

Commissie d.d.: 10-1-2018
Advies: ryp voor de raad als hamerstuk

Vastgesteld door
de raad dd.:
25 JAN 2018

Gemeente Bunschoten

Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Spakenburg-Centrum	Nr:	1124781
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum vergadering:	25-01-2018		
Commissie:	Ruimte	Ambtenaar	Hans Reijnen
Team:	Omgevingsontwikkeling	Telefoonnummer:	14033
Portefeuillehouder:	M. Nagel	Emailadres:	Jepm.reijnen@bunsc hoten.nl

Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Bestemmingsplan Spakenburg-Centrum, incl bijlagen	X	
Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Spakenburg-Centrum	X	
Ingediende zienswijzen	X	
Schets herbouw pandje Oude Schans 59	X	

Voorstel:

1) De zienswijze van de heer J. de Graaf ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2) De zienswijze van Stichting Botterwerf Spakenburg/Korenmolen de Hoop Bunschoten, niet-ontvankelijk te verklaren.
3) Stel het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum op onderdelen (regels en verbeelding) gewijzigd vast.
4) Stel geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast.

Inleiding

Het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum is bijna 10 jaar oud. Dit betekent dat het bestemmingsplan aan herziening toe is. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft namelijk voor dat een bestemmingsplan één keer per tien jaar herzien moet worden. Gelet op de veelheid aan bestemmingen in dit gebied en enige dynamiek in dit gebied was het hier niet mogelijk om, kijkende naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet over ongeveer 3 jaar, met een beheersverordening te werken.

Het nieuwe bestemmingsplan is in hoofdlijnen toch conserverend van aard. Dat betekent dat de bestaande legale situatie is vastgelegd en nieuwe ontwikkelingen slechts in zeer beperkte mate zijn meegenomen. Wel is er door allerlei ruimtelijke ontwikkelingen, sprake van actualisatie van bestemmingen en regels.

Het ontwerp-bestemmingsplan Spakenburg-Centrum heeft vanaf 28 september 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Tijdens deze periode is er één zienswijze tegen de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Na sluiting van de officiële termijn is nog een tweede zienswijze ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn:

	Naam	Adres	Postcode/woonplaats	Datum van indiening
1	J. de Graaf	Weikamp 176	3751 AG Bunschoten-Spakenburg	8 november 2017
2	Stichting Botterwerf Spakenburg/Korenmolen de Hoop Bunschoten (A. ter Beek)	Oude Schans 47 - 63	3752 AH Bunschoten-Spakenburg	9 november 2017

Zienswijzen

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

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen, genoemd onder nummer 1 is tijdig en correct ingediend. Deze is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze genoemd onder nummer 2 is niet tijdig en niet correct, ingediend en derhalve niet-ontvankelijk. Op deze zienswijze wordt in dit voorstel verder niet inhoudelijk in gegaan.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

De zienswijzen zijn ingediend door/namens eigenaren met belangen in het plangebied. In een bij dit voorstel gevoegde 'Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Spakenburg-Centrum' is de onder nummer 1 ingediende zienswijze kort samengevat en is een beoordeling c.q. beantwoording gegeven.

Argumenten

1. 1 *De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling*

De ingediende zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan leidt ertoe dat dat wij uw raad voorstellen om het bestemmingsplan op een enkel onderdeel te wijzigen c.q. aan te vullen. 'De regels en verbeelding zullen eveneens op een enkel punt worden aangevuld dan wel gewijzigd. In hoofdlijnen kan gesteld worden dat de zienswijze betrekking heeft op een persoonlijk belang in het plangebied. In de bij dit voorstel horende Commentaarnota wordt specifiek op deze zienswijze ingegaan en wordt op basis van het daarin gestelde voorgesteld de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.

2. 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 de volgende onderdelen:

- **Museum bouwvlak**
In een gesprek vlak voor de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan met de directeur van het museum en een van de bestuursleden is nog gebleken dat niet alle wensen uit de inspraak waren gehonoreerd. Het museum heeft onlangs nog een laatste pandje in de Watersteeg aangekocht en wil deze herbouwen op een iets grotere 'footprint'. Daartoe dient het bouwvlak iets vergroot te worden, door het voornamelijk doortrekken van bestaande gevellijnen en het uitbreiden van de bouwmogelijkheden richting de erfgrans met de percelen (appartementen) Oude Schans 66 t/m 72. Zie hiervoor de als bijlage bijgevoegde tekening. Omdat deze mondelinge inbreng, voor de publicatie, niet als formele zienswijze kan worden beschouwd, is het verzoek als ambtshalve aanpassing meegenomen.
- **Uitbreiding wijzigingsbevoegdheid Sluisweg 34**
Bij de besprekingen rond de vervanging van de woning Sluisweg 34, welke besprekingen zijn voortgekomen uit een inspraakreactie, is gebleken dat ook de eigenaar van het pand De Ziel 1 t/m 9 met de herontwikkeling wil meedoen. Derhalve stellen wij voor om de begrenzing van de zone wijzigingsgebied uit te breiden met het winkelpand De Ziel 9.
- **Weikamp 100 (Tuin)**
Bij deze recent gebouwde woning was tot voor kort nog niet geheel duidelijk hoe de perceelinrichting er uit zou komen te zien. Inmiddels is duidelijk dat er voor de woning een tuin gerealiseerd wordt, waartoe de bestemming "Tuin" op de verbeelding kan worden opgenomen.

De voorgestelde wijzigingen luiden concreet als volgt:

Regels:

- In artikel 33 'Algemene wijzigingsregels' wordt een lid 5 toegevoegd dat als volgt luidt:
33.5 *Wijzigingsgebied 4*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - Twee-aaneengesloten' en/of 'Wonen - Vrijstaand' ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen met daarbij behorende tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. *het totale aantal woningen binnen het aanduidingsvlak niet meer dan twee mag bedragen;*
- b. *uitsluitend twee-aaneengesloten en/of vrijstaande woningen zijn toegestaan;*
- c. *de goothoogte van de woningen niet meer dan 6 meter mag bedragen;*
- d. *de bouwhoogte van de woningen niet meer dan 9 meter mag bedragen;*
- e. *voor het overige de bouwregels bij de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - Twee-aaneengesloten' en/of 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn;*
- f. *vast dient te staan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;*
- g. *met een ecologisch rapport de ecologische waarde van het terrein in voldoende mate dient te zijn vastgesteld;*
- h. *met een rapport, dat een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige negatieve effecten op de waterhuishouding optreden;*
- i. *het gebruik geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de omliggende functies met zich mag meebrengen;*
- j. *het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.*

Verbeelding:

- Ter plaatse van het perceel Oude Schans 59 (Watersteeg) het bouwvlak van de bestemming Maatschappelijk vergroten opdat de gewenste herbouw van het pand Oude Schans 59 kan plaatsvinden.
- Ter plaatse van het perceel De Ziel 9 de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' uitbreiden met dit specifieke pand;
- Ter plaatse van het perceel Weikamp 100 over de volledige breedte van het perceel (circa 10 meter), tussen openbare weg en de voorgevel van de woning, de bestemming Wonen vervangen door Tuin;
- Ter plaatse van het perceel Weikamp 176 (kadastraal bekend K 2019 en 2020) de 'maatvoeringaanduiding' 6 meter en 9 meter opnemen voor de bestaande woning en overigens voor dit perceel de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 4' opnemen.

3.1 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 vast 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 bouwrijpmaken, 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 herbestemming 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.

Op basis van het bovenstaande wordt uw raad 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, lid3) dient het vastgestelde bestemmingsplan uiterlijk 6 weken na vaststelling bekend gemaakt te worden.

Communicatie

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

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2017, nr. ;

Overwegende dat:

- Het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 28 september 2017 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 over 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:

BESLUIT

- 1) De zienswijze van de heer J. de Graaf, Weikamp 176, 3751 AG Bunschoten-Spakenburg overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de commentaarnota van zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 2) De zienswijze van Stichting Botterwerf Spakenburg/Korenmolen de Hoop Bunschoten, Oude Schans 47-63, 3752 AH Bunschoten-Spakenburg niet-ontvankelijk te verklaren.
- 3) Het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum met de identificatiecode NL.IMRO.0313.SpakenburgC180100-0201 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:

Regels:

- In artikel 33 'Algemene wijzigingsregels' wordt een lid 5 toegevoegd dat als volgt luidt:
33.5 Wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - Twee-aaneengesloten' en/of 'Wonen - Vrijstaand' ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen met daarbij behorende tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. het totale aantal woningen binnen het aanduidingsvlak niet meer dan twee mag bedragen;
- k. uitsluitend twee-aaneengesloten en/of vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- l. de goothoogte van de woningen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- m. de bouwhoogte van de woningen niet meer dan 9 meter mag bedragen;
- n. voor het overige de bouwregels bij de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - Twee-aaneengesloten' en/of 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn;
- o. vast dient te staan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;
- p. met een ecologisch rapport de ecologische waarde van het terrein in voldoende mate dient te zijn vastgesteld;
- q. met een rapport, dat een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, aangetoond dient te worden dat er geen onevenredige negatieve effecten op de waterhuishouding optreden;

- r. het gebruik geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de omliggende functies met zich mag meebrengen;
- s. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Verbeelding:

- o Ter plaatse van het perceel Oude Schans 59 (Watersteeg) het bouwvlak van de bestemming Maatschappelijk vergroten opdat de gewenste herbouw van het pand Oude Schans 59 kan plaatsvinden.
- o Ter plaatse van het perceel De Ziel 9 de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 3" uitbreiden met dit specifieke pand;
- o Ter plaatse van het perceel Weikamp 100 over de volledige breedte van het perceel (circa 10 meter), tussen openbare weg en de voorgevel van de woning, de bestemming Wonen vervangen door Tuin;
- o Ter plaatse van het perceel Weikamp 176 (kadastraal bekend K 2019 en 2020) de 'maatvoeringaanduiding' 6 meter en 9 meter opnemen voor de bestaande woning en overigens voor dit perceel de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 4' opnemen.

4) Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Bunschoten van 25 januari 2018,

De griffier



Drs. E. Hoogstraten

de voorzitter



M. van de Groep

Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Spakenburg-Centrum



**Team Omgevingsontwikkeling
December 2017
Vastgesteld gemeenteraad: 25 januari 2018**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen:	
2.1	De heer J. de Graaf	4

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Spakenburg-Centrum van de gemeente Bunschoten heeft vanaf 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit betekent vervolgens dat het bestemmingsplan binnen 12 weken, na de termijn van ter inzagelegging, dus uiterlijk op 1 februari 2018 door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Dit is overigens een termijn van orde.

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

1. de heer J. de Graaf, Weikamp 176, 3751 AG Bunschoten-Spakenburg
2. Stichting Botterwerf Spakenburg/Korenmolen de Hoop Bunschoten, Oude Schans 47-63, 3752 AH Bunschoten-Spakenburg

Ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

- Van de zienswijzen is er één tijdig en correct (gericht aan de gemeenteraad) ingediend. Deze is derhalve ontvankelijk.
- De zienswijzen van Stichting Botterwerf Spakenburg/Korenmolen de Hoop Bunschoten, in de vorm van een mail van de directeur, de heer A. ter Beek, is buiten de termijn, namelijk op donderdag 9 november 2017 via de mail, ingediend de derhalve niet-ontvankelijk. Daarnaast was deze zienswijze ook niet correct ingediend, omdat deze niet aan de gemeenteraad maar aan een medewerker was gericht. Op deze zienswijze wordt derhalve niet inhoudelijk ingegaan.

Deze commentaarnota bevat een beantwoording op de binnengekomen zienswijzen. De reactie is kort en zakelijk samengevat en van een antwoord voorzien. De beantwoording is daarbij cursief aangegeven.

Voor een overzicht van de volledige reactie wordt verwezen naar de overige bijlagen bij het raadsvoorstel.

2. Zienswijzen

2.1 de heer J. de Graaf

Appellant heeft ten aanzien van het perceel Weikamp 176 een drietal verzoeken. Hij verzoekt om de op zijn perceel staande garage binnen de bouwvlek van de bestemming Wonen-Vrijstaand te trekken en daarbij de bouwmaten van de woning te verhogen tot een goot hoogte van zes meter en een nokhoogte van 9 meter, waardoor herbouw in een grotere vorm mogelijk is.

Daarnaast verzoekt hij om opname van een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van vier grondgebonden woningen voor het perceel Weikamp 176, zodat daar op termijn een herontwikkeling zou kunnen plaatsvinden.

Antwoord:

Door mevrouw K. de Graaf, namens appellant, is er een verdere toelichting op de zienswijze gegeven. Dit heeft geleid tot de volgende reactie namens de gemeente.

Het is niet gebruikelijk binnen de in de gemeente gehanteerde systematiek van het bestemmen van percelen om bijgebouwen en aanbouwen binnen het bouwvlak van een bestemming op te nemen. Echter in incidentele gevallen, wanneer duidelijk is dat een gebruik ten behoeve van bewoning van een aanbouw al geruime tijd gebruik is, wordt een dergelijk verzoek gehonoreerd. Aan dit deel van het verzoek wordt derhalve tegemoet gekomen. Het opnemen van een hogere goot- en nokhoogte, zodat het pand op een vergelijkbare hoogte als omliggende panden gebracht kan worden, stuit niet op bezwaren.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om op termijn vier woningen te kunnen realiseren op het betreffende perceel honoreren wij niet. In nader overleg met appellant is de conclusie getrokken dat dit aantal te hoog is en dat men twee of drie woningen een reëel aantal vindt. De ontwikkeling kan aansluiten bij de woningbouw aan de Zuiderzeeboulevard, maar een aantal van twee woningen vinden wij het maximum voor de invulling van het perceel Weikamp 176 (320 m²) met grondgebonden woningen. Omdat hierbij ook in een parkeervoorziening op eigen erf dient te worden voorzien, achten wij een ontwikkeling met twee woningen het maximale wat ruimtelijk verantwoord is. Dit onderdeel van de zienswijze wordt derhalve slechts gedeeltelijk gehonoreerd.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.