



GEMEENTE EEMNES

Bestemmingsplan Kern Eemnes 2012

NL.IMRO.0317.KernEemnes2012-VG01

Gemeente Eemnes

Vaststellingsrapport

BEL Combinatie
Team Ruimte, 24 juni 2013

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1. TERINZAGELEGGING	3
2. ONTVANKELIJKHEID	3
3. ZIENSWIJZEN.....	3
 OVERZICHT INDIENERS ZIENSWIJZEN	3
 SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZEN DIE ZIJN INGEDIEND MET BETREKKING TOT HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KERN EEMNES 2012 ALSMEDE DE GEMEENTELIJKE BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.	4
 RAADSBESLUIT GEWIJZIGDE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN KERN EEMNES 2012	22

Inleiding

1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Eemnes 2012 heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 24 april 2013.

2. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

3. Zienswijzen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongrondverklaring is en is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Overzicht indieners zienswijzen

1. R.M. Verschuur, van BouwPlan Advies, Begeleiding en Calculatie, namens W.J.M. van Gemert, betreffende Roerdomp 36, zienswijze van 14 maart 2013;
2. P. Sprey, Nieuweweg 43, betreffende Laarderweg 128 (At Home), zienswijze van 29 maart 2013;
3. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens de heer M.G. Haringman, De Waag 17, zienswijze van 5 april 2013;
4. G. Dolleman, Nieuweweg 43 B, betreffende Laarderweg 128 (At Home), zienswijze van 8 april 2013;
5. R.W. Veldkamp en A.M. Veldkamp-Hogenboom, Laarderweg 126, betreffende Laarderweg 128 (At Home), zienswijze van 8 april 2013;
6. W.B.J.J. Roest, Nieuweweg 43a, zienswijze van 9 april 2013;
7. W. Overeem, Laarderweg 35, zienswijze van 11 april 2013;
8. J. en A. Ebbers, Zonnebaarsweg 34, zienswijze van 15 april 2013;
9. R. Rovers en M. Peters, Laarderweg 124, zienswijze van 11 april 2013;
10. J. Koster, Laarderweg 130, zienswijze van 15 april 2013;
11. W. Overeem, Laarderweg 35, zienswijze van 19 april 2013;
12. Bewoners nabij Wakkerendijk 25 en 27, Raadhuislaan 2, zienswijze van 23 april 2013;
13. A. Dekker en 21 anderen, p/a Zonnebaarsweg 30, zienswijze van 23 april 2013;
14. T. Bast, Veldweg 37, zienswijze van 23 april 2013;
15. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens mevrouw C.M. Calis, Eemhof 20, zienswijze van 23 april 2013;
16. Fam. O. Becker, Meervalweg 1, zienswijze van 23 april 2013;
17. W.F. de Wit, Laarderweg 132, zienswijze van 24 april 2013;
18. M.G.M. Maas, voorzitter VvE flatgebouw de Eemhof, Eemhof 18, zienswijze van 24 april 2013;
19. A.P. Campagne, Wakkerendijk 32, betreffende Nieuweweg 24, zienswijze van 24 april 2013;



Samenvatting van de zienswijzen die zijn ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Kern Eemnes 2012 alsmede de gemeentelijke beoordeling van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Zienswijze 1: R.M. Verschuur, van BouwPlan Advies, Begeleiding en Calculatie, namens W.J.M. van Gemert, betreffende Roerdomp 36.

Samenvatting:

Reclamant meent dat hij ernstig benadeeld wordt door het nieuwe bestemmingsplan en verzoekt het plan aan te passen. Hij wil zijn woning uitbreiden. In dezelfde wijk zijn diverse woningen fors uitgebreid op aanzienlijk kleinere percelen, zelfs tot de perceelsgrens. Het perceel van reclamant is 390 m² waarvan bebouwd ca. 107 m². De huidige bebouwing is daardoor niet bovenmatig en in een aanzienlijk betere of ruimere situatie dan diverse omliggende percelen.

Reclamant wil zijn woning uitbreiden inclusief de verdieping op de bestaande bebouwing. Om daarvan effectief gebruik te kunnen maken zal de bestaande nokhoogte van het hoofdgebouw doorgetrokken moeten worden om een acceptabele c.q. vereiste stahoogte te verkrijgen. Reclamant is van mening dat hij ernstig wordt benadeeld als de nokhoogte van de uitbreiding slechts 5 meter mag bedragen, daarmee is geen sprake van een goede ruimtewinst op de etage, temeer omdat het inpandige balkon blijft bestaan in de uitbreiding. Vanwege het huidige forse overstek zal de kap slechts ca. 2,10 meter breder worden. Het overstek blijft in de nieuwe situatie niet bestaan.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- om de mogelijkheid te krijgen de woning te kunnen uitbreiden met toepassing van de bestaande nokhoogte van het hoofdgebouw;
- om de mogelijkheid te krijgen het hoofdgebouw te kunnen vergroten door de uitbreiding op het bestaande bebouwd oppervlak.

Beantwoording:

Het ontwerpbestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en legt het bestaande stedelijk gebied in de kern van Eemnes vast. De kwaliteit van het "wonen" wordt zo veel mogelijk beschermd. Voor de bestemming "wonen" wordt dan ook de bestaande bebouwing vastgelegd met daarnaast (ruime) mogelijkheden om aanbouwen en bijgebouwen te bouwen. Reclamant bewoont een twee-onder-een-kap woning. De contouren van het hoofdgebouw zijn strak om de beide woningen heen getekend. Buiten deze contouren kunnen binnen de bestemming "wonen" nog aanbouwen en bijgebouwen worden geplaatst. Deze aan- en bijgebouwen mogen een goot- en nokhoogte hebben van 3 meter respectievelijk 4 meter.

Wij zijn niet voornemens om de bebouwingscontour van de woning te vergroten zodat reclamant ook op zijn aanbouw aan de zijgevel een verdieping kan maken. Door deze bebouwingscontour aan één zijde te vergroten en te benutten zou er ten opzichte van de andere woning een onevenwichtig beeld ontstaan en zal de ruimtelijke kwaliteit, waarbij enige transparantie tussen woningen en gebouwen bestaat, verminderen. Bovendien zou dit voor andere vergelijkbare situaties niet aanvaardbare precedentwerking kunnen opleveren.

Reclamant verwijst overigens wel naar andere vergelijkbare situaties, maar is daarin niet concreet. Een eventueel beroep op precedentwerking kan daarom sowieso niet worden gehonoreerd.

Opgemerkt kan nog worden, dat ook op grond van het vigerende bestemmingsplan Noordbuurt (1999) het niet toegestaan is om aan- en bijgebouwen te bouwen tot de nokhoogte van het hoofdgebouw. In die zin verandert er voor reclamant dus niets.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2: P. Sprey, Nieuweweg 43, betreffende Laarderweg 128 (At Home).

Samenvatting:

Reclamant is geen voorstander van het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor ondergeschikte horeca categorie 1a met terras aan de voorzijde van het pand Laarderweg 128. Reclamant vreest voor parkeeroverlast, geluidsoverlast van bezoekers aan de voorzijde en achterzijde van At Home, waardevermindering, afbreuk aan zijn privacy en stankoverlast van de afvalcontainer en keukenafzuiging.

Beantwoording:

Het perceel Laarderweg 128 heeft de bestemming "detailhandel". Op grond van artikel 6.4 van de regels van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de bestemming detailhandel ten behoeve van de vestiging van ondergeschikte horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond, voor zover voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving en aan de gemeentelijke parkeernormen en voor zover de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast. Ondergeschikt wil zeggen, dat de functie horeca voor maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt. Horeca-activiteiten 1a zijn aan detailhandel verwante horeca, zoals een broodjeszaak, lunchroom en een ijssalon.

Dit betekent, dat horeca in het pand van At Home niet zonder meer is toegestaan. Pas als duidelijk is, dat aan de parkeernormen wordt voldaan, aan de milieuwetgeving wordt voldaan en er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat, zal een vergunning worden verleend. Aan de vergunning kunnen bovendien voorwaarden worden verbonden. Voorwaarden kunnen dan bijvoorbeeld betrekking hebben op de plek van de afvalcontainers, op de keukenafzuiging en de locatie van het terras (bijvoorbeeld alleen een terras aan de voorzijde van het perceel). Overigens zal het horecagedeelte alleen geopend kunnen en mogen zijn tijdens de openingstijden van de winkel.

Ter aanvulling hierop zal in de voorschriften (artikel 6.4) aangegeven worden dat indien bij Laarderweg 128 wordt afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor ondergeschikte horeca, een terras buiten alleen is toegestaan aan de voorzijde van het perceel (is zuidkant) en dat het terras maximaal 100 m² mag zijn.

Voor wat betreft parkeren kan worden opgemerkt, dat de winkel van At Home al gedurende jaren op deze locatie is gehuisvest en dat er slechts zelden sprake van klachten over parkeeroverlast is geweest. In die zin kunnen wij reclamant ook niet volgen, dat nu er mogelijk wel parkeeroverlast zal ontstaan als een deel van de huidige winkel gebruikt zal worden voor ondergeschikte horeca.

Reclamant woont noordelijk van het pand van At Home, maar zijn perceel grenst daar niet aan. Tussen de percelen ligt een bedrijf met bebouwing. Als de horeca-activiteit beperkt blijft tot de binnenzijde van At Home en een terras alleen aan de Laarderweg (zuidkant van At Home) wordt gesitueerd en beperkt blijft tot enkele tafeltjes, zal de privacy van reclamant niet worden geschonden.

Aangezien het voorts alleen om lichte en ondergeschikte horeca gaat, aan detailhandel verwant, achten wij de kans op planschade heel laag in. Als reclamant toch meent schade te lijden, kan hij op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college.

Wij zijn van mening, dat door het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning, er geen onevenredige overlast voor reclamant zal ontstaan.

De zienswijze achten wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.



Zienswijze 3: Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens de heer M.G. Haringman, De Waag 17.

Samenvatting:

- A. Reclamant woont in de omgeving van twee wooncomplexen met de bestemming "maatschappelijk". In het commentaar op de inspraak geeft de gemeente aan, dat het seniorencomplex "De Bongerd" al een maatschappelijke bestemming had. Dat is echter geen zorginstelling. De gemeente erkent dit ook, door aan te geven dat er in het betreffende complex nog geen echte zorgvoorzieningen aanwezig zijn. Reclamant vindt het voorbarig om de aanduiding "zorginstelling" op te nemen. Dit geldt ook voor het complex De Waag 4-34. Hier wonen enkele senioren en een aantal "veertigplussers". Voor beide complexen ligt de bestemming "wonen" voor de hand. Reclamant schat in dat bij twee echte woonzorgcomplexen met een AWBZ –verklaring en met permanente zorgvoorzieningen er aanzienlijk meer verkeersbewegingen zullen gaan plaatsvinden. Dit zal ter plaatse ook tot meer geluidsoverlast leiden en meer parkeeroverlast.
- B. Het aantal bestaande wooneenheden is niet op de plankaart vermeld. Reclamant vindt dat onduidelijk.
- C. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient aan omwonenden gegarandeerd te worden dat geen parkeeroverlast ontstaat. Reclamant geeft aan, dat in de bestaande situatie al veel parkeeroverlast is.
- D. Reclamant bepleit, dat voor het kinderdagverblijf een specifieke aanduiding op de plankaart wordt aangegeven en het niet te laten vallen onder voorschrift 10,1 onder a.
- E. Reclamant heeft in het verleden veel overlast ondervonden van het gebruik van de horeca op het perceel Wakkerendijk 30. Binnen de bestemming Horeca behoren ondermeer parkeervoorzieningen. Reclamant is er op tegen, dat het parkeerterrein als feestlocatie wordt gebruikt. Reclamant wil dat het parkeerterrein alleen voor parkeren wordt gebruikt. Reclamant verwijst naar een overeenkomst uit 1975 tussen de gemeente en de toenmalige koper van het pand, dat de onbebouwde delen van het perceel alleen gebruikt mogen worden als tuin en voor parkeren.

Beantwoording:

- A. Zowel de Bongerd als De Waag hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "bijzondere woondoeleinden". De op de kaart voor bijzondere woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bijzondere gebouwen, zoals ouderenhuisvesting en een verzorgingscentrum. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de beide percelen de bestemming "maatschappelijk, met de aanduiding "zo". Op deze gronden is een wooncentrum toegestaan met bijbehorende medische voorzieningen en zorgvoorzieningen. De bestemming van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpplan is dus min of meer gelijk. In die zin verandert er voor reclamant niets. Het gebouw aan de Waag wordt echter, zoals reclamant aangeeft, niet meer gebruikt voor de huisvesting van senioren/bejaarden alleen. Er zijn ook geen bijzondere voorzieningen als zorg e.d. aanwezig noch zullen deze op korte termijn worden gerealiseerd. Wij zullen de bestemming van de Waag dan ook wijzigen in een woonbestemming. De bestemming van de Bongerd zullen wij niet wijzigen. Het gaat hier om een seniorencomplex met recreatieruimten en andere voorzieningen. Wij willen deze bestemming dan ook handhaven.

Reclamant is van mening, dat woningen met zorg meer verkeer genereert dan gewone woningen. Wij zijn het op dit punt niet met reclamant eens. In publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van de CROW is aangegeven, dat het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal in een centrum-dorpse omgeving als Eemnes, 6,3 bedraagt. Bij een aanleunwoning/serviceflat zoals de Bongerd kan worden geschaard, ligt dit aantal verkeersbewegingen fors lager, tussen de 2,1 en 2,8 per woning.

- B. Wij zullen voor de Waag aangeven dat het om 16 woningen gaat en voor De Bongerd om 28 woningen.
- C. Reclamant ervaart parkeeroverlast. Het is ons onduidelijk wat het voor zin heeft, dat wij aan reclamant garanderen dat er geen parkeeroverlast is. Het voorliggende bestemmingsplan legt de huidige bestemmingen vast. De vaststelling van het bestemmingsplan draagt niet bij aan de eventueel ervaren overlast, maar lost die ook niet op. Overigens is "overlast" een subjectief begrip. Wat voor de een aanvaardbaar is, is voor een ander problematisch. Wij

kunnen reclamant niet garanderen, dat hij te allen tijde voor zijn deur kan parkeren. Wel kan reclamant te allen tijde zijn auto parkeren in de omgeving van zijn woning.

- D. Een kinderdagverblijf aan de oostzijde van De Waag valt onder de definitie van "maatschappelijk" en is zodoende afdoende in het bestemmingsplan geregeld. Een specifieke aanduiding is niet nodig.
- E. In het vigerende bestemmingsplan Raadhuislaan heeft het hele perceel Wakkerendijk 30 een horecabestemming. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is die bestemming overgenomen. Het ten westen van het café-restaurant gelegen parkeerterrein, met de bestemming horeca, wordt in hoofdzaak gebruikt voor parkeren. Aangezien de huidige bestemming niet of nauwelijks tot overlast heeft geleid, willen wij deze bestemming handhaven. Er is weliswaar een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de toenmalige eigenaar van het café-restaurant over het gebruik van de gronden behorende bij het perceel, doch deze overeenkomst is alleen bindend tussen partijen die de overeenkomst hebben gesloten, derden kunnen daar geen beroep op doen. Als de horecaondernemer en de gemeente overeenkomen, dat de onderhavige gronden een enkele keer worden gebruikt voor horeca-activiteiten niet zijnde parkeren vinden wij, dat dat mogelijk moet blijven. Wij vinden dat ruimtelijk ook aanvaardbaar.

Wij achten de zienswijze onder A gedeeltelijk en onder B gegrond en voor het overige ongegrond. Wij zullen de bestemming van het pand De Waag 4-34 wijzigen in een woonbestemming, met een aanduiding "GS" (gestapeld). Tevens zal worden aangegeven dat maximaal 16 woningen zijn toegestaan. Voor de Bongerd wordt het aantal van 28 woningen op de kaart vermeld.

Zienswijze 4: G. Dolleman, Nieuweweg 43 B, betreffende Laarderweg 128 (At Home).

Samenvatting:

Deze zienswijze is van dezelfde strekking als de zienswijze genummerd 2. De situatie verschilt in zoverre dat de achterzijde van het perceel van reclamant grenst aan de achterzijde van het perceel van At Home. Met inachtneming van dat onderscheid wordt verwezen naar de samenvatting van zienswijze 2.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2. Het perceel van reclamant grenst aan de achterzijde aan het perceel van At Home. Als de horeca-activiteit beperkt blijft tot de binnenzijde van At Home en een terras alleen aan de Laarderweg (zuidkant van At Home) wordt gesitueerd en beperkt blijft tot enkele tafeltjes, zal de privacy van reclamant niet worden geschonden.

De zienswijze achten wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze 5: R.W. Veldkamp en A.M. Veldkamp-Hogenboom, Laarderweg 126, betreffende Laarderweg 128 (At Home).

Samenvatting:

Deze zienswijze is van dezelfde strekking als de zienswijze genummerd 2. De situatie verschilt in zoverre dat de percelen van reclamant (Laarderweg 126) en At Home (Laarderweg 128) naast elkaar gelegen zijn. Met inachtneming van dat onderscheid wordt verwezen naar de samenvatting van zienswijze 2.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2. Het perceel van reclamant grenst aan het perceel van At Home. Een eventueel terras van At Home zal gesitueerd zijn naast de voortuin en mogelijk een klein gedeelte van de voorzijde van de linkergevel van de woning van reclamant. Of en onder welke voorschriften een omgevingsvergunning wordt verleend zal op zorgvuldige wijze worden beoordeeld, waarbij ook wordt afgewogen of belangen van omwonenden niet op onevenredige wijze worden geschonden.

De zienswijze achten wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.



Zienswijze 6: W.B.J.J. Roest, Nieuweweg 43a betreffende Laarderweg 128 (At Home);

Samenvatting:

Reclamant is geen voorstander van het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor ondergeschikte horeca categorie 1a met terras aan de voorzijde van het pand Laarderweg 128. Reclamant vreest voor parkeeroverlast, geluidsoverlast van bezoekers aan de voorzijde en achterzijde van At Home, waardevermindering, afbreuk aan zijn privacy en stankoverlast van de afvalcontainer en keukenafzuiging.

Beantwoording:

Zie onze reacties onder 2 en 4.

De zienswijze achten wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze 7: W. Overeem, Laarderweg 35.

Samenvatting:

De woning van reclamant is gelegen op een perceel van 1230 m². De oostelijke helft van het perceel is groot genoeg voor een tweede bouwblok van ca. 500 m². Na splitsing zou daar een vrijstaand woonhuis gebouwd kunnen worden. Op de Laarderweg is de grootte van het perceel een uitzondering. De meeste vrijstaande huizen hebben ca. 500 m² grond. Ook in het straatbeeld zou een extra woning niet negatief opvallen. Verzocht wordt om een tweede bouwblok in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is, met uitzondering van enkele nieuwe ontwikkelingen, overwegend van conserverende aard. Het legt over het algemeen het bestaande stedelijke gebied van Eemnes vast. De Laarderweg is samen met de Wakkerendijk, Meentweg en de omgeving van de Oude Dorpskern van cultuurhistorische waarde. De eerste bebouwing van Eemnes heeft aan deze wegen plaatsgevonden. Wij willen daarom de huidige verkaveling van de Laarderweg, een verscheidenheid aan woningen en verkaveling, zo veel mogelijk handhaven. Hierbij past niet de bouw van één extra woning op een iets ruimer perceel dan de gemiddelde omvang van de percelen aan de Laarderweg. Wij zijn er geen voorstander van om op deze plek een extra woning te bouwen.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 8: J. en A. Ebbers, Zonnebaarsweg 34, zienswijze van 15 april 2013, betreffende De Weiden.

Indieners brengen het volgende naar voren:

- A. Het aantal woningen wordt hoger dan wat bij de verkoop van de woning in de prospectus is aangegeven (175 voor het hele plangebied wordt genoemd). De kopers, die minder dan 10 jaar geleden een huis in een ruim opgezette wijk kochten, voelen zich bekocht.
- B. De geplande uitbreiding van het aantal woningen in plangebied De Weiden betekent dat meer woningen worden gebouwd dan in vorige colleges van B&W is afgesproken.
 - Het aantal woningen dat uiteindelijk nu is gebouwd in het plangebied de Weiden is hoger dan in het streekplan voor de provincie Utrecht, vastgesteld 1 juli 1994, is vastgelegd. In het streekplan werd gesproken van een bouwcapaciteit van 150 woningen.
 - In de overeenkomst van 3 februari 1998 tussen gemeente Eemnes en SCW (gevestigd in Amersfoort) over de ontwikkeling van het plangebied wordt in eerste instantie uitgegaan van 150 woningen.
 - In het bestemmingsplan Noordbuurt van oktober 1999 worden specifiek 175 woningen benoemd voor het plangebied. Uitgaande van inclusief woonzorgcentrum. Als dit anders is, ontvang ik gaarne papieren waarin duidelijk omschreven staat, dat de te bouwen 175 woningen exclusief de te bouwen units van het woonzorgcentrum zijn.
 - De ambtenaar heeft het **totale** gebied gemeten, ook de delen die vanwege geluid niet geschikt zijn voor bebouwing en nu als opslag voor materiaal worden gebruikt. Als men

echter het hieronder in roze aangegeven gebied meet, dan is dit slechts 6.6 hectare. Bij een dichtheid van 25 woningen, zou er dus slechts plaats zijn voor 165 woningen en geen 175 zoals er nu al staan. En zeker geen 197 zoals nu gepland.

- C. De mogelijkheden voor spelen door kinderen in de wijk worden door de bestemmingsplanwijziging veel kleiner. Kinderen zullen andere plaatsen gaan zoeken voor hun spel, bijvoorbeeld voetbal, vliegeren, waarbij het risico bestaat dat ze de Noordersingel zullen moeten oversteken, waarbij het risico op verkeersongelukken toeneemt. In andere delen van Eemnes is een dergelijke plek om te voetballen wel opgenomen in de planning, waarom niet in "de Weiden".
- D. De hoogte van de tweede verdiepingsvloer van de te bouwen woningen wordt ca. 0.5 m hoger en de nok meer dan 1,5 meter hoger dan die van de huidige woningen gebouwd in de 2e fase. In de periode nadat de huizen in de 2e en 3e fase zijn ontworpen is het bouwbesluit aangepast, met een hoger plafond voor elke verdieping. In de "Impressies - verschuiving model 2", van 26 augustus 2009, hebben de nieuw getekende woningen op de dezelfde hoogte de 2e verdiepingsvloer als de huidige woningen. Hiermee wordt een onjuiste weergave van de plannen weergegeven.
- E. De gemeente blijkt de afwijkende zienswijze van bewoners niet serieus te nemen door, voordat de bestemmingsplanwijziging is goedgekeurd, de grond al te verkopen aan de Alliantie, met een van te voren afgesproken aantal woningen.
- F. Vragen met betrekking tot parkeerproblematiek, aantal woningen, onderzoek roetneerslag, leegstand en privacy worden genegeerd of gebagatelliseerd.
- G. Ondanks dat er op basis van alleen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging bij een aantal bewoners, waarvan de woningen grenzen aan de voorgenomen inbreiding, de WOZ-waarde met € 20.000 tot € 30.000 is verlaagd, heeft de gemeente geen actie ondernomen om opnieuw een inschatting te maken van de eventuele planschade. Als slechts de helft van deze WOZ verlaging als planschade wordt goedgekeurd, dan gaat het om meer dan € 250.000,- mogelijke planschade. Hiervoor hebben burgemeester en wethouders geen ruimte in hun begroting. Het is belangrijk dat de gemeente deze mogelijke kosten afdekt, door met de bewoners over een vergoeding overeenstemming te bereiken en deze dan in de begroting op te nemen.

Beantwoording:

- A. In het vigerende bestemmingsplan Noordbuurt hebben de gronden noordelijk van de wijk de Noordbuurt, De Weiden genaamd, de bestemming "Woondoeleinden (globale eindbestemming)" De op de kaart voor deze bestemming aangegeven gronden zijn onder meer bestemd voor de bouw van woningen (175), verkeersdoeleinden en bijzondere doeleinden. Bijzondere doeleinden is gedefinieerd als een openbaar gebouw, of een gebouw voor religieuze, culturele, medische, educatieve of sociale doeleinden. Dit betekent dat het huidige bestemmingsplan de bouw van 175 woningen toeliet, maar ook de bouw van een school, kerk, ziekenhuis of woon-zorgcomplex. Toen reclamant zijn woning kocht, waren er plannen voor de bouw van een woon-zorgcomplex op het middenterrein tussen de 2^e en 3^e fase van de Weiden, bestaande uit een gebouw van maximaal 4 bouwlagen. Omdat er daarna een locatie in het centrum van Eemnes beschikbaar kwam die beter voor een woon-zorgcomplex geschikt was, is besloten om het woon-zorgcomplex niet in De Weiden te bouwen. De gronden kwamen daarmee beschikbaar voor een andere bestemming. Door deze wijziging van inzichten, komen er inderdaad meer dan 175 woningen in De Weiden te staan. Aangezien altijd al sprake is geweest van bebouwing op deze locatie, vinden wij de bouw van 22 appartementen niet onredelijk.
- B. Zie onder A. In aanvulling hierop kan worden opgemerkt dat de woonwijk De Weiden, in casu het bestemmingsvlak "Woondoeleinden (globale eindbestemming)" van het vigerende bestemmingsplan Noordbuurt (1999), ruim 8 hectare groot is – dus exclusief de strook grond ten westen van de Barbeelstraat waar opslag plaatsvindt. Dit betekent, dat er per hectare, inclusief de appartementen in het middengebied, naar boven afgerond 25 woningen worden gebouwd. Met dit lage aantal woningen per hectare kan met recht gesproken worden van een ruim opgezette woonwijk. Dit aantal woningen per hectare, in Eemnes komen hogere dichtheden voor, is dan ook alleszins aanvaardbaar. Dat in het streekplan van 1 juli 1994 ooit een bouwcapaciteit van ca. 150 woningen is genoemd doet daaraan niet af. De provincie heeft immers ook het bestemmingsplan Noordbuurt, inclusief de realisatie van 175 woningen en een woon-zorgcomplex, op 23 mei



2000 goedgekeurd. En bovendien geldt thans de Provinciale Structuurvisie en Verordening uit 2013. Het bouwplan voor de 22 appartementen is hiermee in overeenstemming.

- C. Reclamant heeft gelijk als hij stelt, dat het areaal aan speelmogelijkheden thans feitelijk kleiner wordt. Bij de opzet van de Weiden was echter niet voorzien dat onderhavige gronden de bestemming groen of speelterrein zouden krijgen; deze invulling was het feitelijk gevolg van het vooralsnog onbebouwd laten van de locatie over de afgelopen jaren. In de wijk is nog ruim voldoende speelgelegenheid beschikbaar. Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde van De Weiden (direct zuidoost gelegen van fase 1), een groot openbaar voetbalveld. Kinderen hoeven daarvoor niet eens de Noordersingel over te steken om het te kunnen bereiken.
- D. De nieuwe appartementen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, dat na de totstandkoming van de andere woningen in de Weiden, is gewijzigd. Zoals reclamant al aangeeft is de hoogte van verdiepingsvloeren verhoogd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarmee rekening gehouden. Dat er in de aanloop van dit bestemmingsplan en het plan voor de appartementen in De Weiden, dus bij het inspraakproces, ooit een tekening is getoond met een lagere verdiepingsvloer, doet daaraan niet af en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij zijn van mening, dat door middel van het aangeven van een maximale goothoogte en nokhoogte van 6 respectievelijk 11 meter en een ruime afstand van de nieuwe bouwblokken tot de bestaande woningen, voor alle omwonenden een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
- E. Met De Alliantie zijn besprekingen gaande over de verkoop van de grond. Met andere woorden, de gronden zijn nog niet verkocht.
- F. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op parkeren en milieuaspecten. Hieruit blijkt dat aan parkeernormen en milieuaspecten wordt voldaan. Van negeren of bagatelliseren van vragen op dit gebied is anders dan reclamant stelt dan ook geen sprake. Aan de voorschriften op deze punten wordt voldaan en er zijn dan ook vanuit die aspecten geen beletselen voor de nieuwe woningen. De aspecten leegstand en privacy worden door reclamant onvoldoende onderbouwd. In de Woonvisie (2007) is nader onderbouwd dat er een grote vraag is naar betaalbare woningen voor ouderen en starters in Eemnes. Met de realisatie van de appartementen wordt aan deze vraag voldaan. Omwonenden krijgen een appartementengebouw voor hun woning en zullen al dan niet het gevoel van een verlies van privacy ervaren. Gelet op de ruime afstand tussen de bestaande woningen en de appartementen, zal er objectief gezien sprake zijn van geen tot minimale, niet onredelijke inbreuk.
- G. Bij het beoordelen van een planschadeverzoek wordt simpel gesteld een vergelijking gemaakt tussen de maximale bebouwingsmogelijkheden van het oude bestemmingsplan en de maximale bebouwingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van een aantal wettelijke bepalingen wordt vervolgens bepaald of er sprake is van planschade en of deze voor vergoeding in aanmerking komt. Daarbij speelt het begrip "voorzienbaarheid" (van toekomstige ontwikkelingen) een grote rol. Het bestemmingsplan Noordbuurt voorziet immers al in de mogelijkheid voor de realisatie van een bijzonder gebouw in De Weiden (zie hiervoor), óók op de nu open ruimte tussen Meervalweg en Zonnebaarsweg. In dit bestemmingsplan was alleen de goothoogte van dat bijzondere gebouw aangegeven, 7 meter. Een hogere nokhoogte dan van de nu voorziene appartementen was daarbij dan ook niet uitgesloten en ook de afstand tot de bestaande woningen zou (veel) kleiner mogen zijn dan de afstand die het ontwerpbestemmingsplan nu aangeeft. Wij zijn dan ook van oordeel dat er geen sprake is van planschade. Ten overvloede merken wij ten slotte nog op dat de systematiek van de bepaling van de WOZ-waarde een geheel andere is en in dit verband niet relevant.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 9: R. Rovers en M. Peters, Laarderweg 124, zienswijze van 11 april 2013, betreffende Laarderweg 128 (At Home).

Samenvatting:

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijke toekenning van een horecaverunning aan "At Home & Co" in het pand Laarderweg 128. Dit in verband met de te verwachten geluidshinder, afbreuk op het woongenot, te verwachten stankoverlast, waardevermindering van de woning en parkeeroverlast. Tevens wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over het toestaan

van een terras aan de voorzijde met 6 tafels, wat voor nog meer geluidsoverlast zou kunnen zorgen.

Beantwoording:

Het perceel Laarderweg 128 heeft de bestemming "detailhandel". Op grond van artikel 6.4 van de regels van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de bestemming detailhandel ten behoeve van de vestiging van ondergeschikte horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond, voor zover voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving en aan de gemeentelijke parkeernormen en voor zover de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast. Ondergeschikt wil zeggen, dat de functie horeca voor maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt. Horeca-activiteiten 1a zijn aan detailhandel verwante horeca, zoals een broodjeszaak, lunchroom en een ijsalon.

Dit betekent, dat horeca in het pand van At Home niet zonder meer is toegestaan. Pas als duidelijk is, dat aan de parkeernormen wordt voldaan, aan de milieuwetgeving wordt voldaan en er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat, zal een vergunning worden verleend. Aan de vergunning kunnen bovendien voorwaarden worden verbonden. Voorwaarden kunnen dan bijvoorbeeld betrekking hebben op de plek van de afvalcontainers, op de keukenafzuiging en de locatie van het terras (bijvoorbeeld alleen een terras aan de voorzijde van het perceel). Overigens zal het horecagedeelte alleen geopend kunnen en mogen zijn tijdens de openingstijden van de winkel.

Ter aanvulling hierop zal in de voorschriften (artikel 6.4) aangegeven worden dat indien bij Laarderweg 128 wordt afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor ondergeschikte horeca, een terras buiten alleen is toegestaan aan de voorzijde van het perceel (is zuidkant) en dat het terras maximaal 100 m² mag zijn.

Voor wat betreft parkeren kan worden opgemerkt, dat de winkel van At Home al gedurende jaren op deze locatie is gehuisvest en dat er slechts zelden sprake van klachten over parkeeroverlast is geweest. In die zin kunnen wij reclamant ook niet volgen, dat nu er mogelijk wel parkeeroverlast zal ontstaan als een deel van de huidige winkel gebruikt zal worden voor ondergeschikte horeca.

Aangezien het voorts alleen om lichte en ondergeschikte horeca gaat, achten wij de kans op planschade heel laag. Als reclamant toch meent schade te lijden, kan hij op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college.

Reclamant woont oostelijk van het pand van At Home, maar zijn perceel grenst daar niet aan. Als de horeca-activiteit beperkt blijft tot de binnenzijde van At Home en een terras alleen aan de Laarderweg (zuidkant van At Home) wordt gesitueerd en beperkt blijft tot enkele tafeltjes, zal de privacy van reclamant niet worden geschonden.

Wij zijn van mening, dat door het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning, er geen onevenredige overlast voor reclamant zal ontstaan. Tot slot kan nog worden opgemerkt, dat de onderhavige zienswijzenprocedure geen betrekking heeft op het verkrijgen of toekennen van een horecaverunning zoals reclamant stelt.

Wij achten deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze 10: J. Koster, Laarderweg 130, 3755 AT Eemnes, zienswijze van 15 april 2013, betreffende Laarderweg 128 (At Home).

Samenvatting:

Reclamant staat negatief tegenover het exploiteren van ondergeschikte horeca, categorie 1A met een terras aan de voorzijde bij At Home, Laarderweg 128. Reclamant voert hiervoor de volgende gronden aan:

- Parkeeroverlast. Dat wil zeggen niet parkeren in de daarvoor bedoelde vakken, parkeren voor de oprit van reclamant, rijden over het gras.



- Geluidoverlast van bezoekers aan de voorzijde en aan de achterzijde van At Home. Het terras zit op minder dan 6 meter van de slaapkamer van reclamant en hij slaapt tussen de middag, hetgeen met een terras niet meer mogelijk zal zijn.
- Waardevermindering van de woning.
- Afbreuk van hun privacy. Reclamant kan niet meer van de rust genieten in de achtertuin.
- Stankoverlast door de afvalcontainers, afzuiging van de keuken, vrachtauto's van leveranciers, klanten en personeel.

Beantwoording:

Het perceel Laarderweg 128 heeft de bestemming "detailhandel". Op grond van artikel 6.4 van de regels van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de bestemming detailhandel ten behoeve van de vestiging van ondergeschikte horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond, voor zover voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving en aan de gemeentelijke parkeernormen en voor zover de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast. Ondergeschikt wil zeggen, dat de functie horeca voor maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt. Horeca-activiteiten 1a zijn aan detailhandel verwante horeca, zoals een broodjeszaak, lunchroom en een ijssalon.

Dit betekent, dat horeca in het pand van At Home niet zonder meer is toegestaan. Pas als duidelijk is, dat aan de parkeernormen wordt voldaan, aan de milieuwetgeving wordt voldaan en er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat, zal een vergunning worden verleend. Aan de vergunning kunnen bovendien voorwaarden worden verbonden. Voorwaarden kunnen dan bijvoorbeeld betrekking hebben op de plek van de afvalcontainers, op de keukenafzuiging en de locatie van het terras (bijvoorbeeld alleen een terras aan de voorzijde van het perceel en het plaatsen van een wind-/geluidscherm aan de zijde van de woning waar reclamant zijn slaapkamer heeft). Overigens zal het horecagedeelte alleen geopend kunnen en mogen zijn tijdens de openingstijden van de winkel.

Ter aanvulling hierop zal in de voorschriften (artikel 6.4) aangegeven worden dat indien bij Laarderweg 128 wordt afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor ondergeschikte horeca, een terras buiten alleen is toegestaan aan de voorzijde van het perceel (is zuidkant) en dat het terras maximaal 100 m² mag zijn.

Voor wat betreft parkeren kan worden opgemerkt, dat de winkel van At Home al gedurende jaren op deze locatie is gehuisvest en dat er slechts zelden sprake van klachten over parkeeroverlast is geweest. In die zin kunnen wij reclamant ook niet volgen, dat nu er mogelijk wel parkeeroverlast zal ontstaan als een deel van de huidige winkel gebruikt zal worden voor ondergeschikte horeca.

Reclamant woont direct naast het pand van At Home. Als de horeca-activiteit beperkt blijft tot de binnenzijde van At Home en een terras alleen aan de Laarderweg (zuidkant van At Home) wordt gesitueerd, beperkt blijft tot enkele tafeltjes en er een wind-/geluidscherm wordt geplaatst, zal de privacy van reclamant niet worden geschonden.

Aangezien het voorts alleen om lichte en ondergeschikte horeca gaat, achten wij de kans op planschade heel laag. Als reclamant toch meent schade te lijden, kan hij op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college.

Wij zijn van mening, dat door het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning, er geen onevenredige overlast voor reclamant zal ontstaan.

Wij achten deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze 11: W. Overeem, Laarderweg 35, 3755 AL Eemnes, zienswijze van 19 april 2013

Samenvatting:

Op 22 februari 2013 heeft reclamant samen met zijn buurman overleg gevoerd met de vertegenwoordiger van de gemeente over het fietswandelpad tussen Laarderweg 35 en

Laarderweg 35a. Daarbij is de vraag gesteld om het woonblok van 4 wooneenheden op te schuiven naar de schuur van reclamant. Zodoende zou het bestaande fietsvoetpad tussen de Laarderweg en Torenzicht kunnen blijven bestaan. Op deze manier wordt ruimte gespaard voor meer parkeerplaatsen en het is verkeersveiliger omdat de fietsers en voetgangers niet rechtdoor kunnen oversteken. Bovendien is de bestaande uitgang breder en beter geschikt.

Beantwoording:

Wij vinden de fiets- en voetgangersverbinding tussen de woningen Laarderweg 35 en 35a die loopt vanaf de Laarderweg richting de Torenzicht een logische en veilige route. Deze route sluit goed aan bij de bestaande langzaam verkeerverbindingen richting Noordbuurt en Zuidbuurt. Een route die langs de Boni supermarkt loopt, zoals reclamant voorstelt, achten wij onwenselijk omdat het langzaam verkeer richting noord-zuid dan het winkelend publiek dat van de parkeerplaats richting de Boni gaat, moet kruisen. Bovendien is de ruimte tussen Laarderweg 35 en 35a voldoende breed. Overigens was deze verbinding ook opgenomen in het bestemmingsplan Torenzicht (2009). In die zin vindt er dus geen wijziging plaats.

Wij vinden deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 12: Bewoners nabij Wakkerendijk 25 en 27, Raadhuislaan 2, 3755 HC Eemnes, zienswijze van 23 april 2013.

Samenvatting:

Reclamanten vinden dat er onvoldoende wordt voldaan aan genoemde bepalingen onder artikel 28.3.3 "wijziging naar Horeca" met betrekking tot de wro-zone wijzigingsbevoegdheid 3. Reclamanten willen niet dat de bestemming van de percelen Wakkerendijk 25 of 27 wordt veranderd in horeca.

In de planregels staat in artikel 28 waaraan moet worden voldaan om de bestemming naar horeca te wijzigen. Nergens is echter een onderzoek terug te vinden waarin bovenstaande punten zijn getoetst.

Daarnaast geeft de wet Geluidhinder aan, dat er onderzoek vereist is bij het verlenen van een omgevingsvergunning, de vestiging van bedrijven, de voorbereiding op actualisatie van bestemmingsplannen en het vaststellen van hogere grenswaarden. Reclamanten willen eerst de resultaten van een onderzoek zien, eer de bestemming wordt gewijzigd.

Met het creëren van nieuwe recreatie en horeca zal er een toename van geluid ontstaan. Dit druist in tegen het standpunt van de provincie Utrecht om de voorkomen dat er in het stiltegebied een toename van geluid ontstaat. Daarnaast is er een nieuw ontwerp van de provinciale Milieuverordening in procedure waarin een regel is opgenomen voor het geluid dat mag worden geproduceerd in of nabij een stiltegebied.

Beantwoording:

De bestemmingen van de percelen Wakkerendijk 25 en 27 zijn in het ontwerpbestemmingsplan "wonen" respectievelijk "bedrijf". Beide percelen hebben daarnaast een wijzigingsbevoegdheid naar horeca. Van de wijzigingsbevoegdheid mag het college van B&W alleen gebruik maken als voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen, voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, er geen sprake is van onevenredige verkeerseffecten op de omgeving en wordt voldaan aan het bepaalde in de Flora- en Faunawet. Het ontwerpbestemmingsplan komt in die zin reeds aan de zienswijze van reclamanten tegemoet als zij stellen, dat zij eerst de resultaten van het onderzoek willen zien eer de bestemming wordt gewijzigd. Bovendien is in de regels aangegeven, dat slechts eenmalig van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt. Het gaat dan dus om Wakkerendijk 25 of Wakkerendijk 27.

Het stiltegebied bestaat uit een stille kern en een overgangsgebied. In de stille kern wordt geen geluidhinder ervaren. De geluidniveaus zijn in principe niet hoger dan 40 dB. Daar omheen is er een geluidarm overgangsgebied, dat als een buffer rondom de stille kern ligt. De geluidniveaus in deze bufferzone zijn aan de randen in principe niet hoger dan 45 dB. De percelen Wakkerendijk 25 en 27 grenzen echter niet aan het stiltegebied zoals reclamanten kennelijk menen. De afstand tot het overgangsgebied bedraagt ca. 200 meter. De afstand tot het



werkelijk stille gebied is ca. 300 meter. Deze afstanden zijn dermate groot, dat de invloed van een horecavoorziening op het stiltegebied te verwaarlozen is. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, zal hier evenwel, in het kader van de milieuaspecten, nader op in gegaan moeten worden.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 13: A. Dekker en 32 anderen, p/a Zonnebaarsweg 30, 3755 KG Eemnes, zienswijze van 23 april 2013, betreffende De Weiden;

Samenvatting:

Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 8.

Beantwoording:

Zie onze beantwoording onder zienswijze 8

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 14: T. Bast, Veldweg 37, 3755 AG Eemnes, zienswijze van 23 april 2013.

Samenvatting:

Reclamant is eigenaar van twee aaneen gebouwde garageboxen van het complex garages aan Torenzicht (ingang garages bij Korenschoof). Deze garages waren verhuurd aan TNT-post voor de opslag van de voor Eemnes bestemde post. Elke werkdag werden daar (op nr. 59) door de post per bestelauto één of hoogstens twee postzakken gedeponeerd, waarna de postbodes - die per fiets kwamen - hun deel sorteerden en binnen enkele minuten hun uitgiftedepot verlieten. Een onopvallend, vriendelijk gebruik van een voorziening die in het hele land aangetroffen wordt, hetzij in garageboxen of schuurtjes bij particulieren of op een bedrijfsterrein. Niemand stoort zich hieraan. Bovendien zijn veel garageboxen in gebruik voor opslag en ook bedrijfsmatig in gebruik. Reclamant verwijst naar andere garageboxen die eveneens bedrijfsmatig worden gebruikt.

Reclamant verzoekt om de garageboxen een bestemming te geven die aan het feitelijke gebruik tegemoet komt. Naast het feit dat veel garageboxen bedrijfsmatig gebruikt worden, is er geen sprake van schade aan het leef- en woonklimaat van omwonenden.

Wanneer de gemeente niet wenst mee te werken aan onderhavig verzoek, wijs reclamant op de overgangsbepalingen. Hierin is aangegeven, wat onder de met de bestemming strijdig gebruik wordt verstaan. Daarmee kan dus bereikt worden dat simpele opslag van gewone alledaagse materialen impliciet wordt toegestaan. Een strijdig gebruik dat al bestond op het moment waarop het plan rechtskracht krijgt, mag worden voortgezet.

Beantwoording:

Een garagebox valt onder de bestemming "wonen" en mag gebruikt worden als huishoudelijke bergruimte en het parkeren van een voertuig. Een garagebox mag niet bedrijfsmatig worden gebruikt. Er is weliswaar in artikel 17.5.1 een regeling opgenomen voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, maar hiervan kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de garageboxen niet bij een woning horen, noch woning zijn. Aan de voorwaarde dat het beroep of bedrijf alleen door de bewoner mag worden uitgeoefend en dat de primaire woonfunctie wordt behouden kan niet worden voldaan.

Wij vinden het voorts onwenselijk dat solitaire garageboxen voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Enerzijds omdat hiermee parkeergelegenheid in buurten wordt opgeofferd en anderzijds omdat deze bedrijvigheid het woon- en leefklimaat negatief kan beïnvloeden.

Reclamant beroept zich op het gelijkheidsbeginsel als hij stelt, dat ook andere garageboxen bedrijfsmatig worden gebruikt. Wij zijn echter voornemens om ook tegen ander ongeoorloofd gebruik op te treden.

Ten slotte wijst reclamant op het overgangsrecht, opgenomen in artikel 29.2 van de regels. Onder a is aangegeven, dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Onder d is evenwel aangegeven, dat het bepaalde onder a niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Aangezien het gebruik van garageboxen voor bedrijfsmatige activiteiten ook strijdig was met het voorheen geldende bestemmingsplan, wordt het gebruik van de garageboxen voor bedrijfsactiviteiten niet beschermd door het overgangsrecht.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 15: Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens mevrouw C.M. Calis, Eemhof 20, zienswijze van 23 april 2013, aangevuld per brief van 7 mei 2013 betreffende de Eemhof.

Samenvatting:

- A. Reclamant heeft tegen het voorontwerp een inspraakreactie ingediend. Dit heeft er toe geleid, dat de wijzigingsbevoegdheid voor de Eemhof is vervallen en dat bij recht wordt toegestaan om onder andere een zorginstelling op te richten. Uit het plan blijkt echter niet dat onderzoek is gedaan naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor onderhavige zorginstelling en andere maatschappelijke toegestane functies. Het plan is op dit punt dan ook onzorgvuldig voorbereid en kan daarom niet in onderhavige plannen bij recht worden toegestaan.
- B. De vereniging van eigenaren heeft het grootste aandeel van het appartementencomplex in eigendom. Zij weigert expliciet medewerking te verlenen aan onderhavige plannen. De uitvoering van de plannen dient dan ook bij voorbaat te worden betwist en zijn derhalve niet uitvoerbaar.
- C. De architectonische uitstraling van het gebouw wordt door onderhavige plannen definitief te niet gedaan. Dit is qua beeld en uitstraling onaanvaardbaar, maar leidt eveneens tot aanzienlijke waardedaling van alle appartementen in het complex.
- D. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Gevreesd dient te worden voor een aanzienlijke planschadeclaim en daarnaast is het de vraag of de gewenste invulling financieel wel haalbaar is in een huidige crisistijd waar in de zorg stevig wordt gesneden.
- E. In de inspraakreactie is hier reeds op ingegaan. De gemeente heeft hierop het volgende geantwoord:
“De richtlijnen van de CROW worden gebruikt om het aantal parkeerplaatsen te berekenen. Voor de parkeerplaatsen voor dementerenden geldt een richtlijn van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid, voor de appartementen voor de jongeren met een verstandelijke beperking geldt een richtlijn van 0,4 parkeerplaatsen per appartement, voor de woningen 1,5 per woning en appartementen in de omgeving een richtlijn van 1,2. Deze richtlijnen zullen wij opnemen in de toelichting het bestemmingsplan. In de regels wordt aangegeven dat de genoemde bestemmingen slechts gebruikt mogen worden indien zeker is gesteld dat voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig is. Een bouwplan moet dan hieraan voldoen”
Er zijn derhalve grote problemen te verwachten met parkeren. Er is op de locatie thans nog voldoende parkeerruimte. Echter door het oprichten van bebouwing op de parkeerplekken, neemt het aantal parkeerplaatsen af terwijl de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Door een toename van het aantal bewoners en zorgverleners neemt de overlast toe en kan leiden tot een structureel parkeerprobleem. Bij realisatie van het plan resteren slechts 30 parkeerplaatsen. Door toevoeging van een dergelijke zinsnede in het plan wordt geen oplossing gezocht voor onderhavig probleem en wordt juist bevestigd dat het plan bij voorbaat op dit punt niet uitvoerbaar is. De conclusie is dan ook dat het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen voor een zorginstelling dat niet wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.
- F. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamant. Het gaat daarbij om privacy en geluidsoverlast.
- G. Reclamant vreest dat haar woning in waarde daalt na realisering van het plan. Reclamant is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Reclamant stelt dat het plan zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op



omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording:

- A. In het vigerende bestemmingsplan Noordbuurt heeft de Eemhof de bestemming "Centrumvoorzieningen". Op basis van dit bestemmingsplan zijn er ruime mogelijkheden om het vierkante gebouw naar alle kanten fors uit te breiden. Daarbij is een maximale goothoogte van 6 meter aangegeven. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan aan de noordzijde iets ruimere bouwmogelijkheden geeft dan het vigerende bestemmingsplan, zijn de verschillen ruimtelijk niet groot. We zullen dit in de toelichting vermelden. Daarnaast hebben wij bij de voorbereiding van het bestemmingsplannen een raamwerk structuurvisie Eemhof gemaakt. In dit raamwerk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke mogelijkheden. Ook dit zullen wij in de toelichting vermelden. Wij zijn het derhalve niet met reclamant eens, dat er geen onderzoek is gedaan naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Ook zien wij niet in waarom het plan onzorgvuldig voorbereid zou zijn.
- B. Zowel de beoogde ontwikkelaar van het plan als de gemeente onderhouden contacten met de Vereniging van Eigenaren. De ontwikkelaar is de koper van de begane grond van de Eemhof en heeft hiermee een grote inbreng in de stemverhouding bij de Vereniging van Eigenaren. Wij zijn er voorts, gelet op onze overleggen met eigenaren van appartementen, niet van overtuigd, dat alle eigenaren van de VvE tegen de voorgenomen ontwikkelingen zijn. In die zin achten wij de kans reëel dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan, de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Om reclamant toch tegemoet te komen, zullen wij voor het gebied bij de Eemhof een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opnemen. In de regels zal worden bepaald, dat de gronden van de Eemhof en de aansluitende gronden naar "wonen" kunnen worden gewijzigd, waarbij het maximum aantal van appartementen 20 geldt. Tevens zal in de regels worden aangegeven dat aan de noordzijde van de bestemming "maatschappelijk" maximaal 4 woningen (twee maal een twee-onder-een-kap-woning) kunnen worden gebouwd. De bouwvlek voor de zorgwoningen aan de noordzijde van het huidige parkeerterrein komt dan te vervallen.
- C. Het voorgenomen bouwplan voor de Eemhof is voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit BEL Gemeenten. Deze commissie heeft positief over het plan geadviseerd. De architectonische uitstraling zal mogelijk wel veranderen, maar wordt zeker niet te niet gedaan zoals reclamant stelt. Wij zijn er daarom ook van overtuigd, dat de wijziging van het beeld niet zal leiden tot een waardedaling van het complex.
- D. De daling van de waarde van de appartementen wordt veroorzaakt door de daling van de huizenprijzen in zijn algemeenheid en mogelijk ook door de huidige leegstand van de winkelruimten. Het toekennen van een nieuwe functie, waardoor een verdere verloedering van het gebouw wordt voorkomen, heeft ons inziens geen grote gevolgen voor de prijzen van de appartementen. Ter nadere onderbouwing hebben wij een planschadeanalyse laten uitvoeren. Deze analyse bevestigt onze mening.
- E. In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij nader in op het parkeren bij de Eemhof. Op grond van de richtlijnen van de CROW kunnen er in de omgeving van de Eemhof voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- F. Wij kunnen reclamant niet volgen als gesteld wordt dat het woongenot verloren gaat door verlies van privacy en geluidsoverlast. Niet gesteld kan worden, dat demeterende mensen per definitie leiden tot overlast. Wij denken juist, dat door het opheffen van de winkelbestemming alsmede het opheffen van de open-binnen-ruimte van de Eemhof die toegang bood tot de winkels, er een vermindering aan geluid en overlast zal optreden.
- G. Zie onze beantwoording onder C en D.

Wij achten deze zienswijze onder b gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 16: O. Becker, Meervalweg 1, 3755 KH Eemnes, zienswijze van 23 april 2013, betreffende De Weiden;

Samenvatting:

- A. Reclamant was enthousiast over de ontwikkeling van de locatie tussen de Meervalweg en de Zonnebaarsweg in het plandeel De Weiden zoals opgenomen in het voorontwerpplan en is nu verrast dat er, als een donderslag bij heldere hemel, een voor hem onacceptabel plan wordt gepresenteerd.
- B. Als de gemeente toch aan het plan vasthoudt voert reclamant het volgende aan:
 - de noordelijke verbindingsweg zou moeten vervallen, zodat er meer ruimte voor de nieuwe bebouwing ontstaat;
 - de parkeerplaats zou aan de kant van de Meervalweg aangelegd moeten worden, zodat deze zonder omrijroute door de woonwijk en zonder overlast voor omwonenden bereikbaar is.
- C. Toen reclamant zijn woning kocht was toekomstige bebouwing geheel aan de noordzijde van het veldje ingetekend, nu komt die toch pal voor de deur.
- D. Het huidige plan gaat uit van twee gebouwen met een verbinding. Reclamant ziet in plaats van de verbinding liever een doorkijk.

Beantwoording:

- A. Aanpassingen in het plan zijn in twee sessies aan omwonenden gepresenteerd. Tijdens een informatieavond op 5 september 2012 is een plan met 25 woningen gepresenteerd en tijdens een informatieavond op 6 december 2012 het huidige plan met 22 woningen.
- B. Wij vinden het wenselijk de verbinding tussen De Meervalweg en de Zonnebaarsweg in stand te houden, mede om het noordoostelijke deel van de woonwijk een ontsluiting te bieden in het geval de aansluiting van de Forelweg op de Noordersingel niet gebruikt kan worden. De huidige dwarsparkeerplaatsen aan de Meervalweg en de Zonnebaarsweg blijven behouden. Wij geven er vanuit de stedenbouwkundige opzet de voorkeur aan de parkeerplaatsen op de geplande locatie met ontsluiting op de Zonnebaarsweg te realiseren. Daarbij moet bedacht worden dat aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt vanwege de 22 nieuwe woningen beperkt zal zijn. Bovendien mag verwacht worden dat een deel van het verkeer zijn weg zal vinden via de Zonnebaarsweg en de Floraweg.
- C. Reclamant beroept zich kennelijk op de verkoopbrochure van destijds. De invulling van de woonomgeving was daarbij indicatief. Het bestemmingsplan is bepalend voor de bouwmogelijkheden. Wij verwijzen in dit verband naar de reactie op zienswijze 8.
- D. De verbinding tussen de twee bouwdelen is een wezenlijk onderdeel van het ontwerp en willen wij handhaven. Overigens zal de verbinding transparant worden uitgevoerd, zodat er toch een doorkijk ontstaat.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Zienswijze 17: W.F. de Wit, Laarderweg 132, 3755 AT Eemnes, zienswijze van 24 april 2013, betreffende Laarderweg 128 (At Home).

Samenvatting:

De zienswijze van reclamant richt zich op de mogelijke aan detailhandel verwante horeca (categorie 1a) binnen de bestemming detailhandel voor het perceel Laarderweg 128 (At Home). Reclamant stelt, dat onvoldoende rekening is gehouden met de nadelige ruimtelijke effecten die deze vorm van horeca voor de omgeving zal hebben. Onvoldoende parkeervoorzieningen, overlast in verband met een terras, het gaan overheersen van de horeca-activiteiten, verkeersaantrekkende werking.

Reclamant vraagt zich voorts het volgende af

- Wordt voor iedere vorm van detailhandel horeca mogelijk gemaakt;
- In het concept van At Home kunnen op het perceel meerdere winkeltjes zich vestigen. Mag elk winkeltje horeca hebben?
- Hoe wordt een en ander gehandhaafd;
- Is er nog wel sprake van detailhandel als bezoekers niet meer naar At Home komen voor de detailhandel maar louter voor horeca komen?



- Is een snackbar of een daarop gelijkende exploitatie mogelijk?

Beantwoording:

Zie onze beantwoording onder 2. In aanvulling hierop kan nog het volgende worden opgemerkt. Voor alle op de plankkaart voor detailhandel aangewezen bestemmingsvlakken geldt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn horeca toe te laten, als aan alle voorwaarden van artikel 6.4 van de regels wordt voldaan, te weten: van ondergeschikt karakter, ten hoogste uit categorie 1a van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', uitsluitend op de begane grond, voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in de milieuwetgeving en de parkeernorm en voor zover de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

In principe zou ieder winkeltje in het pand onder die voorwaarden zijn eigen horeca mogen uitoefenen. Maar hier geldt dat hoe kleiner een winkeltje is, hoe kleiner de horecavoorziening moet zijn om aan het vereiste van ondergeschiktheid te kunnen voldoen. Voor wat betreft de totale omvang van de horeca zal het dan ook niet veel uitmaken of dit horeca is bij een enkele grote winkel in het pand of bij een aantal kleinere winkeltjes.

Als overtreding van het bestemmingsplan wordt geconstateerd zal middels het opleggen van een dwangsom worden gehandhaafd.

De horeca moet ondergeschikt zijn aan de detailhandel en daarmee ook verwant zijn. Openingstijden van de horeca zijn gelijk aan die van de detailhandel. Dit sluit echter niet uit, dat er ook bezoekers kunnen zijn die alleen de horeca bezoeken en in de winkel niets kopen. Overigens is dat ook toegestaan.

Onder horecacategorie 1a valt ook een snackbar. Aangezien wij een snackbar en automatiek niet vinden passen als ondergeschikte horeca bij detailhandel, zullen wij deze van de lijst schrappen.

Wij achten de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze 18: M.G.M. Maas, als voorzitter VvE flatgebouw de Eemhof, Eemhof 18, 3755 EE Eemnes, zienswijze van 24 april 2013, betreffende de Eemhof.

Samenvatting:

- Aanpassing van de Eemhof is voorbehouden aan de eigenaren, verzameld in de Vereniging van Eigenaren. Eigenaren van een appartementsrecht zijn gebonden aan wettelijke en statutaire bepalingen inzake verbouwingen. Een ruime meerderheid van de appartementseigenaren wijst fundamentele aanpassingen aan het gebouw af. De VvE heeft het plan van de ontwikkelaar voor de herontwikkeling van de Eemhof en de voorgenomen bebouwing op de parkeerplaats afgewezen. De voorgestelde bestemmingswijziging kan bewoners en alternatieve plannen hinderen. De uitvoerbaarheid van het plan en daarmee van de realisering van de bestemming is aantoonbaar onzeker.
- Nader onderzocht dient te worden of de 16 (zorg)appartementen onafhankelijk van de Eemhof gerealiseerd kunnen worden. Het appartementsgebouw betekent voor een aantal bewoners een ernstige aantasting van het woongenot.
- Omdat de parkeerrichtlijnen afhankelijk zijn van planologische functies, kan er bij functieverandering een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.

Beantwoording:

- Zowel de beoogde ontwikkelaar van het plan als de gemeente onderhouden contacten met de Vereniging van Eigenaren. De ontwikkelaar is de koper van de begane grond van de Eemhof en heeft hiermee een grote inbreng in de stemverhouding bij de Vereniging van Eigenaren. Wij zijn er voorts, gelet op onze overleggen met eigenaren van appartementen, niet van overtuigd, dat alle eigenaren van de VvE tegen de voorgenomen ontwikkelingen zijn. In die zin achten wij de kans reëel dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan, de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Om reclamant toch tegemoet te komen, zullen wij voor het gebied bij de Eemhof een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opnemen. In de regels zal worden bepaald, dat de gronden van de Eemhof en de aansluitende gronden naar "wonen" kunnen worden

gewijzigd, waarbij het maximum aantal van appartementen 20 geldt. Tevens zal in de regels worden aangegeven dat aan de noordzijde van de bestemming “maatschappelijk” maximaal 4 woningen (twee maal een twee-onder-een-kap-woning) kunnen worden gebouwd. De bouwvlek voor de zorgwoningen aan de noordzijde van het huidige parkeerterrein komt dan te vervallen.

- B. De 16 zorgappartementen kunnen ook zonder de wijziging van de Eemhof worden gerealiseerd. Een aandachtspunt is dan wel dat er voldoende parkeerruimte gehandhaafd blijft. Het beoogde gebouw wordt op circa 39 meter van de Eemhof af gebouwd. Deze afstand is dermate groot, dat het woongenot van bewoners van de Eemhof niet onevenredig wordt aangetast.
- C. In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij nader in op het parkeren bij de Eemhof. Op grond van de richtlijnen van de CROW kunnen er in de omgeving van de Eemhof voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ter nadere onderbouwing hebben wij hiertoe opnieuw onderzoek laten verrichten. Dit onderzoek, dat als bijlage in het bestemmingsplan zal worden opgenomen, bevestigt onze eerdere conclusies.

Wij achten de zienswijze onder a gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 19: A.P. Campagne, Wakkerendijk 32, 3755 DC Eemnes, betreffende Nieuweweg 24, zienswijze van 24 april 2013;

Samenvatting:

- a. De maximale goothoogte van 3 naar 6 meter te verhogen en, als de raad daar niet aan mee wil werken, in ieder geval de nokhoogte naar minimaal 8 meter te verhogen.
- b. Het bouwvlak te vergroten naar een rechthoek, door de inspringing aan de achterzijde in het bouwvlak te trekken.

Beantwoording:

- a. De meeste woningen aan de Nieuweweg, op een paar uitzonderingen na, hebben een voor deze straat karakteristieke goothoogte van 3 meter. Wij zien geen aanleiding om dit patroon te doorbreken. De nokhoogte is, anders dan reclamant kennelijk meent, al als 8 meter in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- b. Tegen het aanpassen/vergroten van het bouwvlak met circa 6 m² bestaat geen bezwaar.

Wij achten de zienswijze ongegrond voor wat betreft onderdeel a. en gegrond voor wat betreft onderdeel b.



Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

1.
In de legenda van de verbeelding ontbreekt de aanduiding “tr” van “terras”. Deze aanduiding zal op de legenda worden vermeld.
2.
De eigenaar van restaurant Eemland, Laarderweg 74 heeft een stukje grond ca. 5 m x 10 m gekocht aan de westkant van het perceel. Het is de bedoeling dat hier een opslagruimte wordt gebouwd voor de tuinmeubelen. Het gebouwtje moet een hoogte van 3,5 meter krijgen. De bestemming “Horeca”, met de specifieke aanduiding “opslag” zal aan de westkant worden vergroot. De goot- en nokhoogte zal, conform de goothoogte van het bestaande gebouw, 3,5 meter bedragen. Tevens zal de goothoogte van het noordelijk op dit perceel gelegen gebouw worden aangepast van 3 meter naar 3,5 meter (bestaande hoogte) en zal de overdekte rookruimte op de kaart worden aangegeven.

Regels

1.
Bij de wijze van meten, artikel 2 is aangegeven dat bij de toepassing van het bepaalde van het bouwen, ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, luifels etc. buiten beschouwing worden gelaten mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt. Op grond van hetgeen de raad heeft besloten omtrent zonnepanelen bij de welstandsnota voegen wij hieraan toe, dat voor zonnepanelen die aan de achterzijde van de woning worden gebouwd de overschrijding van de bouwdelen niet meer mag bedragen dan 0,85 meter.
2.
In artikel 11 (recreatie) is aangegeven, dat een terras mogelijk is onder deze stemming met een oppervlakte van 100 m². Bij de Wakkerendijk hebben gronden voor een terras verhuurd met een oppervlakte van 150 m². Deze bepaling zal dan ook in die zin worden gewijzigd.
3.
De bepalingen 1.16 (bedrijfsuitoefening aan huis), 1.19 (beroep- en dienstuitoefening aan huis) en 17.5.1 (beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis) corresponderen, gelet op de benamingen van de bepalingen, niet met elkaar. Om verwarring te voorkomen zal artikel 17.5.1 als volgt komen te luiden:
“17.5.1 Bedrijfsuitoefening en beroeps- en dienstuitoefening aan huis
Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis, mits:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis gezamenlijk niet groter is dan 40 m²;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;
 - g. er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening”.
4.
Artikel 17.2.2 heeft betrekking op aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hieraan wordt toegevoegd, dat het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen en overkappingen *buiten het bouwvlak* 50% bedraagt van het zij- en of achtererf van de woning tot een maximum van 50 m². Met deze toevoeging (buiten de bouwvlek) wordt duidelijker, dat de oppervlakte aan bijgebouwen en aanbouwen binnen de bouwvlek van de woning niet meetellen bij het maximum aantal 50 m².

Verbeelding en regels

1.

Direct noordelijk van de Nieuweweg, hoek Noordersingel, liggen 2 percelen (kadastrale nrs. 3863 en 2154) met de bestemming “wonen” en “groen”. Ter afronding van dit stukje weg leggen wij op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid (nr. 10) naar “Wonen” met een bouwvlak voor de realisatie van één vrijstaande woning, onder voorwaarde dat maximale goot- en nokhoogte 6 respectievelijk 10 meter bedraagt en dat voldaan wordt aan de Flora- en Faunawet en het bepaalde in de milieuwetgeving. Voor wat betreft het laatste kan gedacht worden aan externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit en de bedrijvigheid die direct noordelijk van deze percelen zal worden geëxploiteerd.

2.

De percelen grond tussen de Noordersingel en rijksweg A27, zuidelijk van de volkstuinten hebben de bestemming Bedrijven en Wonen. Bij de Welkoop, Noordersingel 18b is naast de bestemming bedrijf, ook detailhandel toegestaan. Dit moet echter zijn, detailhandel in volumineuze goederen. Hieronder wordt verstaan goederen als auto's (niet zijnde een autoreparatiebedrijf), keukens, badkamers, boten, motoren, landbouwwerktuigen, tuincentra, woninginrichting, bouwmarkten (zie artikel 1.38), De kaart en regels moeten op dit punt worden aangepast.

Tevens krijgen de percelen Noordersingel 20 (bedrijfsverzamelgebouw) en Noordersingel 26 de aanduiding “detailhandel in volumineuze goederen toegestaan”.

Toelichting

1.

In hoofdstuk 1.1 “Aanleiding en doel” is aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen. Dit is echter onjuist. Hoewel het plan overwegend conserverend is, zijn er ook nieuwe ontwikkelingen, zoals onder meer de Weiden en het nieuwe plan voor Torenszicht. We zullen de tekst van hoofdstuk 1.1 op dit punt aanpassen.

2.

In hoofdstuk 4.10.1 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan en programma van de Weiden alsmede op parkeren. Ten aanzien van parkeren wordt de tekst als volgt aangepast:

“Er zijn 20 bestaande woningen aan de Meervalweg en Zonnebaarsweg die in elk geval afhankelijk zijn van openbare parkeerruimte. Er komen nu 22 wooneenheden bij. In totaal zijn er in het gebied dan 42 woningen aanwezig die mede afhankelijk zijn van openbare parkeerruimte. De bestaande parkeergelegenheid voor de bestaande woningen zal, met uitzondering van 3 parkeerplaatsen die elders worden gecompenseerd, worden gehandhaafd. Voor de 22 nieuwe sociale huurwoningen, voor jongeren en senioren, wordt een parkeernorm toegepast van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat hiervoor 33 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

In totaal zijn in het gebied 71 parkeerplaatsen geprojecteerd. Dit is ruim voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien”.

3.

Aan de oostkant van de Noordersingel liggen de volkstuinten (bestemming recreatie). Daar noordelijk van, westelijk van de Barbeelstraat, liggen gronden met de bestemming “bedrijf”. In de toelichting zal worden aangegeven, dat het een optie is om, indien er voldoende vraag is naar bedrijventerreinen, de bestemmingen van deze gronden om te draaien. De volkstuinten moeten dan wel in noordelijke richting verhuizen. Het bestemmingsplan moet daarvoor overigens wel aangepast worden.





Raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kern Eemnes 2012

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eemnes;

overwegende dat;

het wenselijk wordt geacht om een bestemmingsplan vast te stellen voor de bebouwde kom;

het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 27 augustus 2012 tot 8 oktober 2012 voor een ieder voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

wij conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met het bestuur van het Waterschap, diensten van de provincie Utrecht, het Rijk en andere overleg partners over het voorontwerpbestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeksrapporten vanaf 14 maart 2013 ter inzage hebben gelegen bij het kantoor van de BEL Combinatie en via de website van de gemeente Eemnes en ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking zijn gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op vrijdag 8 maart 2013 in de Rotonde, in de Staatscourant en via de website van de gemeente Eemnes bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt kunnen worden;

zienswijzen zijn ingediend door:

- R.M. Verschuur, van BouwPlan Advies, Begeleiding en Calculatie, namens W.J.M. van Gemert, zienswijze van 14 maart 2013;
- P. Sprey, Nieuweweg 43, zienswijze van 29 maart 2013;
- Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens de heer M.G. Haringman, De Waag 17, zienswijze van 5 april 2013;
- G. Dolleman, Nieuweweg 43 B, zienswijze van 8 april 2013;
- R.W. Veldkamp en A.M. Veldkamp-Hogenboom, Laarderweg 126, zienswijze van 8 april 2013;
- W.B.J.J. Roest, Nieuweweg 43a, zienswijze van 9 april 2013;
- W. Overeem, Laarderweg 35, zienswijze van 11 april 2013;
- J. en A. Ebbers, Zonnebaarsweg 34, zienswijze van 15 april 2013;
- R. Rovers en M. Peters, Laarderweg 124, zienswijze van 11 april 2013;
- J. Koster, Laarderweg 130, zienswijze van 15 april 2013;
- W. Overeem, Laarderweg 35, zienswijze van 19 april 2013;
- Bewoners nabij Wakkerendijk 25 en 27, Raadhuislaan 2, zienswijze van 23 april 2013;
- A. Dekker en 21 anderen, p/a Zonnebaarsweg 30, zienswijze van 23 april 2013;
- T. Bast, Veldweg 37, zienswijze van 23 april 2013;
- Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens mevrouw C.M. Calis, Eemhof 20, zienswijze van 23 april 2013;
- Fam. O. Becker, Meervalweg 1, zienswijze van 23 april 2013;
- W.F. de Wit, Laarderweg 132, zienswijze van 24 april 2013;
- M.G.M. Maas, voorzitter VvE flatgebouw de Eemhof, Eemhof 18, zienswijze van 24 april 2013;
- A.P. Campagne, Wakkerendijk 32, betreffende Nieuweweg 24, zienswijze van 24 april 2013;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder van 21 mei 2013;

ingestemd kan worden met de in genoemd voorstel aangehaalde overwegingen en de op grond daarvan aangegeven standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen en ambtshalve overwegingen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Kern Eemnes 2012, bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Eemnes 2012, nummer NL.IMRO.0317.KernEemnes2012-VG01 gewijzigd vast te stellen met in acht neming van de wijzigingen zoals opgenomen in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Kern Eemnes 2012 en de in het vaststellingsrapport opgenomen ambtshalve wijzigingen voor de verbeelding, toelichting en planregels.
2. De zienswijzen van:
 - R.M. Verschuur, van BouwPlan Advies, Begeleiding en Calculatie, namens W.J.M. van Gemert;
 - W. Overeem, Laarderweg 35;
 - J. en A. Ebbers, Zonnebaarsweg 34;
 - W. Overeem, Laarderweg 35;
 - Bewoners nabij Wakkerendijk 25 en 27, Raadhuislaan 2;
 - A. Dekker en 21 anderen, p/a Zonnebaarsweg 30;
 - T. Bast, Veldweg 37;
 - Fam. O. Becker, Meervalweg 1;ongegronde verklaren;
3. De zienswijzen van:
 - P. Sprey, Nieuweweg 43;
 - Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens de heer M.G. Haringman, De Waag 17;
 - G. Dolleman, Nieuweweg 43 B;
 - R.W. Veldkamp en A.M. Veldkamp-Hogenboom, Laarderweg 126;
 - W.B.J.J. Roest, Nieuweweg 43a;
 - R. Rovers en M. Peters, Laarderweg 124;
 - J. Koster, Laarderweg 130;
 - Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, Tilburg, namens mevrouw C.M. Calis, Eemhof 20;
 - W.F. de Wit, Laarderweg 132;
 - M.G.M. Maas, voorzitter VvE flatgebouw de Eemhof, Eemhof 18;
 - A.P. Campagne, Wakkerendijk 32;gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om de gemeente in al de verdere procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening, die naar aanleiding van het besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Kern Eemnes 2012 worden gevoerd, in recht schriftelijk en mondeling te vertegenwoordigen.
6. In te stemmen met het document "ambtshalve wijzigen van de toelichting, regels en verbeelding". Deze ambtshalve wijzigen maken deel uit van dit besluit.



7. De verbeelding als volgt te wijzigen:

- De bestemming van het pand De Waag 4-34 wordt gewijzigd in een woonbestemming, met aanduiding "GS" (gestapeld), maximaal 16 woningen toegestaan;
- Voor de Bongerd (gelegen aan de Jhr. Roëll-laan) wordt het aantal van 28 wooneenheden vermeld;
- Het gebied bij de Eemhof met de bestemming "maatschappelijk" krijgt een aanduiding van een wijzigingsbevoegdheid naar "wonen" en "verkeer" zodat op de begane grond bij de Eemhof en aansluitende terrein maximaal 20 appartementen kunnen worden gebouwd en 4 grondgebonden woningen (2 maal twee aan een);
- Het bouwvlak van de woning Nieuweweg 24 wordt met ca. 6 m² vergroot zodat het bouwvlak rechthoekig wordt;
- In de legenda van de verbeelding wordt de aanduiding "tr" van terras opgenomen;
- De percelen, kadastrale nrs. 3863 en 2154 op de hoek Nieuweweg – Noordersingel krijgen een aanduiding van een wijzigingsbevoegdheid naar "wonen" met een bouwvlak voor de realisatie van één woning met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter;
- een stuk grond van 5m x 10m direct westelijk van het perceel Laarderweg 74 krijgt de bestemming "horeca" met bouwvlak en een specifieke aanduiding "opslag". De goot- en nokhoogte bedraagt 3,5 meter;
- het gebouw gelegen aan de noordzijde van het perceel Laarderweg 74 krijgt een goothoogte van 3,5 meter. De overkapte rookruimte, globaal midden op het perceel gelegen, wordt op de verbeelding aangegeven met een goot- en nokhoogte van 3,5 m;
- de percelen Noordersingel 18b, 20 en 26 krijgen naast de bedrijfsbestemming de aanduiding "detailhandel in volumineuze goederen" toegestaan, niet zijnde een autoreparatiebedrijf;

De planregels als volgt te wijzigen:

- artikel 2 wordt toegevoegd, dat voor zonnepanelen die aan de achterzijde van de woning worden gebouwd de overschrijding van de bouwdelen niet meer mag bedragen dan 0,85 meter;
- artikel 4.1 onder c te wijzigen in "volumineuze detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze detailhandel'";
- artikel 11.1, sub f komt als volgt te luiden: "terrassen, met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'";
- artikel 17.2.2 onder a komt als volgt te luiden: "het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en of achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;
- Artikel 17.5.1 komt te luiden:

"17.5.1 Bedrijfsuitoefening en beroeps- en dienstuitoefening aan huis

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis gezamenlijk niet groter is dan 40 m²;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;
 - g. er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening";
- aan artikel 28 (Algemene wijzigingsbevoegdheid) wordt artikel 28.3.9, wijzigingsbevoegdheid 9 – Eemhof toegevoegd luidende: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 9' te wijzigen in de bestemming 'wonen', 'tuin' en 'verkeer' met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - a. er mogen ten hoogste 20 appartementen worden gebouwd en 4 grondgebonden

- woningen;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte voor de appartementen;
 - c. de goot- en bouwhoogte voor de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 6 respectievelijk 10 meter;
 - d. er moet gebouwd worden binnen het bouwvlak van de Eemhof en de daar direct bij aansluitende gronden;
 - e. er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
 - f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient te zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond en voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en Faunawet.
- Aan artikel 28 (Algemene wijzigingsbevoegdheid) wordt artikel 28.3.10 wijzigingsbevoegdheid 10 – Nieuweweg/Noordersingel toegevoegd luidende:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 10' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en 'tuin' (met bouwvlak) met in achtneming van de volgende bepalingen:
- a. er mogen ten hoogste 2 woningen (twee aan een) worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 respectievelijk 10 meter;
 - e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient te zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de Flora- en faunawet en het bepaalde in de milieuwetgeving.

Bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen behorende bij de regels, onder 1a te schrappen: "automatiek" en "snackbar".

Vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 24 juni 2013


J.A. de Bruijn
griffier


R. van Benthem RA
voorzitter

