

dd.: 9-5-2012

door de raad als bespreekstuk

Vastgesteld door
de raad dd.:

31 MEI 2012

Gemeente Bunschoten

Raadsvoorstel: Bestemmingsplan Zuidwenk	Nr:	774
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum vergadering:	31 mei 2012		
Commissie:	Ruimte	Ambtenaar	F.H.E. Roelofse
Afdeling:	RO&V	Telefoonnummer:	033-2991540
Portefeuillehouder:	M. Nagel	Emailadres:	Fhe.roelofse@bunschoten.nl

Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Ontwerp Bestemmingsplan Zuidwenk (voor het overige wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld)	X	
Bijlage 1,2,3 en 4,5	2 per fractie X	

Voorstel:

- 1) Het bestemmingsplan Zuidwenk (met de identificatiecode NL.IMRO.0313.zuidwenk1401-0201) gewijzigd vaststellen.
- 2) Géén exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zuidwenk 2012 vaststellen;

Inleiding

Op 24 augustus 2011 heeft de commissie ruimte positief geadviseerd over het opstarten van de procedure voor het bestemmingsplan Zuidwenk. Op 6 december 2011 bent u via een schriftelijke mededeling geïnformeerd over de ingekomen reacties vanuit het vooroverleg met instanties en de bedrijvenkring. De resultaten van deze voorfase van het bestemmingsplan zijn samengevat in hoofdstuk acht van het bestemmingsplan. Aansluitend is het bestemmingsplan op kleine onderdelen aangepast en als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wij bieden u thans het plan ter vaststelling aan.

Argumenten

1.1. Er zijn géén zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend

Voorafgaand aan de vaststelling van het plan door uw raad heeft het ontwerpplan met ingang van 2 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en gepubliceerd. Het plan was tevens digitaal te raadplegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel hebben wij een brief van de provincie Utrecht ontvangen waarin gesteld wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Deze positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en niet als zienswijze aangemerkt.

1.1. De herziening dient wettelijk binnen 12 weken te worden vastgesteld

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad het plan binnen 12 weken na de periode van de ter visielegging vast te stellen. Om aan deze wettelijke verplichting te voldoen, dient het plan in de raadsvergadering van 31 mei 2012 te worden behandeld.

1.2 Het is gewenst om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

1.2.1. 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 b.v. een gebrek aan brandveiligheid, ontbrekende hygiëne en overbewoning stellen wij voor om de bestemmingsplanregels omtrent wonen aan te scherpen en te 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.

Paginanummer: 1

Documentnaam: Raadsvoorstel/774

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.

1.2.2. *Rotonde Botstraat*

Omdat de gemeente voornemens is om een rotonde te realiseren op de kruising van de Botstraat en de Zuidwenk is in het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is voor deze juridische planvorm gekozen omdat ten tijde van de opstelling van het ontwerp nog onvoldoende helder was waar de rotonde precies zou komen en of er overeenstemming kon worden bereikt met de betreffende grondeigenaren. Inmiddels is de rotonde technisch helemaal uitgewerkt en is er overeenstemming bereikt met de eigenaren. De rotonde kan nu dan ook concreet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

1.2.3. *Risico contour Van de Groep*

Door de adviseur van het bedrijf A. Van de Groep & Zn werden wij erop geattendeerd dat er enkele oneffenheden in het bestemmingsplan zaten m.b.t. de risicocontouren voor externe veiligheid. Uit navraag bij de provincie Utrecht (bevoegd gezag voor deze inrichting) bleek dat dit inderdaad het geval was. Het gaat om drie dingen:

Als eerste blijkt dat de benamingen bij afbeelding 11 op pagina 54 van de toelichting niet helemaal juist zijn. Daar waar propaan staat, moet biogas staan en daar waar biogas staat, moet propaan staan. De contouren op het kaartje zelf zijn wel goed. Ten tweede staat op de plankaart een risicocontour rondom de derde tank gelegen direct ten zuiden van de bedrijfsbebouwing. Dit is niet juist omdat in deze tank géén biogas wordt opgeslagen waardoor er geen sprake is van een contour. Ten derde ontbreekt op de plankaart de risicocontour rondom de propaantank.

De risicocontouren dienen op de juiste wijze in het bestemmingsplan te worden vertaald. Wij stellen u voor om de benamingen bij figuur 11 van de toelichting te wijzigen (bijlage 2). Met betrekking tot de plankaart stellen we voor om de risicocontour rondom de derde tank te verwijderen en rondom de propaantank een risicocontour van 21 m. te projecteren (zie bijlage 4). Dit heeft overigens geen consequenties omdat de vergunningen voor de tanks inmiddels zijn verleend en onherroepelijk zijn.

Aanvulling zoals besproken in commissie ruimte d.d. 9 mei 2012

Zeer recent is geconstateerd dat de derde vergistingstank niet wordt gebouwd op de locatie waar deze is vergund. Hierdoor komt de tank te staan buiten het bestemmingsvlak waar onder meer "opslaan, bewerken of verwerken van visafval" is toegestaan (aanduiding sb-ivt). Gezien het transformatiebeleid van de gemeente is het niet gewenst om dit specifieke gebruik verder uit te breiden. Anderzijds is de verplaatsing zeer beperkt en is het stilleggen van de bouw en het verwijderen van inmiddels geplaatste damwanden kostbaar en ingrijpend.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsvlak waar dit gebruik is toegestaan ter plaatse wat te aan te passen zodanig dat de tank en bijbehorende installatie binnen het vlak komt te liggen zonder daarbij het vlak als geheel te vergroten. Dit, door het vlak aan de zijde van de Haringweg te verkleinen. Per saldo wordt het bestemmingsvlak waar dit gebruik is toegestaan, derhalve niet vergroot. Zie bijlage 5.

De voorgestelde wijzigingen zullen in de verschillende planonderdelen moeten worden verwerkt. Voor de concrete wijzigingsvoorstellen verwijzen wij u naar het bijgevoegde concept raadsbesluit.

2. *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verder gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende budgetten uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat dan om gevallen waarin het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000, gevallen waarin er geen verhaalbare kosten zijn en gevallen waarbij de verhaalbare kosten, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Naast de in het verleden onder vrijstelling verleende vergunningen, maakt het bestemmingsplan Zuidwenk in principe geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk ten opzichte van het bestemmingsplan Zuidwenk 1974. Omdat de bouwmogelijkheden al bestonden in het oude bestemmingsplan en er sprake is van bouwontwikkelingen op eigen terrein zijn er in principe geen kosten voor de gemeente die verhaald moeten worden.
Wij stellen uw raad dan ook voor om te besluiten géén exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening

n.v.t.

Financiën

Niet van toepassing, zie argument twee

Uitvoering en Communicatie

Ingevolge de bepalingen van de Wro dient het vastgestelde bestemmingsplan binnen zes weken na het raadsbesluit opnieuw ter visie gelegd te worden. Dit als gevolg van 3.8 lid 4 van de Wro. Aangezien het plan gewijzigd is vastgesteld wordt het raadsbesluit daags na vaststelling ook langs elektronische weg ter kennisname naar gedeputeerde staten en de inspecteur gezonden.

Het plan behoeft niet meer ter goedkeuring aan gedeputeerde staten van Utrecht te worden toegezonden. Wel is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aan de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan is ook een publicatie verbonden in de Bunschoter en de Nederlandse Staatscourant.

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 3 april 2012, nr. 774

overwegende dat:

- het ontwerp-bestemmingsplan Zuidwenk met ingang van 2 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en tevens digitaal raadpleegbaar was;
- van deze ter visielegging openbare kennisgeving is gedaan en dat gedurende bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijzen kenbaar te maken;
- gedurende bovengenoemde termijn géén zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- volgens artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad een exploitatieplan dient op te stellen voor gronden waarop op basis van o.a. een bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen;
- volgens artikel 6.12 lid 2 de gemeenteraad in afwijking hiervan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan de in dit artikel genoemde voorwaarden;
- de raad zich met dit voorstel van het college kan verenigen en de daaraan ten grondslag liggende motivering tot de zijne maakt;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Zuidwenk (met de identificatiecode NL.IMRO.0313.zuidwenk1401-0201) overeenkomstig het bijgevoegde raadsvoorstel en de hierin opgenomen overwegingen vast te stellen met inachtneming van de navolgende wijzigingen:

Toelichting:

- de verschillende passages die betrekking hebben op de rotonde worden geactualiseerd. Het betreft onder meer de paragrafen 2.3, 5.4.2, 5.5.6, 5.6.2, 5.8, 5.9.2, 5.10, 6.5.5;
- er wordt een paragraaf opgenomen waarin de gebruiksbeperkingen die betrekking hebben op het gebruik van woningen worden beschreven overeenkomstig bijlage 1;
- figuur 11 zal worden voorzien van de juiste benamingen waarbij propaan wordt vervangen door biogas en biogas door propaan overeenkomstig bijlage 2.

Planregels:

- regel 3.6.2 wordt geschrapt;
- aan de begripsomschrijving van het begrip woning wordt de volgende tekst toegevoegd:
"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";
- de begripsomschrijving van het begrip bedrijfswoning wordt gewijzigd in de volgende definitie:
"een woning, inclusief aanbouwen in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon of voor maximaal vier afzonderlijke personen wanneer er geen huishouden in het gebouw is ondergebracht en de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 80m² bvo wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is";
- in de begripsomschrijving wordt het begrip "huishouden" toegevoegd met de 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";

- er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die betrekking heeft op het gebruik van een woning te weten:
"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"
- regel 9.6. wordt geschrapt;

Plankaart:

- de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied ter plaatse van de kruising Botstraat-Zuidwenk wordt verwijderd;
- op de percelen waar de rotonde ter plaatse van de kruising Botstraat-Zuidwenk betrekking op heeft, wordt een verkeersbestemming geprojecteerd en wordt de grens van het bouwvlak iets verschoven overeenkomstig bijlage 3.
- de risicocontour rondom de derde tank wordt verwijderd overeenkomstig bijlage 4;
- ter plaatse van de propaantank wordt een risicocontour voor gas op de plankaart ingetekend overeenkomstig bijlage 4.
- **Het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding sb-ivt te wijzigen overeenkomstig bijlage 5.**

2. Géén exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zuidwenk 2012 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

Concept tekst voor de toelichting

Gebruiksbepalingen Woningen

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. Deze tijdelijke migranten verblijven voor een korte periode in Nederland en zoeken daarbij een onderkomen dat zij voor deze tijd kunnen bewonen. Dit kan leiden tot wonen waarbij sprake van strijdigheid met wet- en regelgeving, door b.v. een gebrek aan brandveiligheid, ontbrekende hygiëne en overbewoning.

De gemeente wil de mogelijkheid hebben om indien nodig bij strijdig gebruik te kunnen optreden. Hiertoe is het noodzakelijk om duidelijkheid te verschaffen wat onder bewoning valt en de definitie woning in alle bestemmingsplannen gelijk te maken en zodanig te formuleren dat ongewenste bewoning kan worden tegengegaan.

Het begrip "Wonen"

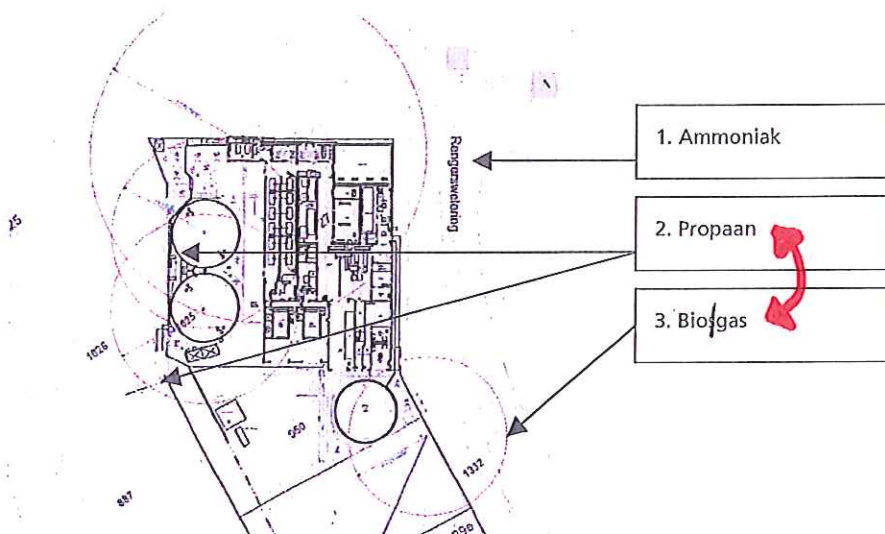
In de gangbare definitie van woning is aangegeven dat het moet gaan om gebruik van een complex van ruimten door één huishouding. Dit begrip speelt een centrale rol in de jurisprudentie. Hieronder volgt een tweetal uitspraken dat van toepassing is op dit onderwerp: Kamerbewoning kan niet worden beschouwd als één afzonderlijke huishouding nu voor kamers afzonderlijk huur betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond. Dat er sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen maakt dit niet anders. (LJN AQ5758, Raad van State, 200400021/1)

Er is sprake van een huishouden, als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. Hierbij zijn de omstandigheden dat seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk een huishouden voeren hiervoor onvoldoende. (LJN BA4193, Raad van State, 200603867/1).

In de definitie van "woning" en "wooneenheid" in artikel 1 "Begrippen" is geregeld dat het een complex van ruimten moet betreffen dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. In het begrip huishouden is in de regels aangesloten bij de uitspraken door te eisen dat sprake moet zijn van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van het huishouden. Overigens blijft gelden dat de Raad van State volgens vaste jurisprudentie onder wonen niet alleen zelfstandige bewoning door een gezin verstaat maar ook minder traditionele woonvormen, indien er sprake is van een nagenoeg zelfstandige bewoning. Hierbij wordt aansluiting gevonden in een uitspraak van 10 maart 2012. Wij achten het niet gewenst om de woonfunctie van woningen te vergaand in te perken. In normale situaties, ook vanuit ruimtelijk oogpunt, wordt het toelaatbaar geacht om maximaal vier afzonderlijke personen te huisvesten in een regulier woning/wooneenheid.

Er zijn ook woningen waarin meer dan vier afzonderlijke personen gevestigd zouden kunnen worden, bijvoorbeeld bij grotere woningen of woningen met een groot erf, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voor dergelijke panden kan afgeweken worden van de hiervoor omschreven basisregel door aan meer dan vier afzonderlijke personen huisvesting te bieden. Hiervoor wordt een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. In uitzonderlijke gevallen bestaat de mogelijkheid dat wordt ingestemd met een lagere parkeerbehoefte. De aanvrager zal dit schriftelijk moeten aantonen en dit zal in de beschikking worden vastgelegd zodat hierop kan worden toegezien en gehandhaafd.

Behoort bij besluit van de raad
dd.31-05-2012 nr. 774
Mij bekend,
De griffier van Bunschoten.



Figuur 11. PR 10⁶ contouren ter plaatse van Van de Groep & Zonen B.V.

Nieuwe Bevi-bedrijven worden uitgesloten middels de regels van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor PGS 15 opslag bedrijven (opslagvoorziening voor verpakte gevaarlijke stoffen).

Buisleidingen

Er is geen buisleiding gelegen in de buurt van Zuidwenk. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ruim 2.600 meter afstand. Het invloedsgebied van deze leiding reikt derhalve niet tot in Zuidwenk, de leiding vormt geen belemmering voor Zuidwenk.

Transport gevaarlijk stoffen

Er loopt geen transportroute gevaarlijke stoffen langs het terrein Zuidwenk, danwel in de nabijheid van Zuidwenk. Over de N199 vindt wel transport plaats van gevaarlijke stoffen. Deze transportroute is gelegen op een afstand van minimaal 2.200 meter en vormt hiermee geen gevaar voor het terrein Zuidwenk.

Conclusie

Op het gebied van externe veiligheid zijn er in principe geen belemmering voor de doorgang van het bestemmingsplan Zuidwenk. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan waarbij uit wordt gegaan van bestaande rechten.

- Wijzigingsbevoegdheid transformatie

Alleen ter plaatse, dan wel in de nabijheid van de inrichting Van de Groep & Zonen B.V. Haringweg 27, zal een extra onderzoek moeten worden uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid (conform artikel 12 en 13 Bevi).

