

Gemeente Bunschoten

Bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening

Toelichting, regels en plankaart

Juni 2011

Kenmerk 0313-06-T04
Projectnummer 0313-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Planologisch-juridische regeling	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Bestemmingsplan	3
2.3. Plansystematiek	3
2.4. Regels	3
3. Bikkersweg 78	6
3.1. Aanleiding	6
3.2. Toekomstige situatie	6
3.3. Onderzoek	6
3.3.1. Bodem	6
3.3.2. Archeologie	7
3.3.3. Flora en fauna	7
3.3.4. Luchtkwaliteit	8
3.3.5. Relatie tot woningen	8
3.4. Planologisch juridische regeling	9
4. Eemdijk 6	10
4.1. Aanleiding	10
4.2. Planologisch juridische regeling	11
5. Eemdijk 23	12
5.1. Aanleiding	12
5.2. Planologisch juridische regeling	12
6. Eemdijk 24a/26	13
6.1. Aanleiding	13
6.2. Dijkverbetering	14
6.3. Planologisch juridische regeling	14
7. Eemdijk 179	16
7.1. Aanleiding	16
7.2. Planologisch juridische regeling	16
8. Zevenhuizerstraat 158/166a	17
8.1. Aanleiding	17
8.2. Planologisch juridische regeling	17

1. Inleiding

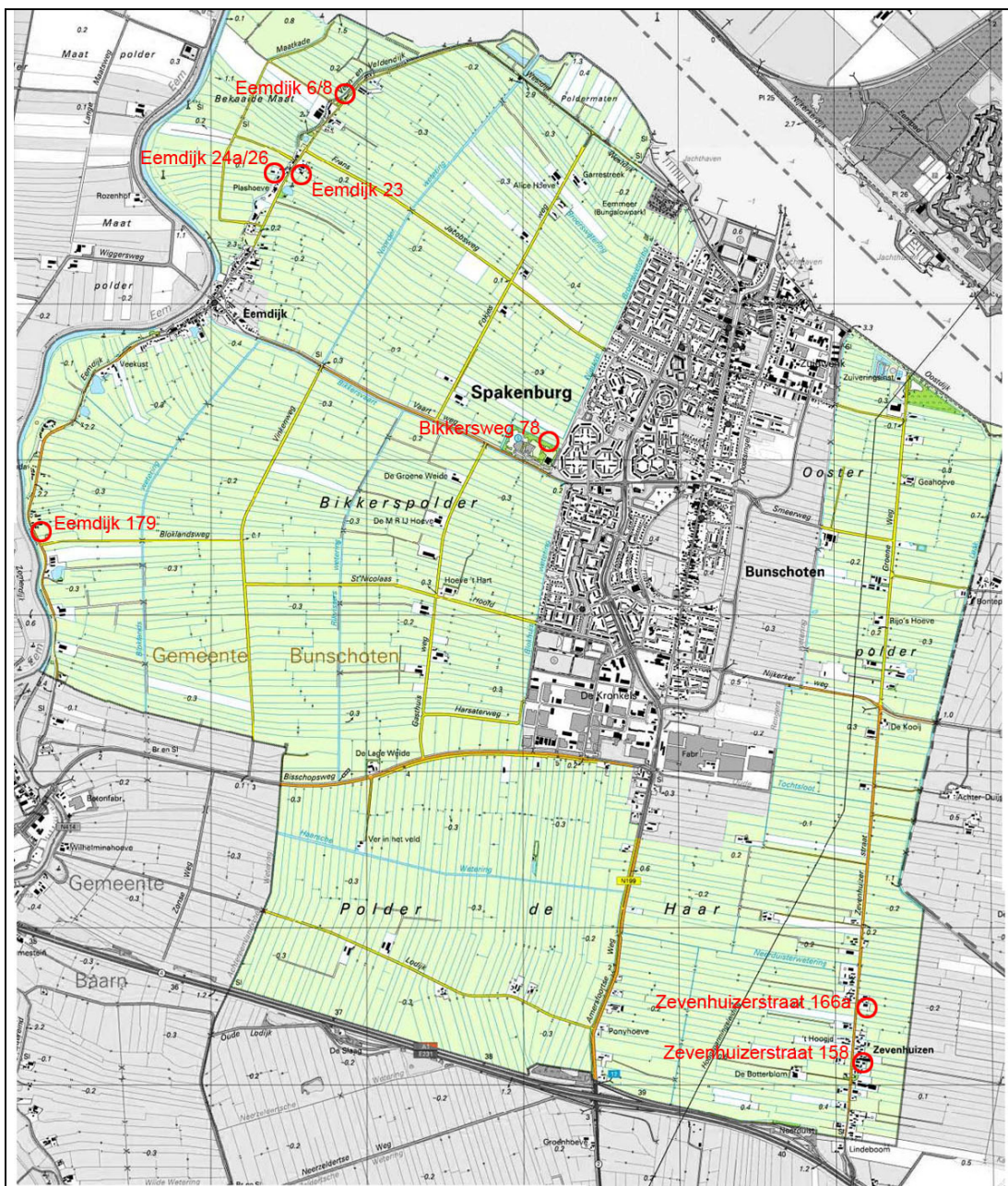
Op 28 januari 2008 is het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006 door het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht gedeeltelijk goedgekeurd. Aan de bestemming van een aantal percelen in het buitengebied is om uiteenlopende redenen goedkeuring onthouden. Het plan is aansluitend eind april 2008 in werking getreden. Daarnaast is gebleken dat de bestemming van enkele percelen in het plangebied onjuist in het bestemmingsplan is opgenomen. Tenslotte heeft zich sinds de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen voorgedaan, die niet mogelijk zijn binnen de regeling van dat plan.

In hoofdstuk 2 wordt de planologisch-juridische regeling van het plan uitgelegd. Vervolgens wordt per hoofdstuk ingegaan op de aanleiding waarom het perceel opgenomen is in deze partiële herziening, voor zover relevant de resultaten van de onderzoeken en een verantwoording van de planologisch-juridische regeling voor de desbetreffende percelen.

In de meeste gevallen worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd, maar wordt op een correcte manier de huidige situatie vastgelegd. In die gevallen is geen milieu- of overig onderzoek noodzakelijk. Waar dergelijk onderzoek wel noodzakelijk is, is dat uiteraard in deze toelichting verwerkt.

De verbeelding bestaat uit vijf uitsneden van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006.

Afbeelding 1: Ligging locaties.



2. Planologisch-juridische regeling

2.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- inhoudelijk zoveel mogelijk aan bij het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006. Daarbij is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

2.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0313.Buitengebied0601-0201) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan (papieren plankaart) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0313-06-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

2.3. Plansystematiek

De plansystematiek sluit inhoudelijk aan bij het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006. Daarbij zijn uiteraard alleen artikelen of onderdelen daaruit overgenomen die van toepassing zijn op het onderhavige plangebied. Zodoende geldt voor de eigenaren en gebruikers van de percelen binnen deze herziening, een zoveel mogelijk vergelijkbare regeling met hun burens waarvan het perceel in het plan uit 2006 is gesitueerd.

2.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;

2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Agrarisch met waarden (artikel 3), Bedrijf (artikel 4), Recreatie (artikel 5), "Wonen" (artikel 6) en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" (artikel 7) en "Waterstaat - Waterkering" (artikel 8). Inhoudelijk worden deze bestemmingen voor zover noodzakelijk toegelicht in de volgende hoofdstukken.

Algemene regels

In artikel 9 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken en gronden buiten de aangegeven bouwpercelen als paardenbak. Vrije beroepen (=beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied) zijn als recht toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen voor andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit bestemmingsplan.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen ten aanzien van:

- nutsvoorzieningen
- de ligging van wegen, paden en waterlopen
- ondergeschikte afwijkingen van maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maatvoering
- antennemasten.

Artikel 12 bevat een aantal wijzigingsregels. Onder voorwaarden kan de bestemming van voormalige agrarische bedrijfspercelen worden gewijzigd in een woonbestemming, maatschappelijke of recreatieve voorzieningen of ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Bij toepassing van die wijzigingsbevoegdheid is het de bedoeling dat een substantieel deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bovendien mag de nieuwe functie geen belemmering met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijvigheid in de omgeving en landschappelijk gezien geen verslechtering betekenen. Bij wijziging in een woonbestemming mag mits dat vooraf vaststaat dat minimaal 1.000 m² voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling een extra woning worden gebouwd.

In artikel 13 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

3. Bickersweg 78

3.1. Aanleiding

De Schietvereniging Willem Tell, gevestigd aan de Bickersweg 78 op het Sportpark De Vaart. De schietvereniging heeft het voornemen haar accommodatie uit te breiden met een 100 meter schietbaan aan de achterzijde van haar huidige pand en het pand van Sportschool Rebel. De houtwal ter plaatse, die het sportpark visueel afschermt van de polder aan de noordzijde, is inmiddels al grotendeels gerooid.

3.2. Toekomstige situatie

De nieuwe schietbaan zal halfverdiept worden aangelegd in een grondwal, evenwijdig aan de poldersloot, waarbij de rand van het gebouw op bijna 4 meter van de sloot ligt. De nieuwbouw zal door middel van een corridor worden verbonden met het huidige clubgebouw.

Het talud van de grondwal is tevens de verhoogde slootkant van die poldersloot. De grondwal zal aan de polderzijde worden ingeplant, zodat het sportpark weer visueel wordt afgeschermd van de polder. Door de uitbreiding in de grondwal te situeren, hebben niet alleen de wanden van het pand maar ook de grondwal een geluidsisolerende functie.

Door de uitbreiding van de accommodatie wordt -op termijn- een beperkte ledengroei verwacht. In de nabijheid van het gebouw is voldoende parkeergelegenheid en stallingsruimte voor fietsen aanwezig om deze groei op te kunnen vangen.

3.3. Onderzoek

3.3.1. Bodem

In mei 2009 is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd in verband met de aanvraag van een bouwvergunning voor de uitbreiding van de schietvereniging.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In het grondwater is Barium aangetroffen in een gehalte waarbij de streefwaarde overschreden wordt. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een bouwvergunning.

Het meest westelijke terreindeel is niet onderzocht omdat deze ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek niet bereikbaar was. Gezien het gebruik van dit deel van de locatie (groenstrook) wordt niet verwacht dat de vastgestelde bodemkwaliteit op het overige terrein

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Bickersweg 78 te Bunschoten, 0920401A, Nijkerk, juni 2009

wezenlijk zal verschillen met dit deel van het terrein. Aanvullend of nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

3.3.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bunschoten geeft aan dat ter plaatse van het perceel een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Vanuit archeologisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het bouwplan.

3.3.3. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In de huidige situatie is de houtwal al grotendeels gerooid. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er op dit moment beschermenswaardige flora en/of fauna aanwezig is. Na de realisatie van het bouwplan zal deze weer met gebiedseigen groen worden ingeplant. De situatie wijzigt door de bouwplannen niet wezenlijk.

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 dient te worden nagegaan of er sprake is van activiteiten die een externe werking hebben voor de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Het gaat daarbij om activiteiten buiten de begrenzing van die gebieden die een kans op een significant effect hebben binnen die gebieden.

In Bunschoten betreft dit de gebieden 'Arkemheen' en 'Eemmeer & Gooimeer zuidoever'. De toename van activiteiten ter plaatse is marginaal. Bovendien ligt 'Arkemheen' aan de andere kant van de bebouwde kom van Bunschoten. De waarden van 'Eemmeer & Gooimeer zuidoever' hebben met name betrekking op oever- en watergebonden natuur. Bovendien is de afstand tussen dit gebied en de planlocatie zo groot dat er van significante effecten geen sprake is.

3.3.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 1% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 0,1 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Deze waarde komt overeen met een equivalent van 500 woningen of 33.333 m² b.v.o. kantoren.

Gelet op de omvang van de uitbreiding en de eventueel beperkte groei van het ledenaantal van de schietvereniging kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan.

3.3.5. Relatie tot woningen

In planologische procedures waarin de vestiging van bedrijven en/of voorzieningen in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven en/of voorzieningen. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Binnenbanen (geweer- en pistoolbanen) van een schietinrichting hebben SBI-code 931 en vallen onder milieucategorie 4.1. Deze indeling in categorie 4.1 heeft met het aspect 'geluid' te maken.

Bedrijven en/of voorzieningen uit categorie 4.1 zouden in principe op minimaal 200 meter van de dichtstbijzijnde woning gebouwd moeten worden. Het huidige gebouw van de schietvereniging staat echter op circa 40 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning aan de Verdijkstraat.

De afstand van de uitbreiding van het gebouw tot de dichtstbijzijnde woning is groter dan 40 meter en dus verder dan de bestaande schietbaan. De grondwal waarin het gebouw wordt ingepakt, dient tevens als geluidsisolatie. Dit geldt niet alleen voor de activiteiten in het gebouw, maar ook voor activiteiten die achter de wal op het bestaande sportcomplex plaatsvinden. De geluidemissie van uitbreiding van de schietbaan zal hierdoor aanzienlijk lager zijn dan van de huidige schietbaan. Derhalve is ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen geen geluidhinder als gevolg van de uitbreiding van de schietbaan te verwachten.

3.4. Planologisch juridische regeling

Het perceel heeft de bestemming "Recreatie" en is bestemd voor recreatieve voorzieningen ten behoeve van een schietvereniging. (code R4). In een tabel in de planvoorschriften is voor de schietvereniging bepaald wat de bestaande oppervlakte gebouwen (625 m²), de maximale oppervlakte gebouwen (865 m²) en de maximale hoogte van gebouwen (5 meter) mag zijn. In de onderhavige partiële herziening is voor de uitbreiding een code R4a opgenomen, waarin de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. In verband met het aanzicht vanuit de polder is een bouwhoogte van 2 meter voor de uitbreiding opgenomen. In uitzondering daarop mag 10% van de bebouwing een hoogte hebben van 4 meter. Deze maatvoering is uiteraard afgestemd op het bouwplan.

4. Eemdijk 6

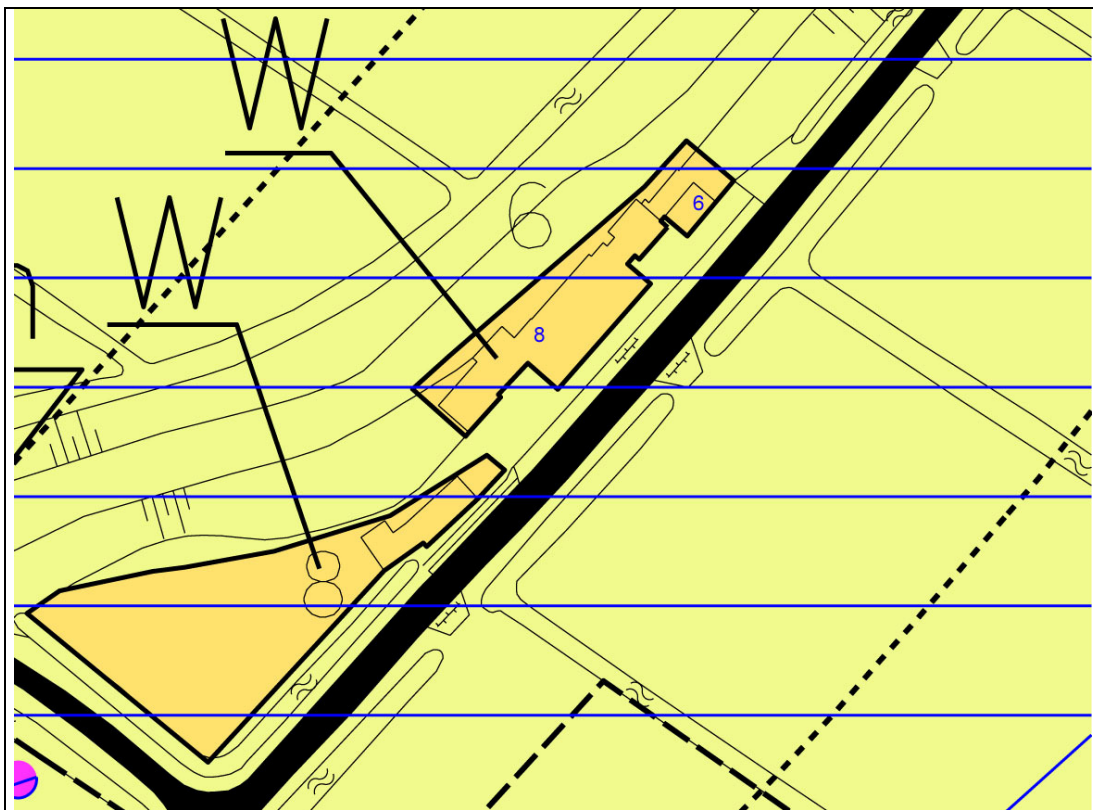
4.1. Aanleiding

Bij de inventarisatie voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006, is mede op basis van onvolledige kadastrale informatie, een fout gemaakt. De twee woningen Eemdijk 6 en 8 zijn als één woning beschouwd. Daarnaast is een clandestien bewoond bijgebouw als een volwaardige woning beschouwd en als zodanig bestemd.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006 is, als gevolg van het bovenstaande, een en ander voor de twee kadastrale percelen (M 13 en M 14) als volgt opgenomen/geregeld:

- een woonbestemming voor één woning Eemdijk 6, welke het gebouw betreft waar de woningen Eemdijk 6 en 8 in zijn ondergebracht;
- een woonbestemming voor één woning voor het bijgebouw bij Eemdijk 8, waar ook alle grond bij hoort van Eemdijk 8.

Afbeelding 2: Fragment plankaart.



Voor de huidige woningen op de percelen Eemdijk 6/8 brengt deze partiële herziening de planologisch-juridische regeling in overeenstemming met de feitelijke situatie en is als aantal woningen derhalve 2 aangegeven.

Voor het perceel dat op de plankaart is aangeduid als Eemdijk 8 is op 4 april een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning met garage en het aanleggen van een in- en uitrit.

4.2. Planologisch juridische regeling

Op de verbeelding is voor de percelen Eemdijk 6/8 door middel van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' aangegeven dat hier ten hoogste twee woningen mogen worden gebouwd. Deze herziening heeft geen betrekking op het perceel dat op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006 als Eemdijk 8 is aangeduid.

5. Eemdijk 23

5.1. Aanleiding

Gedeputeerde staten hebben goedkeuring onthouden aan de bestemming van het bedrijfsgebouw op het perceel Eemdijk 23. Dit perceel had in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" met de aanduiding 'schuur'.

In het gebouw is echter al jaren de opslag van een aannemersbedrijf gevestigd. Daarmee zou het gebruik onder het overgangsrecht zijn gebracht. Omdat er geen zicht op beëindiging van de activiteiten was, achtten gedeputeerde staten dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het huidige gebruik van de schuur ten behoeve van opslagactiviteiten is niet hinderlijk voor het buitengebied.

5.2. Planologisch juridische regeling

In deze partiële herziening is aan het gebouw de bestemming "Bedrijf" toegekend. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat uitsluitend opslag ten behoeve van een aannemersbedrijf is toegestaan. Door middel van deze maatbestemming kunnen zich ter plaatse geen ontwikkelingen kunnen voordoen die wel als hinderlijk voor het buitengebied kunnen worden ervaren.

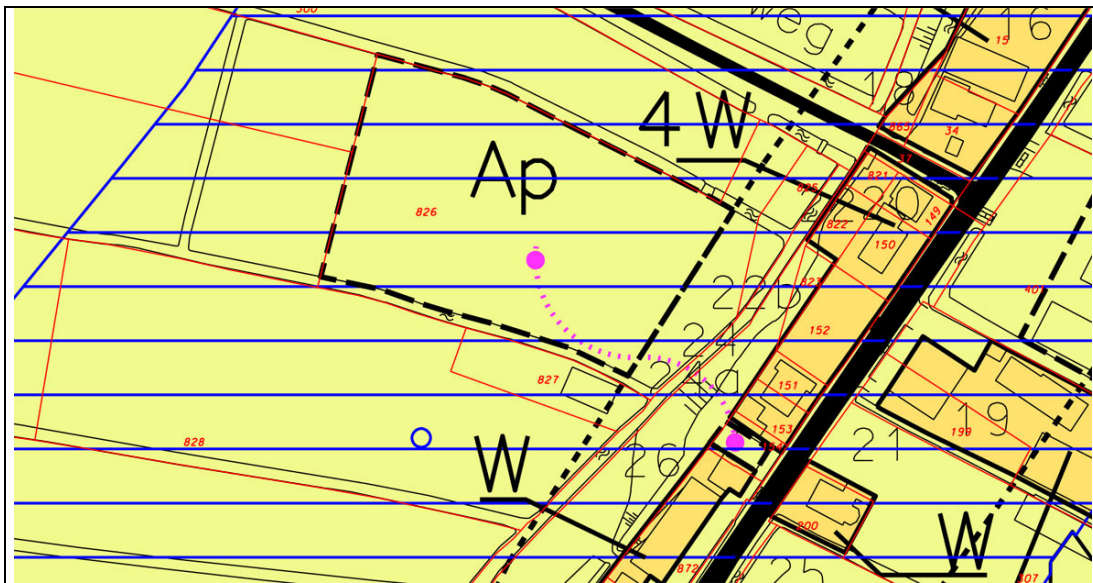
Na een eventuele bedrijfsbeëindiging kan net als bij andere bedrijven in het plangebied van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die andere ter plaatse passende bedrijvigheid mogelijk maakt.

6. Eemdijk 24a/26

6.1. Aanleiding

De percelen Eemdijk 24a (kadastrale nummers 826, 827 en 154) en 26 (kadastrale nummers 828 en 872) behoorden van oudsher toe aan één agrarisch bedrijf. Door beide percelen ligt een dijk, die de eigendommen doorsnijdt. Na het overlijden van de voormalige eigenaar is het perceel gesplitst. Beide percelen hebben in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Een uitzondering hierop heeft de woning en de voormalige bedrijfsbebouwing van ongeveer 1.050 m² op het perceel Eemdijk 26. Deze bebouwing heeft de bestemming "Wonen". Aan de westkant van de dijk is voor het perceel Eemdijk 24a een agrarisch bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'paardenhouderij' toegestaan.

Abbeelding 3: Fragment plankaart Eemdijk 24 en 26a.



Eemdijk 26

De eigenaar van het perceel Eemdijk 26 gebruikt de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een ambachtelijk atelier voor woondecoraties, zonder detailhandel en opslag van goederen. In het bestemmingsplan ontbreekt een regeling voor functieverandering in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het achterste gedeelte, waarop zich bedrijfsgebouwen bevinden, is op de bestemmingsplankaart niet aangeduid als bouwperceel. De gebouwen worden hierdoor, evenals het gebruik, onder het overgangsrecht worden gebracht. Gedeputeerde staten hebben daarom goedkeuring onthouden aan de bestemming van de gebouwen op het achterste deel van het perceel.

Inmiddels heeft de eigenaar van het perceel een principeverzoek ingediend om in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling 1.034 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats hiervan binnendijks een nieuwe woning in het aan de weg gesitueerde bestemmingsvlak

te bouwen. De hooiberg van 56 m² blijft gehandhaafd en wordt verbouwd tot bijgebouw bij één van de woningen. Het bedrijfsmatig gebruik van het perceel zal worden beëindigd.

Artikel 4.9 van de provinciale ruimtelijke verordening bevat de regelgeving voor ruimte voor ruimte. Hierin is bepaald dat in dit kader één nieuwe woning is toegestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1.000 m² worden gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern. Er wordt in dit geval ruim 1.000 m² gesloopt, de omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en de woning wordt op het oorspronkelijke bouwperceel gerealiseerd. In het kader van het ruimte voor ruimte beleid is deze ontwikkeling derhalve aanvaardbaar.

Eemdijk 24a

Het buitendijkse perceel dat behoort bij Eemdijk 24a heeft wel een agrarisch bouwperceel en is op de plankaart door een koppelteken verbonden met dat perceel. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd voor het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing op het nieuwe bouwperceel. Dit was in de optiek van gedeputeerde staten een ruimtelijk gezien ongewenste ontwikkeling, omdat dit leidt tot een toename van de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied. Daarnaast zijn de bedrijfsgebouwen op het perceelsgedeelte met kadastraal nummer 827 onder het overgangsrecht gebracht. Er is echter geen concreet zicht op beëindiging binnen de planperiode van het met de bestemming strijdige situatie. Beide redenen zijn aanleiding geweest om ook aan de bestemming op dit perceel goedkeuring te onthouden.

6.2. Dijkverbetering

Het Waterschap Vallei en Eem is momenteel bezig met de voorbereidingen van een dijkverbeteringsproject langs de Eem en Randmeren. In verband hiermee met de toekomstige dijkverbetering heeft het Waterschap beleid geformuleerd met betrekking tot bebouwingsafstanden tot de dijk. Nieuwe bebouwing langs de Eemdijk dient minimaal 3 meter verwijderd te zijn van de fictieve binnenteen van de dijk. Dit komt overeen met een afstand van 11,75 meter vanaf de buitenkruinlijn van de Eemdijk. Uit een indicatieve meting op het perceel is gebleken dat de nieuwe woning circa 1,5 meter verder van de dijk af dient te liggen dan de huidige woning.

6.3. Planologisch juridische regeling

Eemdijk 26

Het binnendijkse perceel en de buitendijkse gesitueerde hooiberg hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Bij de hooiberg is de aanduiding 'wonen uitgesloten (-w)' opgenomen om te voorkomen dat de tweede woning niet aan de dijk maar ter plaatse wordt gerealiseerd en dat dit perceelsgedeelte voor zelfstandige bewoning wordt gebruikt. Op deze gronden mag dus alleen een bijgebouw worden gerealiseerd. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' is aangegeven dat op het perceel aan de wegzijde een tweede woning mag worden gebouwd in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. In een privaatrechtelijke overeenkomst

zal hieraan de voorwaarde worden verbonden dat in verband hiermee 1.034 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Voor het overige buitendijkse gedeelte is de agrarische bestemming zonder agrarisch bouwperceel uit het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw in deze partiële herziening opgenomen.

Eemdijk 24a

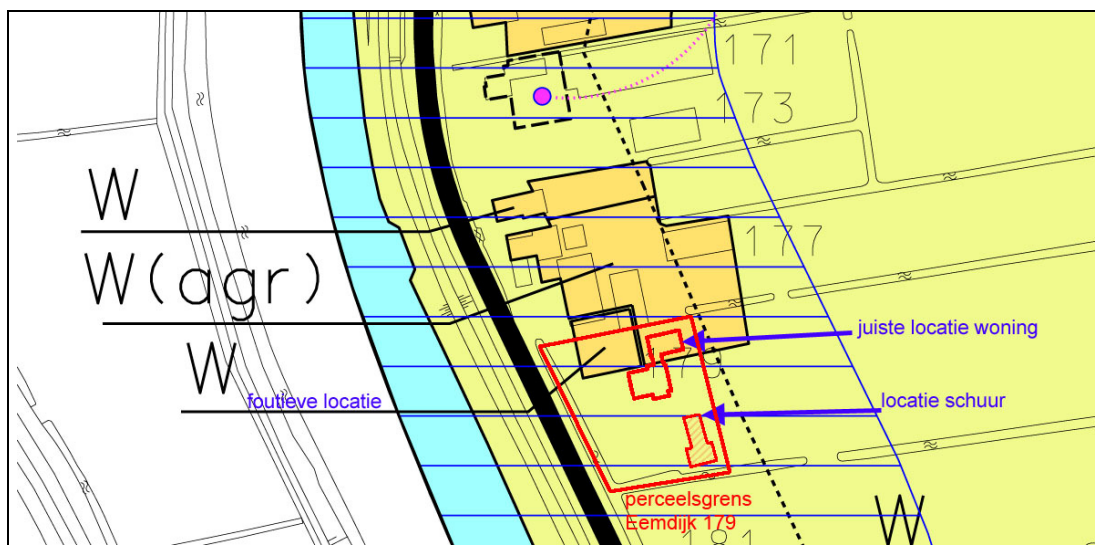
Voor het perceel Eemdijk 24a is de bestemming gehandhaafd. De buitendijkse bebouwing en de aanwezige paardenbak zijn in het bouwperceel gelegd. De overige gronden liggen buiten het bouwperceel.

7. Eemdijk 179

7.1. Aanleiding

Op de percelen Eemdijk 177/179 is in 2007 de helft van de twee-onder-een-kap woning (nummer 179) gesloopt. In plaats daarvan is op het perceel ten zuiden daarvan een vrijstaande woning gebouwd. Het bestemmingsvlak voor deze nieuwe woning is abusievelijk onjuist op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven.

Afbeelding 4: Fragment plankaart bestemmingsplan.



7.2. Planologisch juridische regeling

In deze 1e partiële herziening is het bestemmingsvlak op de juiste locatie op de verbeelding aangegeven. In de regels hebben in dit kader geen aanpassingen plaatsgevonden.

8. Zevenhuizerstraat 158/166a

8.1. Aanleiding

Op het perceel Zevenhuizerstraat 158 was een agrarisch bedrijf gevestigd, dat na het overlijden van de agrariër is beëindigd. Het perceel Zevenhuizerstraat 166a dat ruim 300 meter noordelijker ligt maakt in het kader van de nog steeds geldende milieuvergunning deel uit van dit agrarisch bedrijf. Dit perceel is inmiddels verkocht.

De woning op het perceel Zevenhuizerstraat 158 heeft in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming "Wonen". Het overige gedeelte van dit perceel heeft -in een ander bestemmingsvlak- ook de bestemming "Wonen" toegekend en tevens de aanduiding 'agrarische nevenactiviteit' aangegeven. Deze aanduiding maakt een agrarisch bedrijf als ondergeschikt nevenactiviteit mogelijk. Ook het perceel Zevenhuizerstraat 166a is voor "Wonen" bestemd. Beide percelen (158 en 166a) zijn niet door een 'koppelteken' aan elkaar verbonden.

Gedeputeerde staten hebben aan beide bestemmingen goedkeuring onthouden omdat de gemeenteraad niet heeft gemotiveerd waarom de agrarische bestemming aan het agrarisch bedrijfsperceel is onttrokken. Bovendien maakt het bestemmingsplan door de opsplitsing van het perceel Zevenhuizerstraat 158 in twee bestemmingsvlakken, de bouw van een extra woning mogelijk. Dit is naar de mening van gedeputeerde staten uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk.

8.2. Planologisch juridische regeling

Met name gelet op het feit dat de milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf nog geldt en nog onduidelijk is of het agrarisch bedrijf in de toekomst hervat wordt, is het perceel Zevenhuizerstraat 158 bestemd voor "Agrarisch met waarden" en is op de verbeelding een bouwperceel aangegeven. Indien te zijner tijd blijkt dat er geen herstart plaatsvindt, kan -net als bij de andere agrarische bedrijven in het plangebied- gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan om het perceel een andere bestemming te geven.

Voor het perceel Zevenhuizerstraat 166a is de woonbestemming gehandhaafd. Door middel van een aanduiding 'opslag' is aangegeven dat in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen opslag is toegestaan. In een gebruiksbepaling is verder aangegeven dat opslag buiten de bebouwing als verboden gebruik wordt aangemerkt.