



GEMEENTE EEMNES

Bestemmingsplan Buitenrand, partiële herziening 2017

Gemeente Eemnes

Vaststellingsrapport

BEL Combinatie

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

College b&w: 25 april 2017

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitenrand, partiële herziening 2017" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 januari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ontvankelijkheid

Er zijn vier zienswijzen tijdig ingediend, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden en dus ontvankelijk.

Zienswijzen

Hierna is een overzicht opgenomen van de ingediende zienswijzen. Deze zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk gegrond is en op welke wijze het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan, naast aanpassingen op basis van de ingekomen inspraak- en overlegreacties, op een aantal andere punten aanpassingen behoeft. Het betreft hier zogenaamde ambtshalve aanpassingen. Deze aanpassingen van het plan zijn nader uiteengezet.

De voorgenomen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen alsmede de ambtshalve voorgestelde aanpassingen zijn nog niet in het bestemmingsplan en op de plankaart verwerkt. Dit zal gebeuren na vaststelling door de raad.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>Betreft perceel</i>
1	Bewonerscollectief Goyergracht Groen, E. Dimitruk	16-01-2017	meerdere percelen in zone tussen Verlegde Laarderweg en Warrekam
2	K. Stalenhoef, Zeeltweg 28, 3755 KA Eemnes	24-01-2017	Goyergracht Zuid 3c1
3	Raadsio+, Zuilenstraat 66, 4813 AC Breda, namens I. Dool en W. Zekveld van Plantenverkoop Boskoop, Goyergracht Zuid 1b te Eemnes	03-02-2017	Goyergracht Zuid 1b en perceel L11
4	Fort Advocaten, Koningslaan 60, 1075 AG Amsterdam, namens A.G.J. Jacobs, Trompenbergerweg 3, 1217 AZ Hilversum	22-02-2017	Goyergracht Noord, perceel K-214

Samenvatting

1. Indiener merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan onder twee nummers vermeld is op de bekendmakingsinformatie van de overheid.
2. Indiener geeft aan dat zijn schrijven van 30 december 2016 aan de gemeenteraad als onderdeel van deze zienswijze moet worden gezien.
3. Indiener vraagt aandacht te geven aan de regelgeving inzake het verbod op lichtbronnen, het plaatsen van paardenbakken nabij woningen aan de Gooiergracht en het plaatsen van dichte erfafscheidingen.
4. Indiener is van mening dat dichte erfafscheidingen gebruikt kunnen worden als wanden voor het aanbrengen van afdaken, waarmee dierenverblijven kunnen worden gecreëerd.
5. Indiener geeft aan dat het verbod tot samenvoeging van percelen niet duidelijk in de planregels is opgenomen.
6. Indiener geeft aan dat een verbod tot opsplitsen van percelen ontbreekt, en is voorts van mening dat er in de bestemming 'Agrarisch -3' een algeheel verbod op paardenbakken moet worden opgenomen indien het eerder genoemde verbod (opsplitsen) niet mogelijk is.
7. Indiener geeft aan enkele begrippen en regels ten aanzien van hobbymatig gebruik/hobbyboer te missen, hetgeen tot onnodige discussies leidt. Het betreffen:
 - Tot welke aantallen vee is er sprake van hobbymatig gebruik?
 - Mag een hobbyboer ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel?
 - Is onderverhuur van percelen en opstallen toegestaan?
8. Indiener wenst een algeheel verbod op het gebruik van verlichting, of het instellen van een verplichte donkere periode.
9. Indiener vraagt nadere uitleg van de betekenis van de aanduiding 'relatie'.
10. Indiener vraagt om nadere uitleg van de in artikel 5.1 genoemde leden k en l in relatie tot de onder j genoemde groenvoorzieningen.
11. Indiener vraagt zich af waarom er in de bestemming 'Agrarisch - 3' niet een algeheel verbod op het bouwen van gebouwen is opgenomen.
12. Indiener is van mening dat er specifiek op het gebied afgestemde regels moeten komen.
13. Indiener wenst een algeheel verbod op het plaatsen van paardenbakken aan de zijde van de Gooiergracht.
14. Indiener vraagt zich af hoe de oppervlakte van een paardenbak wordt gemeten en of hier uitzonderingen op mogelijk zijn.
15. Indiener geeft aan tegen de plaatsing van paardenbakken in dit gebied te zijn.
16. Indiener wenst een verbod op dichte erfafscheidingen en paardenbakafscheidingen.
17. Indiener wenst nogmaals een algeheel verbod op lichtmasten.
18. Indiener is van mening dat het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak moet worden uitgesloten.
19. Indiener geeft aan dat artikel 5.4 geheel kan worden verwijderd, als gekozen wordt voor een algeheel verbod op het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak.
20. Indiener is van mening dat ook de bedrijventerreinen A27 en Gooiergrachtzijde in de Kernrandvisie en onderhavig bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
21. Indiener is van mening dat er geen nadere eisen gesteld mogen worden aan paardenbakken en lichtbronnen.
22. Indiener heeft enkele vragen ten aanzien van de procedure:
 - Wat gebeurt er met de in de vergadering van 9 januari 2017 aangedragen punten?
 - Komen het ontwerpbestemmingsplan en het definitieve bestemmingsplan ook op de website van de gemeente?
 - Is er ook een papieren exemplaar op locatie beschikbaar.
23. Indiener doet de suggestie om uiterlijk 24 januari 2017 een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, waarin een verbod op dichte erfafscheidingen is opgenomen.

Beantwoording

1. Doordat het ontwerpbestemmingsplan op twee digitale locaties wordt gepubliceerd (gemeentelijke website en Staatscourant), zijn er twee identificatienummers. Er is geen inhoudelijk verschil.
2. De beantwoording van de onderdelen genoemd in het schrijven van 30 december 2016 is vervat onder de nummers 5 tot en met 23.
3. Het Bewonerscollectief Goyergracht Groen wordt als belanghebbende aangemerkt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen voor het deel van het plangebied gelegen tussen de Verlegde Laarderweg en het verlengde van de straat Warrekam (Laren). De beantwoording van deze zienswijze wordt derhalve beperkt tot dit gebied.
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in deze zone in de nieuwe bestemming 'Agrarisch - 3' ter vervanging van de bestemming 'Agrarisch - 1' uit het bestemmingsplan "Buitenrand 2012". In navolging op het voorbereidingsbesluit dat de gemeenteraad op 27 januari 2016 nam zijn de bouwmogelijkheden binnen deze nieuwe bestemming ingeperkt, met als doel het onbebouwde en open karakter van het gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

Lichtbronnen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet reeds in het verbod op het plaatsen van lichtmasten bij paardenbakken. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn wij van mening het gebruik van lichtbronnen binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' nader te moeten beperken. In de planregels zal hiertoe worden opgenomen dat het gebruik van lichtbronnen op het buitenterrein gedurende de periode van 23.00 uur tot 07.00 uur als strijdig gebruik met de bestemming wordt gezien, tenzij sprake is van een calamiteit met de ter plaatse gehuisveste dieren.

Paardenbakken

De bestemmingen 'Agrarisch - 3' en 'Tuin' staan het aanleggen van paardenbakken toe. Paardenbakken hebben een bepaalde milieutechnische uitstraling. Paardenbakken met verlichting behoren tot de categorie van "veldsportcomplexen (met verlichting)", zoals genoemd in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Het betreffen categorie 3.1-inrichtingen met een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige objecten zoals woningen. Omdat het hier gaat om paardenbakken zonder verlichting zijn wij van mening dat de richtafstand met één afstandstap kan worden teruggebracht, en wel tot 30 meter. Deze richtafstand is in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en behoeft derhalve geen aanpassing.

Dichte erfafscheidingen

Het plaatsen van al of niet dichte erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter behoort tot de activiteiten genoemd in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Deze regel geldt te allen tijde boven in een bestemmingsplan opgenomen regels.

4. Zoals onder 3 aangegeven is het niet mogelijk in het bestemmingsplan nadere regels te stellen ten aanzien van erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter.
In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat gebouwen en overkappingen uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak mogen worden gebouwd. De regels hieromtrent zijn hiermee voldoende helder. In het geval zich een overtreding van regels voordoet, heeft de gemeente de mogelijkheid handhavend op te treden.
5. Het bestemmingsplan bevat geen verbod tot het samenvoegen van percelen. Het staat eigenaren in principe vrij om percelen samen te voegen of te splitsen. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Agrarisch - 1', 'Agrarisch - 2' en 'Agrarisch - 3' zijn echter gerelateerd aan de bestaande perceeloppervlakte. Ter verduidelijking

zal aan artikel 1.21 onder 3 de datum van het voorbereidingsbesluit worden toegevoegd.

6. De in artikel 1.21 onder 3 genoemde "bestaande perceeloppervlakte" betreft zowel samenvoegingen als splitsingen. Er is geen noodzaak tot het opnemen van een algeheel verbod.

7. *Hobbymatig gebruik*

Van hobbymatig gebruik is sprake wanneer het gebruik geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer betreft. De wet bevat geen kwantitatieve omschrijving hieromtrent. Bovendien is dit sterk afhankelijk van specifieke situatie.

Inschrijving Kamer van Koophandel

Een bestemmingsplan bevat geen regels omtrent inschrijving bij de Kamer van Koophandel, omdat er geen sprake is van een ruimtelijke relevantie.

Onderverhuur

Een bestemmingsplan zegt niets over eigendommen en (onder)verhuur van percelen en gebouwen. Algemeen geldt dat de bestemmingsplanregels onverminderd gelden voor zowel eigenaar als (onder)huurder.

8. Zie beantwoording onder nummer 3.
 9. De aanduiding 'relatie' legt een koppeling tussen twee (of meer) vlakken (zoals bouwvlakken of gebiedsaanduidingen) op de verbeelding van het bestemmingsplan. Die vlakken worden dan als zijnde één vlak beoordeeld. De verbeelding van onderhavig bestemmingsplan bevat geen relatie.
 10. De onder k en l genoemde bouwvlakken respectievelijk oppervlakteverhardingen behoren bij alle daaraan voorafgaande leden a tot en met j, en niet uitsluitend tot lid j.
-
11. Binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' staan een aantal legaal gebouwde gebouwen. Deze zijn in het bestemmingsplan met een bouwvlak opgenomen. Het bouwen van nieuwe gebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan, zie artikel 5.2 lid a onder 1 van het ontwerpbestemmingsplan. Een algeheel verbod is derhalve niet aan de orde.
 12. In de door indiener bedoelde specifieke regels is voorzien middels de bestemming 'Agrarisch - 3'.
 13. Zie beantwoording onder nummer 3.
 14. In het bestemmingsplan is een maximale oppervlakte van 800 m² voor paardenbakken opgenomen. Deze wordt gemeten vanaf de omheining. Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden tot afwijking hiervan.
 15. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
 16. Zie beantwoording onder nummer 3.
 17. Zie beantwoording onder nummer 3.
 18. Voor een doelmatig gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde nodig zijn. De mening van indiener wordt niet gevolgd.
 19. Zoals onder 3 en 18 aangegeven is het niet wenselijk een algeheel verbod op te nemen. Om de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' te beperken zal lid a van artikel 5.4 worden verwijderd.
-

20. Bedoelde kernrandvisie is inmiddels vastgesteld. Het onderhavige plan is met name bedoeld ter uitvoering van enkele eerdere genomen besluiten, zoals in de toelichting op dit plan wordt beschreven. Deze hebben ook de grens van dit plan gevormd, een partiële herziening welteverstaan.
21. De nadere-eisenregel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op een later tijdstip dan de totstandkoming van het bestemmingsplan te bezien of voor een concreet geval een nadere eis/regeling nodig is. Die nadere eis betreft te allen tijde een beperking van hetgeen in het bestemmingsplan is toegelaten. De nadere-eisenregel komt naar onze mening tegemoet aan de wensen van indiener. Er is geen aanleiding deze regel aan te passen.
22. *Punten vergadering 9 januari 2017*
Er zijn ons geen onderwerpen bekend die wél op 9 januari zijn ingebracht en niet in deze nota zijn behandeld.

Publicatie bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarvan wordt kennis gegeven in de Staatscourant, in een of meer huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website.

Papieren versie ter inzage

De gemeente is verplicht om naast een 'elektronische versie' tevens een papieren versie van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Nadere gegevens daaromtrent (zoals de locatie) zullen in de publicatie worden vermeld.

23. Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 januari 2017 ter inzage gelegd. Het is derhalve niet noodzakelijk opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Indiener vraagt om ook binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' het aanbrengen van een mestplaat toe te staan. Hij geeft daarbij ter onderbouwing dat het opslaan van mest in het dierenverblijf vanuit gezondheidsoverwegingen ongewenst is en dat frequente afvoer niet duurzaam is.

Beantwoording

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, en het aanleggen van een mestplaat met een oppervlakte van maximaal 10 m² en een hoogte van maximaal 1 meter in ruimtelijke samenhang bij het dierenverblijf binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' toe te staan.

Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Indiener meldt dat het bedrijf meer uitbreidingsruimte nodig heeft dan waarin het bestemmingsplan "Buitenrand 2012" voorziet. Het bedrijf heeft plannen gemaakt voor verplaatsing van de locatie Goyergracht Zuid 1b naar perceel L-11. Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan bemoeilijkt de uitvoering van deze plannen.
Indiener constateert dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan geen integrale herziening van het vigerende bestemmingsplan betreft en is van mening dat gezien de legio ruimtelijke uitdagingen in het gebied met dit bestemmingsplan het belang van een goede ruimtelijke ordening niet wordt gediend.
2. Het is indiener niet duidelijk waarom in initiatief niet is opgenomen in de Kernrandvisie Goyergracht.
3. Indiener is van mening dat het nalaten van het meenemen van concrete initiatieven in onderhavig bestemmingsplan een handeling is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, een goede ruimte ordening en algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
4. Indiener vreest dat zijn initiatief buiten de boot zal vallen nu het niet in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

Beantwoording

1. De constatering van indiener dat onderhavig bestemmingsplan geen integrale herziening betreft is correct. De mening dat het belang van een goede ruimtelijke ordening niet wordt gediend, wordt niet gedeeld. Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan het door de gemeenteraad genomen voorbereidingsbesluit, een deel van de reactieve aanwijzing van de provincie en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast voorziet onderhavig bestemmingsplan in een aantal relatief kleine ambtshalve aanpassingen.

Op 27 februari 2017 heeft de gemeente Eemnes de Kernrandvisie Goyergracht vastgesteld. Deze visie gaat als beoordelingskader dienen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

2. Wij merken op dat thans uitsluitend het ontwerpbestemmingsplan "Buitenrand, partiële herziening 2017" voorligt. Het is middels deze procedure niet mogelijk in te spreken op de Kernrandvisie Goyergracht.
3. Wij delen de mening van indiener niet. Middels het opstellen van de Kernrandvisie Goyergracht wordt een zorgvuldige afweging gemaakt van de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur. Zoals eerder aangeven behelst onderhavig plan de uitvoering van een aantal eerder genomen besluiten.
4. Het staat indiener vrij om te allen tijde een principeverzoek in te dienen tot herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een concrete ontwikkeling. Er zal op dat moment een beoordeling uitgevoerd worden naar de ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid van het initiatief.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Indiener constateert dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de planregels zijn aangevuld ter voorkoming van extra bouwmogelijkheden als gevolg van het samenvoegen van kleinere percelen. Indiener constateert voorts dat de planregels echter zodanig zijn geformuleerd dat bij het splitsen van grotere percelen in kleinere percelen nog slechts de bouwmogelijkheden van het oorspronkelijke, grotere perceel bestaan. Indiener is van mening dat daarmee een aanzienlijke beperking van de bouwmogelijkheden van zijn perceel ontstaan.
2. Indiener vraagt zijn belangen mee te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Indiener zou hiervoor graag in overleg treden met de gemeente.

Beantwoording

1. De aangevulde planregels zijn bedoeld om meer expliciet aan te geven wat op basis van jurisprudentie al geldt, namelijk dat bij elkaar behorende gronden - ongeacht de kadastrale situatie - als één perceel moeten worden gezien. Er is derhalve geen sprake van een beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De constatering dat de toelichting hierin niet helemaal volledig is, is correct.
2. De specifieke belangen en wensen van indiener zijn ons nog niet bekend. Wij nodigen indiener van harte uit om zijn wensen bij ons kenbaar te maken, waarna wij een ruimtelijk-planologische afweging kunnen doen en indien nodig een afzonderlijke ruimtelijke procedure kunnen doorlopen.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen in de toelichting, planregels en verbeelding naar aanleiding van de zienswijzen, wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen betreffen - naast het herstellen van typefouten - wijzigingen van toelichting, planregels en verbeelding. Hieronder worden de voorgestelde wijzigingen uiteen gezet.

A. Toelichting

- Het opnemen van een nadere onderbouwing van de ontwikkeling op de locatie Goyergracht Zuid, perceel L-8.
- Het opnemen van een schema met een vergelijking van de bestemmingsomschrijving en bouwregels van de bestemmingen 'Agrarisch - 1', 'Agrarisch - 2' en 'Agrarisch - 3', om de verschillen tussen deze bestemmingen helder te maken.

B. Planregels

- Artikel 4.1, onder c: het vervangen van de tekst "paardenpension/pensionstalling" door "paardenstalling", om de regels van de drie agrarische bestemmingen nog beter op elkaar af te stemmen.
- Artikel 11.2, onder f: het opnieuw invoegen van het eerder verwijderde zinsdeel "met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m", waardoor dit lid onveranderd is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Buitenrand 2012".

C. Verbeelding

(Geen ambtshalve wijzigingen voorzien.)