

Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Eemdijk

**Afd RO&V
April 2012
Vastgesteld : 31 mei 2012**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen:	
2.1	Familie H.Hoolwerf	4
2.2	Familie J. ter Haar	4
2.3	De heer G. Staal	4
2.4	De heer A.A. Hagelen en mevrouw C.C. Hagelen-Muller	4
2.5	Loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf	5
2.6	Remax Vastgoedgroep, namens de heer G.J. van Rossum	5

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Eemdijk van de gemeente Bunschoten heeft vanaf 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit betekent dat het bestemmingsplan binnen 12 weken, na de termijn van ter inzagelegging, dus uiterlijk op 21 juni 2012 door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Dit is overigens een termijn van orde.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn door de volgende 6 personen/instanties zienswijzen ingediend:

1. Familie H. Hoolwerf, Eemdijk 29b, 3754 NC Eemdijk;
2. Familie J. ter Haar, Eemdijk 39, 3754 NC Eemdijk;
3. De heer G. Staal, Eemdijk 31, 3754 NC Eemdijk;
4. De heer A.A. Hagelen en mevrouw C.C. Hagelen-Muller, Eemdijk 128, 3754 NL Eemdijk;
5. Loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf, Eemdijk 29b, 3754 NC Eemdijk;
6. Remax Vastgoedgroep, Postbus 2195, 6802 CD Arnhem, namens de heer G.J. van Rossum.

Ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

- Van de zienswijzen zijn er twee tijdig en correct ingediend. Deze zijn derhalve ontvankelijk.
- De zienswijzen van de fam H. Hoolwerf, fam J. ter Haar, de heer G. Staal, loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf, zijn weliswaar tijdig ingediend, maar deze zijn ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Op basis van de doorzendplicht in artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden deze zienswijzen aan uw raad voorgelegd. Deze zienswijzen zijn derhalve eveneens ontvankelijk.

Deze commentaarnota bevat een de beantwoording op de binnengekomen zienswijzen. Alle reacties zijn samengevat en beantwoord. De beantwoording is daarbij cursief aangegeven.

2. Zienswijzen

2.1 Familie H. Hoolwerf

Appellant heeft bezwaar tegen de bouwmogelijkheid die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor een woning tussen de percelen Eemdijk 31 en Eemdijk 29b. Dit heeft gevolgen voor het woongenot van de familie Hoolwerf en zorgt voor een waardedaling van de woning.

Antwoord: Door middel van een wijzigingsbevoegd kan deze bouwmogelijkheid verzilverd worden. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn strikte voorwaarden verbonden, welke moeten waarborgen dat de omgeving van het te bebouwen perceel geen hinder (belemmeringen) ondervindt van de realisatie van de woning.

Voor een vermeende daling van de waarde van de woning kan te zijner tijd een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente ingediend worden.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.2 Familie J. ter Haar

Appellant geeft aan dat aan de noordzijde van hun woning een bouwmogelijkheid voor een woning, welke nog wel in het nu geldende plan is opgenomen, plotseling is verdwenen. Het verzoek is om bouwmogelijkheid weer in het plan op te nemen.

Antwoord: In het geldende bestemmingsplan Eemdijk is ten noorden van het perceel Eemdijk 39 geen bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen. Met het oog op de achter dit perceel opgenomen woningbouwontwikkeling is het stedenbouwkundig gezien niet onwenselijk om dit perceel bij deze bouwmogelijkheid te betrekken.

Hiertoe zal de in artikel 19 (Algemene wijzigingsregels) opgenomen "Wro-zone – wijzigingsgebied 2" als volgt worden uitgebreid. De arcering op de verbeelding wordt uitgebreid met het perceel kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie M, nummer 400.

Daarnaast wordt in de regels het aantal te realiseren woningen verhoogd van zes naar zeven en wordt (ambtshalve) een voorwaarde toegevoegd dat het te ontwikkelen gebied op een verantwoorde wijze (lees: voldoende breed) dient te worden ontsloten.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.3 De heer G. Staal

Appellant heeft bezwaar tegen de bouwmogelijkheid die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor een woning tussen de percelen Eemdijk 31 (zijn perceel) en Eemdijk 29b. Dit heeft gevolgen voor het woongenot van de heer Staal en zorgt voor een waardedaling van de woning.

Antwoord: Door middel van een wijzigingsbevoegd kan deze bouwmogelijkheid verzilverd worden. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn strikte voorwaarden verbonden, welke moeten waarborgen dat de omgeving van het te bebouwen perceel geen hinder (belemmeringen) ondervindt van de realisatie van de woning.

Voor een vermeende daling van de waarde van de woning kan te zijner tijd een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente ingediend worden.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.4 De heer A.A. Hagelen en mevrouw C.C. Hagelen-Muller

De bezwaren van appellanten richten zich op de volgende punten:

- a. Het nu positief bestemmen van bebouwing die nu onder het overgangsrecht valt, waardoor verhuur aan derden mogelijk wordt met alle overlast die daar bij voor kan komen.
- b. Het ontbreken van bouwbepalingen, buiten een inhoudsmaat van 250 m³, voor de eventueel nieuw op te richten recreatiewoning.
- c. De nieuwe bouwvlek is ten opzichte van de oorspronkelijke locatie van de recreatiewoning een kwart slag gedraaid en meer op de woning van appellant aan gekomen
- d. De bouwvlek voor de recreatiewoning is verhoudingsgewijs er groot, namelijk 15 bij 6,5 meter.
- e. Er wordt een forse waardedaling van de eigendommen van appellanten verwacht.

Antwoord: Met het toekennen van een aanduiding van de recreatiewoning binnen de bestemming Tuin wordt de rechtszekerheid voor de eigenaar vergroot. De betreffende

recreatiewoning is al jaren aanwezig zonder dat de eigenaar ooit is aangeschreven dat de bebouwing verwijderd moest worden. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ligt een positieve aanduiding dan voor de hand.

Binnen de bestemming Tuin zullen bij de bouwbepalingen voor de recreatiewoning een goot- en bouwhoogte (2,5 respectievelijk 4 meter) en een bebouwingspercentage (80) worden toegevoegd. In geval van een recreatiewoning behoeven ondergrondse ruimtes niet bij het bepalen van de inhoud te worden meegerekend. Hiermee wordt de te bebouwen omvang in de hand gehouden tot het maximum van 250 m³.

De gewijzigde locatie, ingeval van herbouw van de recreatiewoning, is in nauw overleg met het Waterschap Vallei & Eem tot stand gekomen en is de meest optimale locatie uit waterstaatkundig oogpunt. Hierbij is de invloedslijn van de nieuwe waterkering gerespecteerd alsmede een tot de oeverbeschoeiing in acht te nemen afstand. Mede ook door een namens de heer G.J. van Rossum ingediende zienswijze is de bouwvlek in (noord-)oostelijke richting verschoven (zie punt 2.6).

De omvang van de bouwvlek is ruim opgezet, maar naar ons idee niet te ruim. Zoals uit het voorgaande deel van de beantwoording blijkt is een oppervlakte van 76 m² voor een recreatiewoning alleszins aanvaardbaar. Door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage (zie hierboven) wordt te massale bebouwing voorkomen en kan de omvang van het bouwblok in stand blijven.

Voor een vermeende daling van de waarde van de woning kan te zijner tijd een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente ingediend worden.

De zienswijze is derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

2.5 Loon- en verhuurbedrijf Hoolwerf

Appellant heeft bezwaar tegen de bouwmogelijkheid die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor een woning tussen de percelen Eemdijk 31 en Eemdijk 29b. Dit heeft gevolgen voor de bedrijfsvoering, in die zin dat mogelijke nieuwe bewoners overlast van het bedrijf kunnen ervaren en het bedrijf in zijn werkzaamheden wordt belemmerd.

Antwoord: Door middel van een wijzigingsbevoegd kan deze bouwmogelijkheid verzilverd worden. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn strikte voorwaarden verbonden, welke moeten waarborgen dat de omgeving van het te bebouwen perceel geen hinder (belemmeringen) ondervindt van de realisatie van de woning.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.6 Remax Vastgoedgroep, namens de heer G.J. van Rossum

Appellant heeft bezwaar tegen een aantal zaken die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen met betrekking tot de bij hem in eigendom zijnde recreatiewoning Eemdijk 126b. Concreet vraagt hij in de namens hem ingediende zienswijze om de volgende zaken:

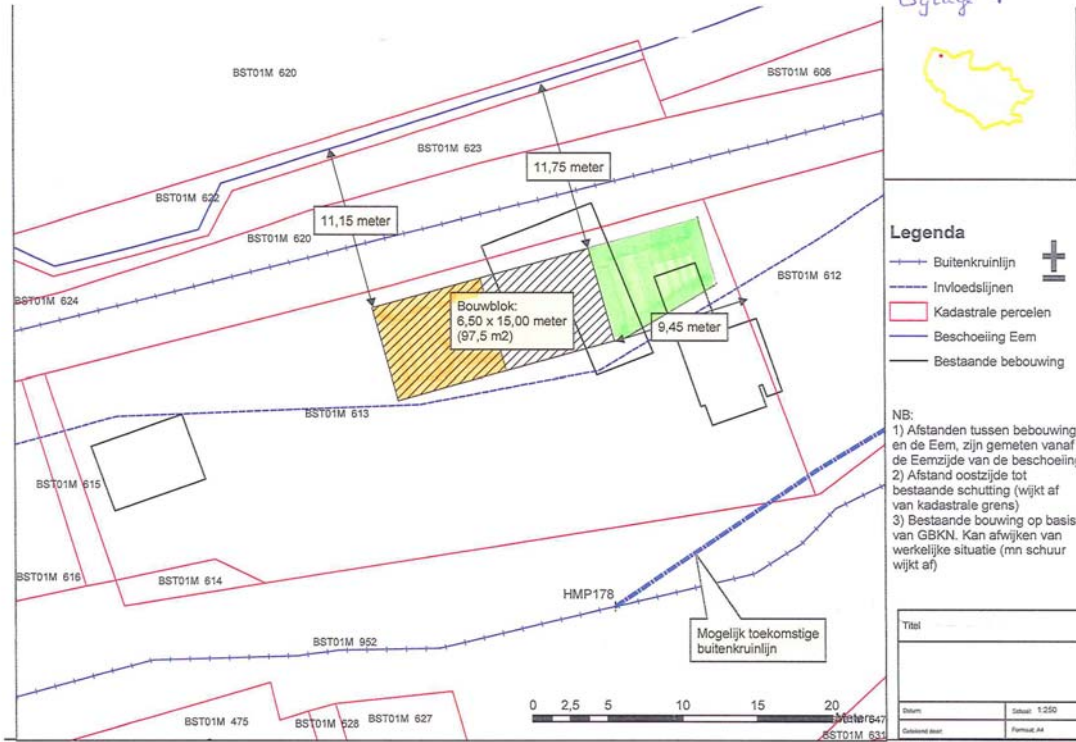
- Verplaatsing of vergroting van het bouwvlak conform de bij de zienswijze gevoegde tekening;
- Vergroten van de bouwmogelijkheden binnen het bouwblok zodat er de mogelijkheid bestaat om naast de recreatiewoning (van 250 m³) ook een garage op te richten;
- In ruil hiervoor slopen van de in de zienswijze aangegeven opstallen;
- De toezegging dat hij op termijn de bestaande recreatiewoning gaat vervangen overeenkomstig de bepalingen uit het vast te stellen bestemmingsplan Eemdijk.

Antwoord: Na overleg met het Waterschap Vallei & Eem blijkt het verschuiven van de bouwvlek in de door u aangegeven richting mogelijk te zijn. Wij hebben derhalve, onder overwegende handhaving van de omvang, de bouwvlek circa 7,5 meter in (noord-)oostelijke richting verschoven. Het Waterschap heeft hierbij wel aangegeven dat de invloedslijn van de dijk niet overschreden mag worden, waardoor het verschoven gedeelte versmalt tot maximaal 5,5 meter. Op een bij deze nota gevoegde tekening (bijlage 1) is de verschuiving weergegeven. Met groen is het nieuwe deel van de bouwvlek aangegeven en met geel het verlaten gedeelte.

De bouwmogelijkheden voor een recreatiewoning blijven wij maximaliseren op een inhoudsmaat van 250 m³, mede ook op basis van provinciale richtlijnen hierover. Daarnaast hebben wij, ten einde omwonenden enige zekerheid te geven omtrent de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen recreatiewoning, enige aanvullende bouwbepalingen ingevoerd. Hiermee komt overigens de maximale inhoudsmaat van 250 m³ niet in gevaar (zie punt 2.4).

*Van de opmerkingen omtrent de sloop van de opstallen en de op termijn herbouw van de recreatiewoning wordt op dit moment kennis genomen.
De zienswijze is derhalve deels gegrond en deels ongegrond.*

Bijlage 1



- 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 (wijkt af van kadastrale grens)
 3) Bestaande bebouwing op basis van GBKN. Kan afwijken van werkelijke situatie (min schuur wijkt af)

Titel	
Datum	Schaal 1:250
Opgesteld door	Formaat A4

