

NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'Eemdijk-Oost'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	4
2.3 Reclamant 3	5
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	6

1. INLEIDING

De voorliggende “Nota inspraak en vooroverleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ‘Eemdijk-Oost’. Na voorafgaande publicatie op 15 juni 2022¹ is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni 2022 het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het voorontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan onze vooroverlegpartners.

Plan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe woningbouwlocatie ‘Eemdijk-Oost’ mogelijk te maken.

Planwijziging 2023

Na de ter inzage legging van het voorontwerp heeft er zich een planwijziging voorgedaan. Het aantal woningen zal daarbij toenemen met 8 woningen, te weten van 64 woningen naar 72 woningen.

Inspraakreacties

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn inspraakreactie kenbaar maken. Er zijn drie reclamanten die gebruik hebben gemaakt om een inspraakreactie in te dienen.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen inspraakreacties tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan op een rij gezet.

¹ Gemeenteblad 2022, 265188.

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

2.1 Reclamant 1

Inspiraakreactie is gedateerd en ontvangen op 27 juli 2022.

1 Woningbouwprogramma

Reclamant stelt dat er momenteel in Eemdijk weinig doorstroombmogelijkheden zijn. De reclamant is dan ook enthousiast over de plannen voor uitbreiding. De reclamant stelt echter vraagtekens bij het woningbouwprogramma. Er is vooral behoefte aan starterswoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Reclamant vindt dat er teveel sociale huurwoningen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Gemeentelijk standpunt

Het nieuwbouwplan maakt de realisatie van 72 grondgebonden woningen mogelijk. Er is gekozen voor een gevarieerd programma, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

WONINGTYPE	AANTAL WONINGEN
Rijwoningen (sociale huur)	12
Rijwoningen (sociale koop)	24
Twee-onder-een-kapwoningen	16
Vrijstaande woningen	20
Totaal	72

In de woonvisie 2020-2025 heeft de gemeente Bunschoten aangegeven dat zij voor Eemdijk willen inzetten voor voldoende levensloopbestendige en betaalbare starterswoningen (zowel koop als huur). Met het bovenstaande woningbouwprogramma denkt de gemeente Bunschoten voldoende te voorzien in deze doelgroepen. Het is een gevarieerd programma waarbij zoveel mogelijk doelgroepen worden bediend.

Er komen 36 rijwoningen (waarvan 12 sociale huur en waarvan 24 betaalbare koop) en 16 twee-onder-één-kapwoningen, dat is 72% van het programma. Daarmee bestaat dus het overgrote deel van het programma uit een woningbouwtype waar volgens de reclamant behoefte aan is. Het percentage sociale huur- koopwoningen is daarbij conform de provinciale opgave. Tot slot blijkt uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat er voldoende kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan bovenstaand programma.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan, dan wel het woningbouwprogramma.

2 Prijsstelling en toewijzing woningen

Reclamant stelt dat het van belang is om de woningen voor redelijke prijzen op de markt te brengen. Dit om zoveel mogelijk 'eigen' mensen te voorzien van een woning.

Gemeentelijk standpunt

Ten minste de helft van het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur of betaalbare koop). Daarmee richt een groot deel van het woningbouwprogramma op het betaalbare segment. Per 2023 is het daarnaast volgens de nieuwe Huisvestingswet² mogelijk om 50% van het woningbouwprogramma toe te wijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding hebben. Aangezien het hier gaat om een particulier plan, kunnen de mogelijkheden hiertoe besproken worden met de ontwikkelaar van dit plan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Inspraakreactie is gdateerd van 22 juli 2022 en is ontvangen op 27 juli 2022.

1 Grootschaligheid van het plan

Reclamant stelt dat er met het bestemmingsplan te veel woningen bijkomen, waardoor de rust in en rond het dorp verstoort zullen worden. Het landelijk uitzicht zal verminderen en de omliggende natuur zal aangetast worden. Men vreest voor de toekomst van het dorp.

Gemeentelijk standpunt

De woningbouwbehoefte voor Eemdijk is behandeld in de Ladderonderbouwing (inclusief oplegnotitie) Eemdijk-Oost. Hieruit blijkt dat in de regio ruim voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van 72 woningen in Eemdijk-Oost. Daarbij sluit de ontwikkeling van Eemdijk-Oost juist aan op het beleid rondom kleine kernen, aangezien het perspectief biedt voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Het plan biedt de mogelijkheid dat inwoners van Eemdijk een passende woning kunnen vinden in eigen kern. Ook draagt dit bij aan het in stand houden van bestaande voorzieningen. Daarmee is het in lijn met de beleidsuitgangspunten uit de Toekomstvisie Bunschoten 2025. Het dorpse-landelijke woonmilieu van Eemdijk blijft zoveel mogelijk behouden

Tot slot is van aantasting van omliggende natuur geen sprake. Hiervoor is een Quicksan natuurwaardenonderzoek opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied niet behoort tot het Natuurnetwerk Nederland, Weidevogelkerengebied of Natura 2000-gebied. Omliggende natuur wordt dan ook niet aangetast.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

² Rijksoverheid, Gemeenten krijgen meer ruimte om huur- en koopwoningen toe te wijzen aan inwoners met lokale binding, 13-09-2022

2.3 Reclamant 3

Inspiraakreactie is gedateerd van 20-07-2022

1 Weidevogelkerngebied

Reclamant stelt dat het gehele plan in Weidevogelkerngebied ligt. De reclamant stelt dat de bouw van 64 woningen leidt tot oppervlakteverlies van het weidevogelkerngebied en staat daarmee op gespannen voet met de provinciale beleidsdoelstellingen. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de provinciale beleidsdoelen dient het oppervlakteverlies in de eerste plaats voorkomen en beperkt te worden en wanneer dit niet mogelijk is gemitigeerd en gecompenseerd te worden.

Gemeentelijk standpunt

Het oppervlakteverlies kan niet voorkomen worden, aangezien het beoogde gebied voorziet in woningen. De provincie Utrecht kan overigens ook instemmen met de voorliggende plannen voor woningbouw in Eemdijk. Daarmee heeft de provincie Utrecht een afweging gemaakt met betrekking tot de provinciale beleidsdoelstellingen. Daarnaast is mitigeren en compenseren binnen het plangebied niet mogelijk.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 Natura 2000 en stikstof

Reclamant stelt dat het plangebied nabij Natura 2000 gebied ligt. Reclamant stelt dat de bijlagen ontbreken bij het stikstof depositieonderzoek waardoor dit oncontroleerbaar is.

Gemeentelijk standpunt

De bijlagen zijn bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Deze kunnen geïmporteerd worden in de AERIUS Calculator.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bijlagen van de stikstofberekening worden opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

3 Mobiliteit

Reclamant stelt dat er op het vlak van mobiliteit tal van kansen liggen. Reclamant stelt dat de parkeernorm voor het plangebied te hoog is, wat zal leiden tot gewoontematig autogebruik. Volgens de Reclamant moet het aantal parkeerplaatsen beperkt worden en geconcentreerd worden langs de 'Polderstraat'. Tot slot moet er aandacht worden besteed aan actieve mobiliteit, openbaarvervoer en elektrische deelauto's en bakfietsen, aldus de Reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Alle ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de gemeente Bunschoten moeten getoetst worden aan de Beleidsregel Parkeernormen. De beleidsregel is opgenomen in bijlage 18 van het voorontwerp bestemmingsplan. Het regelen van voldoende parkeergelegenheid is onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Ieder nieuw plan in de gemeente Bunschoten moet dan ook voldoen aan de geldende parkeernormen. Het terugdringen van het aantal parkeerplaatsen is dan ook geen optie, aangezien dan niet meer voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeernorm en

daarmee een goede ruimtelijke ordening. Het beperken van de parkeerplaatsen langs de Polderstraat is ons inziens dan ook niet wenselijk, aangezien dit in het noordelijk deel van het plangebied zal zorgen voor onwenselijke parkeersituaties. Mensen willen immers hun auto bij de woning parkeren. Tot slot is het bestemmingsplan geen instrumentarium om regels toe te kennen aan openbaar vervoer en/of elektrische deelauto's- of bakfietsen.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4 Oplossingsrichtingen

Reclamant begrijpt dat er behoefte is aan woningen. Natuur inclusieve bouw kan een kleine bijdrage leveren aan het oppervlakte verlies van het weidevogelkerngebied. Platte daken verdienen daarbij bijzondere aandacht. Verder kan het oppervlakteverlies wellicht elders gecompenseerd worden.

Gemeentelijk standpunt

Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met natuur inclusief bouwen. Denk daarbij aan circulaire bouw conform de laatste BENG duurzaamheidseisen. Dit wordt geborgd bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen. Platte daken is gezien het stedenbouwkundige karakter van Eemdijk niet wenselijk. Dit past niet binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Het oppervlakteverlies elders compenseren kan niet, aangezien er simpelweg elders geen gronden in bezit zijn waar dit mogelijk is.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bijlagen bij de stikstofberekening opgenomen in het bestemmingsplan. Verder worden er geen wijzigingen doorgevoerd.