

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Eemdijk-Oost

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Behandeling zienswijzen**
 - 2.1. Reclamant 1
 - 2.2. Reclamant 2
- 3. Ambtshalve wijzigingen**
 - 3.1. Toelichting en bijlagen

1. Inleiding

De voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ‘Eemdijk-Oost’ en een toelichting op diverse ambtshalve wijzigingen.

Na voorafgaande publicatie op 8 maart 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang vanaf 9 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

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

Zienswijzen

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

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

2. Behandeling zienswijzen

2.1. Reclamant 1

Zienswijze is gedateerd en ontvangen op 20 april 2023. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

A. Aantal woningen

Reclamant stelt dat er met het bestemmingsplan te veel woningen bijkomen. Zelfs meer dan bij het voorontwerpbestemmingsplan het geval was. Hierdoor wordt de dorpse kleinschaligheid en saamhorigheid van Eemdijk verstoord. Reclamant stelt verder dat het aantal woningen is ingegeven vanwege economische redenen en haaks staat op de woonvisie van de gemeente Bunschoten 2020-2025 waarin gesproken wordt over een maximale toevoeging van 50 woningen voor Eemdijk.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is in grote lijnen een voortzetting van het plan Eemdijk-Oost waarvoor eerder in 2015 een bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan werd in 2017 door de Afdeling van de bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. In het vernietigde bestemmingsplan en ook in het voorontwerpbestemmingsplan van dit bestemmingsplan werd uitgegaan van 64 woningen.

In de Woonvisie Bunschoten 2020 – 2025 wordt inderdaad gesproken over 50 woningen voor Eemdijk. Het aantal van 50 woningen is destijds afgeleid uit het afwegingskader uitbreidingslocaties voor wonen, van 17 december 2019 van de Provincie Utrecht. In dit afwegingskader werd ingegaan op de uitbreiding van kleine kernen met een eenmalige kleine locatie (tot 50 woningen) zonder dat hiervoor regionale afstemming noodzakelijk is. Dit wordt ook in voetnoot 6 van de Woonvisie kort toegelicht.

De Omgevingsvisie Bunschoten 2040 die eerder dit jaar is vastgesteld werd gesproken over 64 woningen. Hier was in het voorontwerpbestemmingsplan ook sprake van. In de

Omgevingsvisie Bunschoten 2040 1^e wijziging dat op 2 november 2023 is vastgesteld is het aantal woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming gebracht. Dit besluit is genomen na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Eemdijk-Oost. In hoofdstuk 3.4.1 van de toelichting zullen wij nader ingaan op de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 1^e wijziging in relatie tot het bestemmingsplan.

Met de woondeal Regio Amersfoort uit 2021 en met name de woondeal Regio Amersfoort uit begin 2023, is verder de ambitie uitgesproken om te versnellen en betaalbaarder te bouwen. Daarnaast zijn de marktomstandigheden tussen 2015 en 2023 nadrukkelijk gewijzigd, waardoor de ontwikkelaar heeft verzocht om het plan op enkele onderdelen aan te passen.

De combinatie van beide ontwikkelingen heeft de gemeente in de loop van 2023 doen besluiten om meer woningen toe te voegen aan het plan binnen hetzelfde plangebied en zelfs binnen dezelfde bouwvlakken, waardoor er efficiënter omgegaan wordt met de beschikbare ruimte. De verhoging van het aantal woningen resulteert verder in enkele extra sociale woningen en betaalbare woningen wat wij wenselijk achten gelet op de ambities vanuit het Rijk en de Provincie Utrecht. Bij het verhogen van het aantal woningen is het uitgangspunt gehanteerd dat de extra woningen niet moeten leiden tot een wijziging van de stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan direct grenzend aan de bestaande woningen gelegen aan het Kerkepad.

Volgens de spelregels van het regionaal programmeren mogen de uiteindelijke aantallen afwijken bij de verdere uitwerking. De verhoging van 64 woningen naar 72 is voor de zekerheid ook afgestemd met de Provincie Utrecht. De behoefte aan 72 woningen is in het kader van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage 4 bij het bestemmingsplan) verantwoord.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt tot een beperkte wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting is de “Omgevingsvisie Bunschoten 2040 1^e wijziging” verwerkt in hoofdstuk 3.4.1. De tekst komt als volgt te luiden:

3.4.1. Omgevingsvisie Bunschoten 2040 1^e wijziging

In de omgevingsvisie van de gemeente Bunschoten staat wat belangrijk wordt gevonden als het om de leefomgeving van de gemeente gaat. Over alles wat men buiten ziet, ervaart, hoort en ruikt. Het gaat over gebouwen, wegen, stoepen en water gaan, maar ook over gras, bomen en monumenten. Over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid, en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Voor Eemdijk is het volgende in de Omgevingsvisie opgenomen:

Toekomstperspectief

De dorpskern Eemdijk blijft een kern met een woon- en verblijfsfunctie. We zetten in op relatief kleinschalige ontwikkelingen, passend bij het kleinschalige, historische en landelijke karakter. De speerpunten voor de ontwikkeling voor dorpskern Eemdijk zijn de volgende.

- We gaan zorgvuldig om met de invulling van inbreidingslocaties. Als die zich voordoen dan blijven we die faciliteren.
- Kleinschalige woningbouwmogelijkheden zien we verder als volgt:
 - uitbreiding in Eemdijk-Oost met 72 woningen, met als doel te voorzien in de woningbehoefte en het bevorderen van de leefbaarheid door daarmee voldoende draagvlak onder de voorzieningen in het dorp te waarborgen, zoals de basisschool.
 - realisatie van Eemdijk -noord: een woningbouwopgave ten behoeve van de leefbaarheid in Eemdijk-noord.
 - beperkte herontwikkelingen bij transformatie van bedrijfsfuncties in of aan de rand van de kern; bedrijven aan de randen die willen verhuizen en dat willen financieren met woningbouw hierbij helpen.

De Omgevingsvisie Bunschoten 2040 1^e wijziging is op 2 november 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toets

De uitbreiding van Eemdijk-Oost met 72 woningen past binnen de doelstellingen van de gemeente Bunschoten. Het gevarieerde aanbod in dit uitbreidingsplan biedt mogelijkheden om het woningbestand in beweging te brengen. 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. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 1^e wijziging.

B. Verstoring van plant- en diersoorten.

Reclamant stelt dat het plan wordt gerealiseerd in en nabij natuurlijke omgevingen met diverse bijzondere plant- en diersoorten en dat hier niet goed mee wordt omgegaan.

Gemeentelijke reactie

Reclamant motiveert in zijn zienswijze niet waarom niet goed wordt omgegaan met de diverse plant- en diersoorten. Bijlage 17 bij het bestemmingsplan gaat in op de natuurwaarden. De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat er nog nader onderzoek moest worden uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor de poelkikker, heikikker en grote modderkruiper, maar dat het aspect 'ecologie' verder geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Aanvullend is een memo Ecologie opgesteld dat nader ingaat op de ecologische beoordeling. Uit deze beoordeling blijkt dat er op voorhand geen redenen zijn om aan te nemen dat het plan dat het bestemmingsplan mogelijk maakt voor het aspect flora en fauna niet uitvoerbaar is. De aanbevelingen uit de memo worden opgevolgd en in gang gezet.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt tot een aanvulling van de toelichting in paragraaf 4.9. Tevens wordt de Memo Ecologie toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

C. OV-mogelijkheden

Reclamant vraagt of de bereikbaarheid van Eemdijk wordt verbeterd aangezien er doordeweeks beperkte OV-mogelijkheden zijn en in het weekends zelfs geen. Dit wordt niet onderbouwd in de mobiliteitstoets.

Gemeentelijke reactie

Op dit moment wordt het beschikbare OV in Eemdijk beperkt gebruikt. De uitbreiding van Eemdijk-Oost geeft op dit moment geen directe aanleiding om hier wijzigingen in te (laten) aanbrengen.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

D. Seniorenwoningen

Reclamant geeft aan dat er in het plan geen rekening is gehouden met seniorenwoningen en dat er ook niet gesproken wordt over levensloopbestendige woningen. Reclamant vraagt hoeveel levensloopbestendige woningen in het plan zijn opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van levensloopbestendige woningen mogelijk. Op dit moment zijn de woningen door de ontwikkelaar nog niet verder uitgewerkt, waardoor het aantal levensloopbestendige woningen niet is aan te geven.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

E. Voorrang bij toewijzen van een woning

Reclamant vraagt hoe de gemeente gaat borgen dat met name de huidige inwoners van Eemdijk als eerste aanspraak kunnen maken op de nieuwe woningen. Daarnaast vraagt reclamant of bevestigd of ontkracht kan worden of de projectontwikkelaar woningen heeft toegekend.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op de toewijzing van woningen. De ontwikkelaar heeft zich onder voorwaarden verplicht de woningen te verkopen aan personen die woonachtig zijn in / op / aan Eemdijk en aan spijtoptanten (spijtoptanten zijn personen die terug willen keren naar Eemdijk). Verder zijn er geen afspraken gemaakt over nog te verkopen percelen in eigendom bij de ontwikkelaar. Overigens zijn dergelijke afspraken niet

ruimtelijk relevant. Dat betekent dat daarover in het bestemmingsplan geen regels gesteld kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Reclamant 2

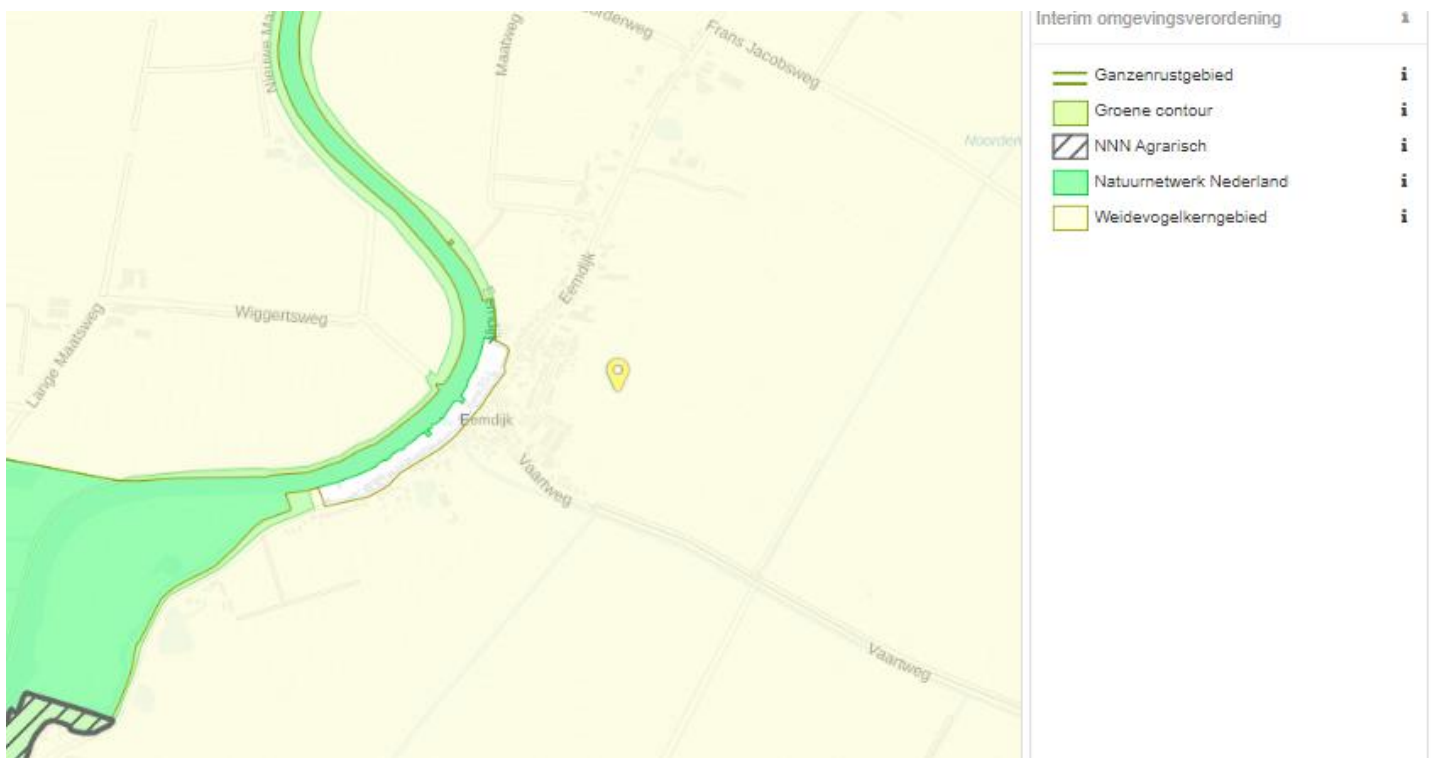
Zienswijze is gedateerd en ontvangen op 19 april 2023. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze betrof een pro forma zienswijze met het verzoek voor een aanvullende termijn van 2 weken om de pro forma zienswijze aan te vullen met gronden. Deze termijn is verstrekt. De pro forma zienswijze is echter niet aangevuld met gronden en door indiener op 10 mei 2023 formeel ingetrokken.

3. Ambtshalve wijzigingen

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en bijlagen.

3.1. Toelichting en bijlagen

- In de toelichting (paragraaf 4.9) en de bijbehorende Quicksan Flora en Fauna (bijlage 17) wordt de begrenzing van het Weidevogelkerngebied aangepast op basis van de vigerende interim omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Dit leidt niet tot een andere beoordeling van het plan in relatie tot de interim omgevingsverordening. Nagenoeg de gehele kern Eemdijk ligt in het Weidevogelkerngebied.



- Op 28 augustus 2023 is de Beleidsregel Parkeren Bunschoten 2023 gepubliceerd. Deze beleidsregel vervangt de parkeernormen voor woningbouw uit 2014. In de toelichting in paragraaf 4.11 wordt deze nieuwe beleidsregel toegelicht en de beleidsregel wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.
- In paragraaf 4.11 wordt kort aandacht besteed aan het aspect deelmobiliteit. De volgende tekst wordt toegevoegd:

Tot slot vormt het aspect 'deelmobiliteit', het delen van transportmiddelen tussen gebruikers, dan wel tegelijk of na elkaar, geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit vanwege de ligging van het plangebied (op grote afstand van OV-knooppunten), het traditionele autobezit behorende bij kleine plattelandskernen en de beperkte schaalvoordelen voor een dergelijke kleine ontwikkeling.

Dit leidt niet tot een andere beoordeling van het plan.