

Gemeente Bunschoten

Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Eemdijk	Nr:	767
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum vergadering:	31 mei 2012		
Commissie:	Ruimte	Ambtenaar	J.E.P.M. Reijnen
Afdeling:	RO&V	Telefoonnummer:	0332991569
Portefeuillehouder:	M. Nagel	Emailadres:	jepm.reijnen@bunschoten.nl

Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Ontwerp-bestemmingsplan Eemdijk	X	
Ingediende zienswijzen		X
Commentaarnota	X	

Voorstel:

- 1) Stel het bestemmingsplan Eemdijk gewijzigd vast
- 2) Stel geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Eemdijk heeft van 15 februari 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er zes zienswijzen tegen de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.

De indieners van de zienswijzen zijn:

	Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Datum van indiening
1	Fam H. Hoolwerf	Eemdijk 29b	3754 NC Eemdijk	21 maart 2012
2	Fam J. ter Haar	Eemdijk 39	3754 NC Eemdijk	21 maart 2012
3	De heer G. Staal	Eemdijk 31	3754 NC Eemdijk	22 maart 2012
4	A.A. Hagelen en C.C. Hagelen-Muller	Eemdijk 128	3754 NL Eemdijk	21 maart 2012
5	Loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf	Eemdijk 29B	3754 NC Eemdijk	23 maart 2012
6	Remax Vastgoedgroep	Postbus 2195	6802 CD Arnhem	29 maart 2012

Zienswijzen

In de bij dit voorstel behorende Commentaarnota van zienswijzen wordt per zienswijze ingegaan op de ontvankelijkheid en op de inhoud van de zienswijzen. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen, genoemd onder nummer 4 en 6, zijn tijdig en correct ingediend. Zij zijn derhalve ontvankelijk.

Verder is een aantal zienswijzen (fam H. Hoolwerf, fam J. ter Haar, de heer G. Staal, Loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf) weliswaar tijdig ingediend, maar zijn zij ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Op basis van de doorzendplicht genoemd in artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden deze zienswijzen aan uw raad voorgelegd. Deze zienswijzen zijn daarmee eveneens ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

De zienswijzen zijn ingediend door/namens eigenaren met belangen in het plangebied. In een bij dit voorstel gevoegde "Commentaarnota bestemmingsplan Eemdijk" zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en is een beoordeling c.q. beantwoording gegeven.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling

Op basis van de beoordeling van de ingediende zienswijzen zijn enkele daarvan aanleiding tot het voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Inhoudelijk wordt hiervoor verwezen naar de bij dit voorstel horende Commentaarnota.

1.2 Ambtelijk is er eveneens aanleiding voor een gewijzigde vaststelling.

Het is wenselijk gebleken om enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Het gaat om het volgende onderdeel:

Aanscherping bestemmingsplanregeling voor het gebruik van een woning

Sinds 1 juli 2007 zijn de Europese grenzen opengesteld, waardoor het voor inwoners van de Europese Unie vrijstaat om in de gehele Europese Unie te verblijven en tevens te werken. Dit heeft als gevolg dat er diverse groepen Europeanen naar Nederland komen om hier tijdelijk te werken en wonen. Omdat dit kan leiden tot strijdigheid met wet- en regelgeving, door bijvoorbeeld een gebrek aan brandveiligheid, ontbrekende hygiëne en overbewing stellen wij voor om de bestemmingsplanregels omtrent wonen aan te scherpen en de verduidelijken. De voorgestelde regeling voorziet erin dat binnen de woonbestemming naast een (regulier) huishouden ook een andere woonvorm wordt toegestaan. Voorgesteld wordt om de bestemmingsplanregeling zo op te zetten dat in een woning groter dan 80 m² bvo tevens vier afzonderlijke personen gehuisvest kunnen worden. Bij woningen groter dan 150 m² bvo kan, voor de huisvesting buiten het verband van een huishouden met meer dan vier personen, van de gebruiksregels afgeweken worden bij omgevingsvergunning. Dit mits het parkeren niet tot problemen leidt en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is. Deze planregels zullen overigens ook worden vertaald in de andere bestemmingsplannen die (de komende jaren) worden geactualiseerd.

Overzicht wijzigingen:

Voorgesteld wordt om de toelichting als volgt te wijzigen:

- er zal een paragraaf worden opgenomen waarin de gebruiksbepalingen die betrekking hebben op het gebruik van woningen worden beschreven.

Voorgesteld wordt om de planregels als volgt te wijzigen:

- de begripsomschrijving van het begrip woning zal worden aangepast;
- in de begripsomschrijving wordt het begrip "huishouden" toegevoegd;
- er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die betrekking heeft op het gebruik van een woning door meer dan vier afzonderlijke personen mits voldaan wordt aan de voorwaarden;

2.1 De noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan is niet aanwezig

De Wro bepaalt in artikel 6.12, lid 2 dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient op te stellen voor gronden waarop op basis van onder andere een bestemmingsplan, een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van bij algemene maatregel van bestuur (amvb) aangegeven gevallen of indien:

- a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins is verzekerd;
- b. Het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is;
- c. Het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

Bij besluit van 2 september 2010 is een amvb vastgesteld waarin deze gevallen zijn benoemd.

In het onderhavige bestemmingsplan is dit aan de orde, doordat er enerzijds sprake is van herbesteding van bestaande panden, waardoor er aan de feitelijke situatie in de openbare ruimte niets veranderd en er anderzijds slechts kosten te verhalen zijn die of de € 10.000 niet te boven gaan dan wel alleen betrekking hebben op de aansluiting van het perceel op de openbare ruimte. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

Ingevolge de bepalingen van de Wro (artikel 3.8, lid 3) dient het vastgestelde bestemmingsplan uiterlijk 6 weken na vaststelling bekend gemaakt te worden.

Communicatie

Aan de bekendmaking van het vastgestelde herzieningsplan is ook een publicatie verbonden in de Bunschoter en de Nederlandse Staatscourant. Tevens dient het raadsbesluit van het vastgestelde herzieningsplan te worden toegezonden aan het college van G.S. van Utrecht en het Ministerie van I&M /Rijkswaterstaat.

Burgemeester en wethouders

De secretaris

J.P. van Velden

de burgemeester

M. van de Groep

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van XXX, nr. 767

Overwegende dat:

- Het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 16 februari 2012 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen;
- Van deze ter visie legging openbare kennisgeving is gedaan aan het begin van bovengenoemde termijn en dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp kenbaar te maken;
- Gedurende deze termijn wel zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- De raad zich met het voorstel kan verenigen en de daaraan ten grondslag liggende motivering tot de zijne maakt;

Gelet op de Gemeentewet en de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT

1) De zienswijze van:

- a. Familie H. Hoolwerf, Eemdijk 29b, 3754 NC Eemdijk,
- b. De heer G. Staal, Eemdijk 31, 3754 NC Eemdijk,
- c. Loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf, Eemdijk 29b, 3754 NC Eemdijk,

overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de commentaarnota van zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

2) De zienswijze van:

- a. Familie J. ter Haar, Eemdijk 39, 3754 NC Eemdijk,

overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de commentaarnota van zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren;

3) De zienswijze van:

- a. De heer A.A. Hagelen en mevrouw C.C. Hagelen-Muller, Eemdijk 128, 3754 NL Eemdijk;
- b. Remax Vastgoedgroep, Postbus 2195, 6802 CD Arnhem, namens de heer G.J. van Rossum,

overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de commentaarnota van zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;

4) Het bestemmingsplan Eemdijk (met de identificatiecode NL.IMRO.0313.Eemdijk 0400-0201) overeenkomstig het bijgevoegde raadsvoorstel en de in de commentaarnota van zienswijzen opgenomen reacties op de ingediende zienswijzen, welke een onlosmakelijk deel van dit besluit uitmaken vast te stellen met inachtneming van de navolgende wijzigingen:

Toelichting:

- er zal een paragraaf worden opgenomen waarin de gebruiksbepalingen die betrekking hebben op het gebruik van woningen worden beschreven.

Planregels:

- de begripsomschrijving van het begrip woning (artikel 1.38) zal worden aangevuld met de volgende tekst: *"of voor de huisvesting van maximaal vier afzonderlijke personen wanneer er geen huishouden in het gebouw is ondergebracht en de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 80m² bvo"*;
in de begripsomschrijving wordt het begrip "huishouden" toegevoegd, met volgende definitie: *"persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen"*;
- In artikel 7 (Tuin) wordt in 7.2.1., sub d, vernummerd in d.1 en wordt een lid d.2. toegevoegd welke luidt: de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de recreatiewoning en het

bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;

- Er wordt een afwijkingsbevoegdheid in artikel 16 opgenomen die betrekking heeft op het gebruik van een woning door meer dan vier afzonderlijke personen, welke luidt:
"burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 1 lid 1 voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouden met meer dan vier personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. *de woning/wooneenheid een vloeroppervlakte heeft van meer dan 150 m² bvo;*
 2. *er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij een parkeernorm geldt van 0.6 parkeerplaats per persoon voor het aantal personen boven het toegestane maximum aantal van 4 personen of; er door aanvrager schriftelijk en gemotiveerd wordt onderbouwd welke maatregelen er worden getroffen om van de parkeernorm te kunnen afwijken. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van deze onderbouwing nadere eisen te stellen;*
 3. *de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd"*
- In artikel 19.3 (Wro-zone – wijzigingsgebied 2) wordt in de voorwaarden:
 - onder a. het aantal zes vervangen door zeven (7);
 - Een voorwaarde toegevoegd namelijk dat het te ontwikkelen gebied op een verantwoorde wijze (lees: voldoende breed) dient te worden ontsloten.

Verbeelding:

- Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone 2 – wijzigingsgebied 2" aan deze aanduiding toevoegen het perceel kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie m, nummer 400;
- Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie M, nummer 613, (Eemdijk 126b) de bouwvlek circa 7,5 meter in (noord-)oostelijke richting verschuiven, onder gelijktijdige toevoeging aan de bouwvlek van de aanduidingen goothoogte 2,5 meter, nokhoogte 4 meter en bebouwingspercentage 80

5) Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Eemdijk vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Bunschoten van 31 mei 2012,

De griffier

drs. A.S. Dijkstra

de voorzitter

M. van de Groep

Memo

Aan: Leden van de commissie Ruimte

Van: Afd RO&V, J.E.P.M. Reijnen

CC: Wethouder M. Nagel

Datum: 1 juni 2012

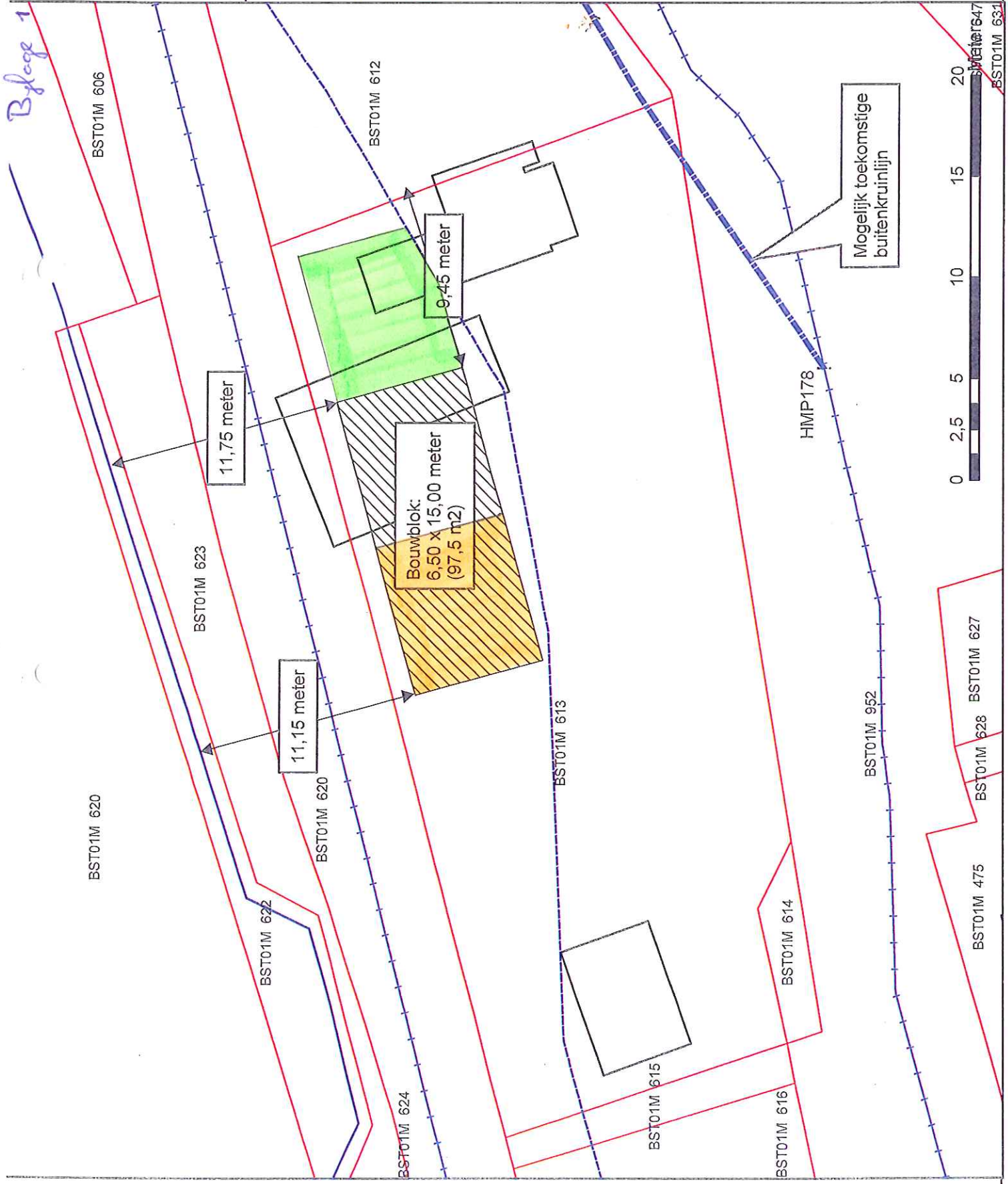
Betreft: Bestemmingsplan Eemdijk

Voor de vergadering van de commissie Ruimte van 9 mei a.s. heeft u onder nummer 767 het voorstel gekregen voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Eemdijk.

Hierin is onder andere opgenomen de verschuiving van het bouwperceel voor de recreatiewoning Eemdijk 126b. Toezending van het raadsvoorstel c.a. heeft geleid tot een reactie namens de appellant onder nr. 6. Door een manier van interpretatie van afspraken met het Waterschap Vallei & Eem over de in acht te nemen afstanden tot de "invloedslijnen" vanuit de nieuwe dijk versmalt het verschoven bouwperceel zich aan de oostelijke zijde. Dit betekent een beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel. Na overleg met het Waterschap blijkt dat er geen extra afstand tot deze lijn in acht hoeft te worden genomen en dat tot op deze lijn mag worden gebouwd. Dit betekent een verruiming van de bouwmogelijkheden voor de eigenaar van het perceel. Althans geen aanzienlijke teruggang ten opzicht van de oorspronkelijke ligging.

Bijgevoegde tekening (bijlage 1 **gewijzigd**) wil ik namens de wethouder R.O. inbrengen ten behoeve van de commissievergadering van a.s. woensdag. Een en ander ter vervanging van de tekening (bijlage 1) achter de Commentaarnota.

Blzge 1 (gewijzigd)



Legenda

- Buitenkruinlijn
- Invloedslijnen
- Kadastrale percelen
- Beschoeiing Eem
- Bestaande bebouwing

NB:

- 1) Afstanden tussen bebouwing en de Eem, zijn gemeten vanaf de Eemzijde van de beschoeiing
- 2) Afstand oostzijde tot bestaande schutting (wijkl af van kadastrale grens)
- 3) Bestaande bouwing op basis van GBKN. Kan afwijken van werkelijke situatie (mn schuur wijkt af)

Titel

Datum:

Schaal: 1:250

Gepland door:

Formaat: A4



Mogelijk toekomstige buitenkruinlijn

HMP178

BST01M 606

BST01M 612

BST01M 623

11,15 meter

11,75 meter

Bouwblok:
6,50 x 15,00 meter
(97,5 m2)

9,45 meter

BST01M 613

BST01M 620

BST01M 622

BST01M 620

BST01M 624

BST01M 615

BST01M 614

BST01M 616

BST01M 952

BST01M 475

BST01M 628

BST01M 627

BST01M 647

BST01M 631