



Raadsvoorstel

Nummer 1180452 - 1^e wijziging Omgevingsvisie Bunschoten 2040 en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Eemdijk-Oost en

Aan de commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: Wim de Jong
Beleidskader: Woningbouwontwikkeling
Opmerkingen griffie:

Team: Omgevingsontwikkeling
Ambtenaar: Martijn Rens
Telefoonnummer: 033 - 299 1411
E-mailadres: m.rens@bunschoten.nl
Datum raadsvergadering:

Aanvullende stukken

1. Titel: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Eemdijk-Oost
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
2. Titel: Concept nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
3. Titel: Bestemmingsplan Eemdijk-Oost (Toelichting, Regels, Bijlagen, Verbeelding)
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
4. Titel: Omgevingsvisie Bunschoten 2040, 1^e wijziging
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja

Voorstel

1. Stel de Omgevingsvisie Bunschoten 2040, 1^e wijziging vast.
2. Neem de zienswijze alsmede de ambtshalve wijzigingen in behandeling en stel de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" vast.
3. Stel het bestemmingsplan Eemdijk-Oost gewijzigd vast, een en ander overeenkomstig de "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen".
4. Stel geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Eemdijk-Oost heeft eerder dit jaar voor 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan Eemdijk-Oost maakt de realisatie van 72 woningen mogelijk, waarvan:

- 36 rijwoningen (12 sociale huurwoningen, 20 betaalbare koopwoningen conform de definitie uit de Woondeal Regio Amersfoort en 4 middelduur)
- 18 twee onder een kap woningen
- 18 vrijstaande woningen

In de ter inzage termijn kon een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze betrof een pro forma zienswijze. Deze pro forma zienswijze is uiteindelijk ingetrokken, waardoor er één zienswijze tegen het plan in behandeling is genomen. De zienswijzen zijn opgenomen in **bijlage 1**.

Verder is tijdens de periode door de Natuur en Milieu Federatie Utrecht contact gezocht met de gemeente over een tweetal punten waar ze aandacht voor vroegen. Dit betrof de begrenzing van het weidevogelkerngebied en het concept van deelmobiliteit. Op basis van o.a. de binnengekomen zienswijzen en de reactie van de Natuur en Milieu Federatie is een concept nota van beantwoording en ambtshalve wijzigingen opgesteld. Zie **bijlage 2**.

Het bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt voorgelegd is toegevoegd in:

- Bijlage 3a: Toelichting
- Bijlage 3b: Regels
- Bijlage 3c: Bijlagen
- Bijlage 3d: Verbeelding

Verder stellen wij voor om een ondergeschikte herziening van de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 door te voeren. Dit om de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 in overeenstemming te brengen met het voorliggende bestemmingsplan. De gewijzigde versie van de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 vindt u in **bijlage 4**.

Argumenten

1.1. Het is van belang om de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 en het bestemmingsplan in overeenstemming met elkaar te brengen.

Het proces om te komen tot de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 en het bestemmingsplan Eemdijk-Oost heeft elkaar qua tijd doorkruist. In de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 is opgenomen dat de dorpskern Eemdijk een kern met een woon- en verblijfsfunctie is, waarbij we inzetten op relatief kleinschalige ontwikkelingen, passend bij het kleinschalige, historische en landelijke karakter.

Als speerpunt is opgenomen dat we kleinschalige woningbouwmogelijkheden zien, waaronder uitbreiding in Eemdijk-Oost met 64 woningen. Dit 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.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van 72 woningen. Dit betreft een toename van 8 woningen ten opzichte van het aantal dat is opgenomen in de omgevingsvisie.

Het is voor de planologische procedure van belang dat de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Hiervoor worden twee wijzigingen in de Omgevingsvisie Bunschoten 2040 doorgevoerd plus een toelichting op de 1^e wijziging onder het kopje proces.

Pagina	Tekst	Wijziging
14	Specifiek voor Eemdijk zetten we in op behoud van vitaliteit en leefbaarheid van de kern. We spelen wat betreft woningbouw waar nodig en mogelijk in op de kansen die zich voordoen. We werken de komende jaren concreet aan een toevoeging van 64 woningen in Eemdijk-Oost .	Specifiek voor Eemdijk zetten we in op behoud van vitaliteit en leefbaarheid van de kern. We spelen wat betreft woningbouw waar nodig en mogelijk in op de kansen die zich voordoen. We werken de komende jaren concreet aan een toevoeging van 72 woningen in Eemdijk-Oost.
52	Uitbreiding in Eemdijk-Oost met 64 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.	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.

1.2. Het betreft een ondergeschikte herziening waarvoor op basis van onze inspraakverordening geen inspraak verleend hoeft te worden.

De ontwerp Omgevingsvisie Bunschoten 2040 heeft vanaf januari dit jaar ter inzage gelegen. Er waren op het onderdeel Eemdijk-Oost geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van onze inspraakverordening wordt er geen inspraak verleend indien er sprake is van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. De verhoging van 64 woningen naar 72 woningen zien wij als een ondergeschikte (ruimtelijke) wijziging. Zowel het plangebied als de bouwvlakken binnen het bestemmingsplan worden niet gewijzigd als gevolg van de verhoging van het aantal woningen. Tevens sluit het gewijzigde woningbouwprogramma goed aan bij de behoefte en de door de gemeente Bunschoten getekende Woondeal Regio Amersfoort.

Verder is door het ontwerpbestemmingsplan Eemdijk-Oost de inhoudelijke wijziging van de verhoging van het aantal woningen eerder kenbaar gemaakt. De burgers zijn daarmee via de bestemmingsplanprocedure betrokken bij de besluitvorming over het woningaantal en hebben hun zienswijze via de zienswijze periode kenbaar kunnen maken. Dat is ook gebeurd. Hierop is in de concept nota van beantwoording de gemeentelijke reactie weergegeven.

2.1. De ingekomen zienswijze hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is 1 ontvankelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is in bijgaande "Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een aanvulling in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van de Nota van beantwoording.

2.2. Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de Nota van beantwoording en ambtshalve wijzigingen.

3. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van woningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen planologisch mogelijk gemaakt.

De druk op de woningmarkt is voelbaar, zeker in Eemdijk. Met de realisatie van Eemdijk-Oost wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in Eemdijk.

4. De noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan is niet aanwezig.

De Wro bepaalt in artikel 6.12, lid 2 dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop op basis van onder andere een bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat is in dit geval aan de orde want er is reeds een anterieure overeenkomst gesloten waarin dit is geregeld.

Kanttekening

Er bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor ontstaat mogelijk vertraging in de realisatie.

Financiën

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan mogelijk planschade optreden. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan dat opgesteld wordt ten behoeve van een project van een

initiatiefnemer, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over de afwikkeling van mogelijke planschade. Een eventueel toegekende tegemoetkoming in planschade wordt daarmee doorgelegd naar de ontwikkelaar. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De gemeente heeft met ontwikkelaar afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is om aan de Gemeente bij wijze van (anterieure) exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro de (plan)kosten te vergoeden.

Uitvoering en communicatie

Het besluit tot 1^e wijziging Omgevingsvisie Bunschoten 2040 zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en bekendgemaakt. Er is geen mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vastgestelde omgevingsvisie.

Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en op papier op het gemeentehuis. De ter inzage wordt bekendgemaakt op officiële bekendmakingen en in het Gemeenteblad. Tevens wordt dit kenbaar gemaakt aan de indieners van de zienswijze.

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september, nummer 1244021;

Gelet op de Gemeentewet:

Besluit

1. De Omgevingsvisie Bunschoten 2040, 1^e wijziging vast te stellen.
2. De zienswijze en ambtshalve wijzigingen in behandeling te nemen en de "Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen" vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Eemdijk-Oost gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de "Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen".
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bunschoten van 2 november 2023,

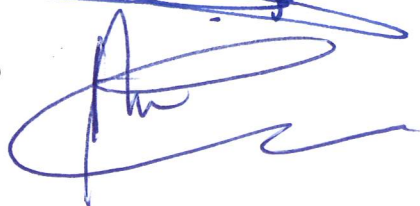
Griffier

Drs. E. Hoogstraten

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Hoogstraten', written over a horizontal line.

Voorzitter

M. van de Groep

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to M. van de Groep, written below the signature of E. Hoogstraten.

