



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder P. van den Berg

Reg.nr. : 3933098
 Datum : 11 november 2011
 Agendapunt : HB-3

B&W-vergadering : 22-11-2011
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 20-12-2011
 Vastgesteld besluit : 20-12-2011

TITEL

Vaststellen bestemmingsplan Soesterkwartier

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan Soesterkwartier digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00003-0201 en getekend op ondergrond 'soesterkwartier-2010-ondergr'), inclusief de zienswijzennota;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Soesterkwartier geen exploitatieplan vast te stellen.

AANLEIDING

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de raad voor zijn grondgebied elke tien jaar een bestemmingsplan vaststelt. De in het Soesterkwartier geldende bestemmingsplannen zijn zeer verouderd en aan vernieuwing toe. Voor het grootste gedeelte is nog het bestemmingsplan Soesterkwartier van kracht dat door de raad is vastgesteld in 1965. Enige tijd geleden is daarom gestart met het actualiseren van deze bestemmingsplannen naar één nieuw bestemmingsplan Soesterkwartier. Naast actualisatie is het plan gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Er wordt geen nieuw beleid geïntroduceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 6 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota 'bestemmingsplan Soesterkwartier' zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven om voorliggend ontwerpbestemmingsplan op perceelsniveau te wijzigen. Ook is het nieuwe door de raad vastgestelde beleid voor 'kamergewijze verhuur' opgenomen. De wijzigingen zijn opgesomd in paragraaf 3 van de zienswijzennota.

HISTORIE

1. De stedenbouwkundige visie op het Soesterkwartier is op 6 oktober 2010 besproken met stakeholders uit de wijk.
2. Op donderdag 2 december 2010 is er een inloopavond geweest over het voorontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier waarvoor alle adressen en eigenaren uit de wijk een uitnodiging hebben gehad.
3. Op 11 januari 2011 is het Startdocument bestemmingsplan Soesterkwartier vastgesteld door de raad.
4. Ook is op 11 januari 2011 besloten om voor het Soesterkwartier de procedure van het bestemmingsplan volgens model 2 van de notitie "Rol van de raad in RO procedures" te volgen.
5. Tijdens het vooroverleg is op ambtelijk niveau op 22 maart 2011 een apart gesprek gevoerd met de Consultatiegroep Groengordel.
6. Alle reacties, inclusief de ontvangen reacties uit het wettelijk vooroverleg met de betrokken instanties (artikel 3.1.1. Bro), zijn zorgvuldig bekeken en daar waar aanleiding was is het bestemmingsplan aangepast.
7. Bij raadsinformatiebrief 2011-46 (nr. 3781018) is de raad geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier.

BEOOGD EFFECT

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Soesterkwartier is er een geactualiseerd, gestandaardiseerd en digitaal bestemmingsplan voor het hele Soesterkwartier. Het bestemmingsplan Soesterkwartier voldoet daarmee aan alle eisen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan worden gesteld.

ARGUMENTEN*1.1 het bestemmingsplan Soesterkwartier dient geactualiseerd te worden.*

In het kader van de actualisatieslag staat dit bestemmingsplan op het programma om geactualiseerd te worden. Daarmee worden twee knelpunten, die door de ouderdom van het geldende bestemmingsplan zijn ontstaan, opgelost:

- veel procedures voor situaties die niet bestemd, maar wel gewenst zijn (bijvoorbeeld voor bijgebouwen die wel passen binnen het in Amersfoort geldende beleid, maar in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, omdat het beleid nog niet vertaald is in het verouderde bestemmingsplan)
- niet overal passende bestemmingen (feitelijke situatie is anders dan planologische situatie, bijvoorbeeld omdat het verouderde bestemmingsplan nieuwbouwmogelijkheden biedt die nooit zijn uitgevoerd en waarvan de wens om ze nog uit te voeren is komen te vervallen).

KANTTEKENING*1.1 Coffeeshop The Zoo*

Het perceel aan de Puntenburgerlaan 72 waar coffeeshop The Zoo is gevestigd wordt uit het bestemmingsplan geknipt. Hierdoor blijft het oude bestemmingsplan met bijbehorende aan- en bijgebouwen regeling van kracht. De reden hiervoor is dat exploitant bezwaar heeft ingediend tegen de weigering van de raad om vrijstelling en bouwvergunning te verlenen voor een uitbreiding aan de achterzijde van de coffeeshop. Zodra de bezwaarschriftenprocedure is afgerond zal de uitkomst daarvan worden verwerkt in een postzegelbestemmingsplan.

FINANCIËN

Uw raad stelt geen exploitatieplan vast omdat het bestemmingsplan niet voorziet in gronden waarop bij algemene maatregel van bestuur een aangewezen bouwplan is voorgenomen.

VERVOLG

Na instemming over de gewijzigde vaststelling van de inspecteur van het Ministerie van EL&I (Economische zaken, Landbouw en Innovatie) en gedeputeerde staten van de provincie Utrecht ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage voor beroep. De zienswijzennota wordt naar de indieners gestuurd, er volgt over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de beroepsmogelijkheid daartegen een publicatie in de Stadsberichten, de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt de stad geïnformeerd via de gemeentelijke Stadsberichten.

BETROKKEN PARTIJEN

De communicatie over het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure loopt via de gemeentelijke website, publicatie in de Stadsberichten in Amersfoort Nu en de Staatscourant. Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken wordt digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gesteld via de gemeentelijk website www.amersfoort.nl en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

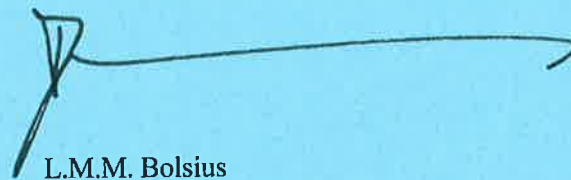
Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



H. Huitink

de burgemeester,



L.M.M. Bolsius

Bijlagen

- ontwerp-raadsbesluit
 - zienswijzennota (nr. 3928363)
 - het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien door het aanklikken van de volgende link:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0307.BP000003-0201>
-



RAADSBSLUIT

Reg.nr.3933098

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2011, sector SOB/RO (nr.3933098);

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan Soesterkwartier digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00003-0201 en getekend op ondergrond 'soesterkwartier-2010-ondergr'), inclusief de zienswijzennota;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Soesterkwartier geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2011.

de griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'e' followed by a horizontal line.

de voorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'V' followed by a long horizontal line.

Collegebesluit



Org. onderdeel: SOB/RO/PJZ
 Opsteller: S.E. Eissens-Eigenhuis
 User-id: EISS Tel: 5124

Onderwerp:
VASTSTELLEN BESTEMMINGSPLAN SOESTERKWARTIER

Toelichting:

De in het Soesterkwartier geldende bestemmingsplannen zijn zeer verouderd en aan vernieuwing toe. Voor het grootste gedeelte is nog het bestemmingsplan Soesterkwartier uit 1965 van kracht. Het nieuwe bestemmingsplan Soesterkwartier betreft een actualisatie en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Er wordt geen nieuw beleid geïntroduceerd. De raad is hierover geïnformeerd met raadsinformatiebrief 2011-46. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 6 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn aanvullend van aard en zijn opgesomd in paragraaf 3 van de zienswijzennota.

Het college besluit:

1. de zienswijzennota 'bestemmingsplan Soesterkwartier' vast te stellen en de indieners van de zienswijzen te informeren;
2. in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier, inclusief de zienswijzennota, ter vaststelling voor te leggen aan de raad volgens bijgaand raadsvoorstel;
4. na vaststelling het bestemmingsplan Soesterkwartier en het raadsbesluit voor zes weken ter inzage te leggen;
5. de raad voor te stellen geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen.

Reg.nr. 3933379
 Datum 11-11-2011

verantwoordelijken datum paraaf

- ☐
☒ sectorcontroller
☒ directeur sector
☐ directeur sector
☐ juridisch advies
☐ gemeentecontroller

staf

☒ RO d.d. 31-10-2011

Collegebehandeling

- ☐ agendastuk
☒ hamerstuk
☐ geheim
☐ embargo datum: tijd:

vergadering datum agd.pnt paraaf

- ☐ secretaris

Hamerstuk akkoord

- ☒ secretaris
☐ burgemeester
☒ weth. Van den Berg
☐ weth. Boeve
☐ weth. Buijtelaar
☐ weth. Van 't Erve
☐ weth. Tigelaar

Advies De Raad

- ☐ De Ronde ☐ Peiling
☐ Voorbereiding besluit
☒ Het Besluit
☐ Raadsinformatiebrief
☐ geen

Collegebesluit d.d.:

29 NOV 2011

- ☒ conform
☐ aangehouden
☐ vervallen



Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Soesterkwartier**

(Doc.nr. #3928363)
11 november 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Status zienswijzennota	3
1.2. Procedure bestemmingsplan.....	3
1.3. Ingekomen zienswijzen.....	3
2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie	4
2.1. Zienswijze van J.P.	4
2.2. Zienswijze van M.V.	4
2.3. Zienswijze van Kopersvereniging Het Meesterwerk	5
2.4. Zienswijze van G.G.M.P. K.	5
2.5. Zienswijze van A. v. G.	7
2.6. Zienswijze van M. S.....	8
2.7. Aanvullende opmerkingen provincie Utrecht in het kader van het wettelijk vooroverleg.....	9
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan.....	10
3.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	10
3.2. Ambtshalve wijzigingen.....	10

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over het bestemmingsplan "Soesterkwartier". De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2. Procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan "Soesterkwartier" heeft na publicatie in de Amersfoort Nu en de Staatscourant met ingang van 9 juni tot en met 20 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van 6 weken afloopt.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

1. Zienswijze van J. P. te A., ontvangen op 6 juli 2011
2. Zienswijze van M. V. te A., ontvangen op 12 juli 2011
3. Zienswijze van Kopersvereniging Het Meesterwerk te Amersfoort, ontvangen op 13 juli 2011
4. Zienswijze van G.G.M.P. K. te A., ontvangen op 8 juli 2011
5. Zienswijze van A. v. G. te A., ontvangen op 20 juli 2011

Mondelinge zienswijzen

6. Zienswijze van M. S. te A., ontvangen op 4 juli 2011 met een schriftelijke aanvulling, ontvangen op 15 juli 2011
7. Aanvullende opmerkingen van de provincie Utrecht in het kader van het wettelijk vooroverleg ontvangen op 20 juli 2011.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, gemeentelijke reactie en conclusie

Hieronder is iedere zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1. Zienswijze van J.P.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 6 juli 2011) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant heeft in 2007 een stuk grond gekocht van de gemeente ten behoeve van uitbreiding van zijn tuin. Dit stuk grond heeft in het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier de bestemming Maatschappelijk. Reclamant verzoekt om voor het door hem aangekochte stuk grond de bestemming 'Wonen' op te nemen.

Reactie

Uit de verbeelding blijkt dat de strook grond die u gekocht heeft van de gemeente (kadastrale aanduiding 9536) de bestemming Wonen 2 en Tuin heeft gekregen en niet, zoals u veronderstelt, de bestemming Maatschappelijk. Wij stellen vast dat de verbeelding van het bestemmingsplan voldoet aan uw verzoek.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Zienswijze van M.V.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 12 juli 2011) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij in een deel van zijn pand zijn bedrijf heeft gevestigd. Hoofdactiviteit is de reparatie en verkoop van muziekinstrumenten. De winkel is 100 m², een deel van zijn berging is in gebruik als opslag en boven is nog een deel in gebruik als kantoor. Zijn activiteiten passen niet binnen de regeling van een bedrijf aan huis. Reclamant verzoekt om zijn bedrijf een positieve bestemming te geven. Oorspronkelijk was op dit perceel een winkel en later een supermarkt gevestigd.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan Soesterkwartier uit 1965 heeft voorliggend perceel de bestemming 'Bebouwing A – Eengezinshuizen', met een teken van een gedeeltelijk open driehoek (een zaagtandrand). Op grond van artikel 27, lid 3 van de voorschriften van het geldende plan is aan de Spaarnestraat 43 ook een winkel en/of toonzaal of koffiehuis op de begane grond toegestaan.

Gelet op de geldende voorschriften, het feit dat er in de jaren 30 van de vorige eeuw op voorliggend perceel eerst een winkel en later een supermarkt was gevestigd en het feit dat reclamant later er zijn bedrijf heeft gevestigd, bestaande uit reparatie en verkoop van muziekinstrumenten, zijn wij van mening dat de bestemming Wonen - 1 inderdaad gewijzigd moet worden in Gemengd - 1.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt dan ook aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3. Zienswijze van Kopersvereniging Het Meesterwerk

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 13 juli 2011) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Volgens reclamant is de plangrens bij de Puntenburgerlaan twee meter te ver richting het Caspar van Wittelplantsoen doorgezet, waardoor een deel van het park ten onrechte de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen. Reclamant is van mening, dat dit gebied de bestemming 'Groen' hoort te krijgen.

Reactie

De grens van het plangebied sluit aan op de grens van het 'Bestemmingsplan CSG-Noord, herziening Puntenburg/Trapezium'. Wanneer de grens van het bestemmingsplan twee meter terug zou worden gelegd, ontstaat er een gebied waarvoor geen nieuw bestemmingsplan geldt. Dit is onwenselijk. Het is echter wel mogelijk om de betreffende strook met de bestemming Verkeer te veranderen in de bestemming Groen zodat uit de Verbeelding duidelijker blijkt dat deze strook bij het Caspar van Wittelplantsoen hoort.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4. Zienswijze van G.G.M.P. K.

Ontvankelijkheid

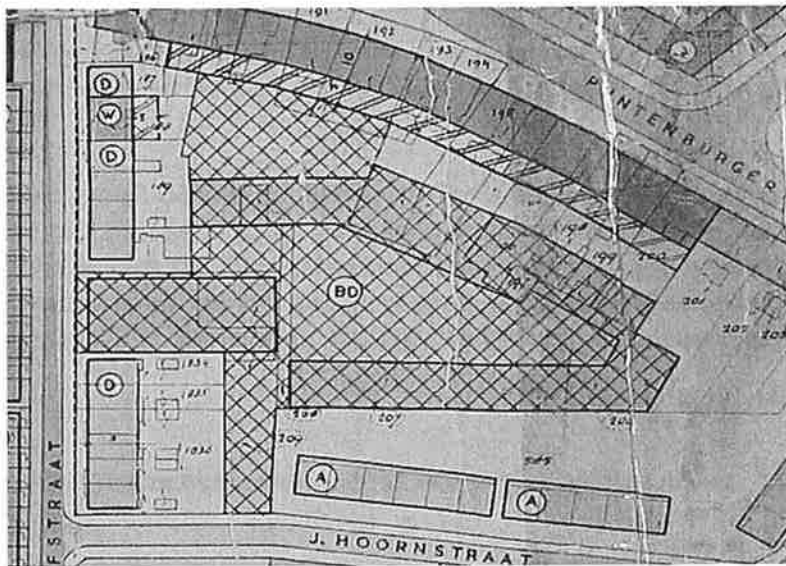
De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 8 juli 2011) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat de mogelijkheid bij zijn bedrijf voor 'te bebouwen oppervlakte' uit het geldende bestemmingsplan niet is overgenomen. Hierdoor is de mogelijkheid voor het uitbreiden van zijn bedrijf ingeperkt.
2. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een dienstwoning opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier is deze mogelijkheid vervallen. Reclamant verzoekt om alsnog de mogelijkheid van een dienstwoning op te nemen, aangezien hij al langere tijd bezig is om toestemming te krijgen voor het bouwen van een dienstwoning. Een dienstwoning zal de veiligheid van zijn bedrijf en de buurt verbeteren.
3. Reclamant heeft tijdens de inloopavond over het bestemmingsplan Soesterkwartier aangegeven dat zijn pand 2 lagen heeft. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Reclamant verzoekt om dit alsnog te doen.
4. Door de inperking van de uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf, vreest reclamant een waardevermindering van zijn eigendom. Dit vindt reclamant onaanvaardbaar.
5. Reclamant heeft inmiddels een architect in de hand genomen om zijn plannen voor een woonhuis te concretiseren. Als de mogelijkheid uit het bestemmingsplan wordt geschrapt, zijn de kosten voor de architect 'vernietigd kapitaal'.

Reactie

1. Volgens het geldende bestemmingsplan Soesterkwartier uit 1965 heeft het perceel de bestemming BD – Verzorgende bedrijven. Voor gronden met deze bestemming geldt dat binnen de daarvoor in donkerpaarse kleur aangegeven bebouwingsstroken slechts gebouwen worden opgericht welke voor de uitoefening van verzorgende bedrijven en ambachten nodig zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is de vorm van het bouwvlak aangepast aan de aanwezige bebouwing. Gelet op het vigerende bestemmingsplan is het inderdaad gerechtvaardigd om de verbeelding zodanig aan te passen dat de bebouwingsstrook wordt doorgetrokken. Zie hierna een uitsnede uit het geldende bestemmingsplan en een uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier.



2. In het geldende bestemmingsplan is in artikel 19 lid 2 inderdaad bepaald dat indien kan worden aangetoond dat een dienstwoning voor een bedrijf of ambacht onmisbaar is burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat in het bedrijfsgebouw een dienstwoning wordt gebouwd van maximaal 110 m². Gelet op het vigerende bestemmingsplan is het inderdaad gerechtvaardigd om in het nieuwe bestemmingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders op te nemen voor onderhavig perceel. Voor de Puntenburgerlaan 68 A wordt dan ook een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

3. Stedenbouwkundig gezien beschikt het bedrijfspand van reclamant over 1 bouwlaag. Reclamant heeft binnen in het bedrijfspand zelf gedeeltelijk een tweede laag heeft gecreëerd voor administratieve werkzaamheden. Deze interne verbouw heeft aan de buitenkant geen wijzigingen tot gevolg gehad zodat nog steeds sprake is van 1 bouwlaag.
4. Door de wijzigingen genoemd onder reactiepunt 1 en 2 welke bij de gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zullen worden opgenomen zijn wij van mening dat reclamant niet meer in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt.
5. Zodra voorliggend bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen kan reclamant een omgevingsvergunning indienen. Burgemeester en wethouders kunnen dan de aanvraag om omgevingsvergunning toetsen en beoordelen of er gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 3.5.6 van de regels van het bestemmingsplan Soesterkwartier.

Conclusie

De zienswijzen genoemd onder punten 1 en 2 geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Zienswijze van A. v. G.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 20 juli 2011) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant heeft geconcludeerd dat haar woning de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier. Toen zij de woning in 2001 kocht, is haar door de gemeente gezegd dat het betreffende pand een 'gemengde' bestemming heeft. Deze bestemming wil zij ook graag in het nieuwe bestemmingsplan behouden.

Reactie

Wat ten tijde van de aankoop van het pand in 2001 mondeling precies aan informatie is verstrekt vanuit de gemeente en hoe de informatie is ontvangen kunnen we niet achterhalen. Helder is wel dat volgens het geldende bestemmingsplan Soesterkwartier uit 1965 voorliggend perceel de bestemming BD- verzorgende bedrijven heeft en niet zoals reclamant stelt een gemengde bestemming.

De gronden met de bestemming BD- verzorgende bedrijven zijn bestemd voor de uitoefening van verzorgende bedrijven en ambachten. In artikel 19 lid 2 is bepaald dat indien kan worden aangetoond dat een dienstwoning voor een bedrijf of ambacht onmisbaar is burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat in het bedrijfsgebouw een dienstwoning wordt gebouwd van maximaal 110 m².

Gelet op bovengenoemd geldend voorschrift achten wij het gerechtvaardigd om in het nieuwe bestemmingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor onderhavig perceel. Voor de Puntenburgerlaan 70 A wordt dan ook een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Wij merken op dat aan reclamant is om zodra het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning in te dienen zodat beoordeeld kan worden of er van de afwijkingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6. Zienswijze van M. S.

Ontvankelijkheid

De mondelinge zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 4 juli 2011, schriftelijke aanvulling ontvangen 15 juli) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Reclamant vindt het begrip 'huishouden' te ruim geformuleerd. Reclamant vreest, dat op de manier waarop dit nu in het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier is opgenomen, woningen ook gebruikt kunnen worden voor (vormen van) begeleid wonen en voor kamerbewoning. Dit is voor reclamant een onwenselijke situatie vandaar dat wordt voorgesteld om de definitie voor huishouden te wijzigen in: 'een groep mensen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid'. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet er namelijk sprake zijn van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid om de aanwezigheid van een huishouden te kunnen aannemen.
Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente kamergewijze verhuur niet wil toestaan en dat woningen zijn bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Tevens staat beschreven dat als er tijdens de bestemmingsplanprocedure nieuw beleid wordt vastgesteld, dit kan worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dit een middenwegoplossing te vinden die niet duidelijk is voor reclamant.
2. In de regels voor Wonen mist reclamant de toevoeging dat per bouwperceel slechts één woning is toegestaan. Reclamant vraagt zich af op welke manier het aantal woningen gereguleerd wordt. Reclamant stelt voor om bij de bouwregels voor Wonen toe te voegen: 'per bouwperceel, is één woning toegestaan'.
3. Aan de regels van het bestemmingsplan dient volgens reclamant een bepaling voor 'gebruik van gronden en bouwwerken' te worden toegevoegd. Zonder deze toevoeging is het niet mogelijk om handhavend op te treden tegen gebruik in strijd met de bestemming. Reclamant geeft een voorbeeld uit de gemeente Bussum.

Reactie

1. We zullen de begripsbepaling aanscherpen. De begripsbepaling van een huishouden komt als volgt te luiden: 'een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning *waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid*'.

In de raadsvergadering van 27 september 2011 is de Huisvestingsverordening 2011 vastgesteld. Eén van de beslispunten is om het nieuw vastgestelde beleid voor kamergewijze verhuur te integreren in de bestemmingsplannen die in procedure zijn. Het bestemmingsplan Soesterkwartier is daarbij met name genoemd.

In de Huisvestingsverordening is over het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur) bepaald dat Burgemeester en Wethouders beleidsregels maken met voorwaarden en voorschriften.

Deze beleidsregels "Woonruimteverdeling gemeente Amersfoort" (27 september 2011) geven toetsingscriteria over brandveiligheid, gezondheid, comfort, hygiëne en parkeren.

Bij kamerverhuur tot drie kamers wordt geen aanvullende parkeereis gesteld. Kamerverhuur vanaf vier kamers is alleen mogelijk via een gemeentelijke parkeertoets (op kosten van de aanvrager). De gemeente zal bepalen of het parkeren door de kamerverhuur opgevangen kan worden op privaat terrein of in de openbare ruimte. De aanvullende parkeernorm per extra bewoner is 0,6 parkeerplaats bovenop de voor de woning geldende norm.

In de openbare ruimte mag de parkeerdruk door de kamerverhuur 's avonds en 's nachts namelijk niet boven de 90% komen.

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om kamergewijze verhuur mogelijk te maken mits aan de beleidsregels wordt voldaan.

2. In de begripsbepaling van artikel 1.29 is opgenomen wat onder een bouwperceel wordt verstaan: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan'. Dit impliceert dat op een bouwperceel één woning is toegestaan.
3. Dit verbod is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Daarom is het niet meer nodig om dit in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Een aanvulling op het gebruiksverbod uit de Wabo, is opgenomen in artikel 29 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan Soesterkwartier.

Conclusie

De zienswijze genoemd onder punt 1 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7. Aanvullende opmerkingen van de provincie Utrecht in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bor).

Samenvatting

1. In de toelichting wordt bij het onderdeel externe veiligheid aangegeven, dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een risico veroorzakend bedrijf. Vervolgens wordt aangegeven dat in de groengordel het groepsrisico als gevolg van het tankstation Esso in de Isselt wordt overschreden. Dit is een tegenstrijdigheid.
De constatering dat er geen effecten zijn van het transport van gevaarlijke stoffen op het plangebied, is onjuist. De gevolgen van het vervoer van gevaarlijke stoffen gelden binnen een afstand van meer dan 100 meter en het dichtstbijzijnde vervoer geschiedt via de route Hilversum-Amersfoort.
Er is niet voldaan aan de wettelijke plicht van de verantwoording van het groepsrisico. Er is niets gezegd over de hoogte van het groepsrisico, de bestrijdbaarheid van een calamiteit en de mogelijkheden van zelfredzaamheid.
2. Voor de figuur van de geluidszone van het emplacement is een oude versie gebruikt. Op de verbeelding zijn wel lijnen zichtbaar die de zonegrenzen van beide industrieterreinen lijken te zijn, maar dit lijkt gelabeld als geluidszone spoor.
3. Uit het plan blijkt niet, dat de bedrijven aan de westzijde van de Soesterweg op het gezoneerde industrieterrein emplacement zijn gelegen. Als de grenzen van het industrieterrein worden aangepast, dan dient er akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en een aanpassing van het zonemodel.

Reactie

1. Paragraaf 5.5.4 'Externe veiligheid in relatie tot het plangebied' van de toelichting wordt tekstueel aangepast.
2. De juiste geluidszones zijn alsnog verwerkt op de verbeelding, te weten de geluidszone van het industrieterrein Isselt en de geluidszone van het NS rangeeremplacement e.o.. Daarnaast is ook de Toelichting, paragraaf 5.8.2. tekstueel hierop aangepast.
3. Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is onder punt 2.

Conclusie

De aanvullende opmerkingen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels bestemmingsplan

- Aan artikel 3 wordt lid 5.6 toegevoegd luidende:
'burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een bedrijfswoning aan de Puntenburgerlaan nrs. 68 A en 70 A mits stedenbouwkundig aanvaardbaar, binnen het bouwvlak wordt gebouwd, maximaal 1 bouwlaag en voldaan wordt aan een maximale vloeroppervlak van 110 m²'.
- De begripsbepaling 'huishouden' (artikel 1.61) komt als volgt te luiden: **'een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en continuïteit in de samenstelling waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid';**

Verbeelding

- Op het perceel aan de Spaarnestraat 43-45 wordt de bestemming Wonen - 1 in gewijzigd in de bestemming Gemengd - 3 ;
- Op de verbeelding zal langs de Puntenburgerlaan een strook met de bestemming Verkeer gewijzigd worden in de bestemming Groen zodat duidelijker is dat deze strook bij het Caspar van Wittelplantsoen hoort;
- In de bestemming Bedrijf wordt het bouwvlak aan de Puntenburgerlaan 68 A vergroot;

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting bestemmingsplan

- Paragraaf 5.5.4 'Externe veiligheid in relatie tot het plangebied' wordt aangepast. Naar aanleiding van de aanvullende opmerkingen van de provincie Utrecht op het ontwerp bestemmingsplan Soesterkwartier is aan het het Servicebureau Gemeenten gevraagd om een beoordeling te geven ten aanzien van de externe veiligheid. Op 3 november 2011 heeft het Servicebureau Gemeente een beoordeling uitgebracht elke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.
De samenvatting van deze beoordeling luidt als volgt:
Het Soesterkwartier ligt binnen het invloedsgebied van een aantal omliggende bedrijven, wegen welke zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en het spoor. Uit de beoordeling volgt dat er geen belemmeringen voor het plangebied zijn ten aanzien van externe veiligheid.
- In de paragraaf **Geluid in relatie tot het plangebied (paragraaf 5.8.2)** worden de volgende twee geluidszones vermeld: de geluidszone Isselt en de geluidszone van het NS rangeeremplacement. Daarnaast wordt de tekst van het plaatje vervangen van het 'spoorwegemplacement' in 'NS rangeeremplacement'.
- Aan het gemeentelijk beleid opgenomen in paragraaf 2.4 wordt "Kamergewijze verhuur" toegevoegd, luidende:
In de raadsvergadering van 27 september 2011 is de Huisvestingsverordening 2011 vastgesteld. Eén van de beslispunten is om het nieuw vastgestelde beleid voor kamergewijze

verhuur te integreren in de bestemmingsplannen die in procedure zijn. Het bestemmingsplan Soesterkwartier is daarbij met name genoemd.

In de Huisvestingsverordening is over het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur) bepaald dat Burgemeester en Wethouders beleidsregels maken met voorwaarden en voorschriften.

Deze beleidsregels "Woonruimteverdeling gemeente Amersfoort" (27 september 2011) geven toetsingscriteria over brandveiligheid, gezondheid, comfort, hygiëne en parkeren.

Bij kamerverhuur tot drie kamers wordt geen aanvullende parkeereis gesteld. Kamerverhuur vanaf vier kamers is alleen mogelijk via een gemeentelijke parkeertoets (op kosten van de aanvrager). De gemeente zal bepalen of het parkeren door de kamerverhuur opgevangen kan worden op privaat terrein of in de openbare ruimte. De aanvullende parkeernorm per extra bewoner is 0,6 parkeerplaats bovenop de voor de woning geldende norm. In de openbare ruimte mag de parkeerdruk door de kamerverhuur 's avonds en 's nachts namelijk niet boven de 90% komen.

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om kamergewijze verhuur mogelijk te maken mits aan de beleidsregels wordt voldaan.

- Aan paragraaf 6.2 'Regels' wordt het volgende kopje toegevoegd: Algemene afwijkingsregels: Met een afwijking is kamergewijze bewoning mogelijk. In artikel 30.3 wordt bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de begripsbepaling "woning" door kamergewijze verhuur toe te staan mits wordt voldaan aan de beleidsregels "Woonruimteverdeling gemeente Amersfoort".
- Enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen;

Regels bestemmingsplan

- Aan artikel 9.1 Maatschappelijk wordt lid d toegevoegd luidende:
'kinderopvang is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'jeugdopvang' (jo). Het perceel aan de Paulus Borstraat 30 krijgt deze functieaanduiding op de verbeelding hetgeen in overeenstemming is met de feitelijke situatie.
- Aan artikel 5.1 Gemengd - 1 wordt lid e toegevoegd luidende:
'kinderopvang is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'jeugdopvang' (jo). Het perceel aan de Paulus Borstraat 41 krijgt deze functieaanduiding op de verbeelding hetgeen in overeenstemming is met de feitelijke situatie.
- Aan artikel 5.1 lid d wordt de volgende zinsnede toegevoegd: **en op de verdieping is administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening toegestaan.**
- Aan artikel 30 Algemene afwijkingregels wordt lid 30.3 toegevoegd, luidende:
"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de begripsbepaling "woning" door kamergewijze verhuur toe te staan, mits
 - a. **voldaan wordt aan de beleidsregels "Woonruimteverdeling gemeente Amersfoort" d.d. 27 september 2011 en**
 - b. **bij kamerverhuur vanaf vier kamers ook wordt voldaan aan de aanvullende parkeereisen zoals gesteld in de beleidsregels "Woonruimteverdeling gemeente Amersfoort" d.d. 27 september 2011.**

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de percelen aan de Paulus Borstraat 30 en 41 de functieaanduiding 'jeugdopvang' (jo) toegevoegd hetgeen in overeenstemming is met de feitelijke situatie;
- Achter het perceel aan de Asterstraat 18 wordt de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied veranderd in Wonen - 3 hetgeen in overeenstemming is met de feitelijke situatie;
- De weg c.q. doorsteek naast het perceel aan de Soesterweg 461 krijgt in overeenstemming met de feitelijke situatie de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in plaats van Wonen - 1;

- Het buurthuis achter de Asterstraat met de bestemming Gemengd - 1 krijgt de aanduiding kap;
- Op het perceel Ligusterstraat 1 wordt het bouwvlak aangepast in overeenstemming met de feitelijke situatie;
- Het perceel aan de Puntenburgerlaan 72 waar coffeeshop The Zoo is gevestigd wordt uit het bestemmingsplan geknipt. Hierdoor blijft het oude bestemmingsplan met bijbehorende aan- en bijgebouwen regeling van kracht. De reden hiervoor is dat exploitant bezwaar heeft ingediend tegen de weigering van de raad om vrijstelling en bouwvergunning te verlenen voor een uitbreiding van de coffeeshop. Zodra de bezwaarschriftenprocedure is afgerond zal de uitkomst daarvan worden verwerkt in een postzegelbestemmingsplan.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d., nr. 3933098