

Gemeente Bunschoten

1e Partiële Herziening

Bestemmingsplan

Buitengebied Bunschoten 2006

Commentaarnota vooroverleg en inspraak

Juni 2011

Kenmerk 0313-06-T03

Projectnummer 0313-06

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Reacties	1
2. Beantwoording vooroverlegreacties	2
2.1. Provincie Utrecht	2
2.2. KPN	4
3. Beantwoording inspraakreacties	6
3.1. Bosselaar Strengers Advocaten, namens [Reclamanten]	6

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het voorontwerp van de "1e Partiële Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan een aantal instanties toegezonden. Daarnaast heeft het voorontwerp vanaf 22 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie ingediend. Deze commentaar-nota bevat de samenvatting en beantwoording van de ontvangen reacties. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Het antwoord is cursief gedrukt.

1.2. Reacties

Daarnaast is in het kader van het vooroverleg op grond van op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een reactie ontvangen van:

1. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht
2. Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden
3. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regio afdeling Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
4. Welstand en Monumenten Midden Nederland, Postbus 115, 3980 CC Bunnik
5. Vitens Midden-Nederland, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
7. KPN, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht

De instanties genoemd onder 2 tot en met 6 hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

De volgende belanghebbende heeft een inspraakreactie ingediend:

8. Bosselaar Strengers Advocaten, namens [Reclamanten]

2. Beantwoording vooroverlegreacties

2.1. Provincie Utrecht

1. De provincie heeft het plan vooral gezien in het licht van de provinciale belangen, zoals deze zijn vastgelegd in de Beleidslijn Nieuwe Wro en in de provinciale Ruimtelijke Verordening. De laatste is wel vastgesteld door provinciale staten, maar nog niet bekendgemaakt. Die bekendmaking zal echter wel plaatsvinden voordat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd. De verordening is overigens een beleidsneutrale omzetting van het u bekende streekplanbeleid, rekening houdend met de in de Beleidslijn selectief vastgestelde provinciale belangen. De herziening heeft betrekking op een beperkt aantal percelen en op een nieuwe regeling voor Bed- en breakfast voor burgerwoningen in het buitengebied.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. De herziening van het bestemmingsplan komt deels voort uit de beslissing van GS (29 januari 2008) over de goedkeuring van het Bestemmingsplan Buitengebied 2006. Aan een aantal percelen is destijds goedkeuring onthouden. Dat geldt niet voor het perceel Eemdijk 6 en 8. De herziening komt hier voort uit een geconstateerde fout in de plankaart. De woningen 6 en 8 vormen feitelijk twee woningen in één aaneengesloten gebouw. In het plan was aan dit gebouw slechts de bestemming voor 1 woning toegekend, terwijl wel ten onrechte een woonbestemming was toegekend aan een afzonderlijk gebouw dat weliswaar voor bewoning gebruikt werd, maar deze was illegaal tot stand gekomen. In de herziening worden nu in totaal 3 woningen opgenomen. Dit wordt gemotiveerd door aan te geven dat het wegbestemmen van de ten onrechte bestemde woning tot een planschadeclaim zou kunnen leiden en doordat inmiddels een verzoek is binnengekomen voor de realisering van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande, ten onrechte als zodanig bestemde woning. De provincie is van mening dat deze argumentatie onvoldoende is. Het zonder meer legaliseren van een illegale woning is immers in strijd met het provinciaal beleid. De provincie suggereert vervolgens dat deze legalisatie met het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan al heeft plaatsgevonden en dat GS hiertegen ook niet in het geweer zijn gekomen. Het gaat hier echter om het herstel van een evidente (voor de provincie destijds niet zichtbare) fout. Als deze wordt hersteld door de woonbestemming te verwijderen (en op het juiste pand te leggen), is het nog maar de vraag of op basis daarvan inderdaad een planschadeclaim op zijn plaats is. Nog afgezien van de vraag of de vrees voor planschade alleen voldoende aanleiding is om een planologisch ongewenste situatie te bestendigen. Indien redelijkerwijs ook ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 niet meer tegen het bestaande illegale gebruik kon worden opgetreden, ligt het meer voor de hand om de woning in zijn bestaande (kleine) omvang te bestendigen en deze geen volwaardige woonbestemming te geven. De eigenaar van het perceel Eemdijk 10 heeft zich inmiddels bij de provincie gemeld, vanwege het feit dat hij zich in zijn bedrijfsvoering belemmerd ziet. Hoewel aan dit aspect in de toelichting wel aandacht wordt besteed, is de provincie er ook nog niet van overtuigd dat dit probleem voldoende is ondervangen.

Antwoord: Het perceel naast Eemdijk 8 is gedurende lange tijd clandestien bewoond geweest door verschillende personen die tijdelijk geen andere woonruimte hadden. Uit dat oogpunt zou het inderdaad de vraag geweest zijn of het gemeentebestuur bij de vaststelling van het be-

stemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006 nog handhavend had kunnen optreden. Die vraag is, zoals blijkt uit de plantoelichting, echter niet aan de orde geweest. Door een misverstand is aan het perceel een woonbestemming toegekend. (N.B. Het gemeentebestuur begrijpt overigens niet waarom de provincie nu aangeeft dat de fout voor de provincie niet zichtbaar was). Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, heeft het gemeentebestuur een vraag gekregen wat de bebouwingsmogelijkheden van het perceel waren. Pas op dat moment is ook het gemeentebestuur geattendeerd op de ontstane bouwmogelijkheid. Nadat dit ontdekt was, is vervolgens in het voorontwerp bestemmingsplan een voorstel gedaan om de regeling te optimaliseren en hiermee meer duidelijkheid te scheppen over de locatie waar een woning op het perceel gebouwd zou kunnen worden. Die onduidelijkheid bestond met name uit de beperkingen in de bebouwingsmogelijkheden als gevolg van de situering ten opzichte van de wegen langs de locatie en de belemmering als gevolg van de ligging van het perceel bij de dijk (beschermingszone waterkering). Uit de vooroverlegreactie van de provincie blijkt, dat de provincie van mening is dat deze in haar optiek ongewenste bouwmogelijkheid teruggedraaid zou moeten worden. Het gemeentebestuur blijft echter bij zijn standpunt dat het wegbestemmen van het ontstane bouwrecht op het perceel tot een planschadeclaim zou kunnen leiden en dat daarvoor geen grond aanwezig is, omdat er sprake is van een onherroepelijke bestemming. Gewekte verwachtingen op basis van een raadsbesluit uit 2007 (vaststelling bestemmingsplan) kunnen niet zo maar ongedaan worden gemaakt. Dat is in strijd met de rechtszekerheid. Omdat voor de verduidelijking van de regeling blijkbaar geen draagvlak bestaat en er ook door middel van overleg met de aanvrager tot het gewenste resultaat kan worden gekomen, heeft het gemeentebestuur besloten het perceel uiteindelijk niet op te nemen in deze partiële herziening. Dit betekent dat de regeling zoals opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Bunschoten Buitengebied 2006 van kracht blijft.

3. Voor het perceel Eemdijk 24a en 26 hebben GS destijds geen goedkeuring aan gegeven. Ook hier gaat het echter om een splitsing van percelen die tot een ongewenste toename van functies en bebouwing leidt. Hetgeen nu wordt voorgesteld is een verbetering ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Daarin werd de bestaande bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht gebracht, terwijl op het afgesplitste deel nieuwe kon worden opgericht. De intentie is nu om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen. Echter wel in ruil voor een nieuwe, extra woning in het bebouwingslint. Uiteindelijk leidt de oorspronkelijke splitsing van één bedrijfswoning en -bouwvlak (die nu ongetwijfeld niet meer is terug te draaien) dus niet tot 1, maar tot 2 extra woningen. Dit is in strijd met het provinciaal beleid. Hoe deze strijdigheid kan worden opgelost, ziet de provincie niet. Een simpele verwijzing naar de ruimte voor ruimte regeling acht de provincie als planologische onderbouwing echter onvoldoende. Wellicht kan worden aangesloten bij het provinciaal beleid dat enige verdichting van bebouwingslinten aanvaardbaar acht, mits een aantoonbare kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Die acht de provincie nu onvoldoende aangetoond.

Antwoord: Uit de bevolkingsadministratie blijkt dat de woningen op de adressen Eemdijk 24, 24a en 26 in ieder geval sinds respectievelijk 1945, 1961 en 1968 worden bewoond. Het oude bestemmingsplan Landelijk Gebied dateerde uit 1986. In tegenstelling tot hetgeen de provincie suggereert, is er geen sprake van een toename met 2 extra woningen. Het gemeentebestuur blijft daarom bij zijn standpunt dat het principeverzoek van de eigenaar van het perceel 26 bin-

nen de kaders van de ruimte-voor-ruimte regeling past. Derhalve is de partiële herziening op dit onderdeel niet aangepast.

4. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid om een bed-and-breakfast mogelijk te maken op percelen met een woonfunctie. Het gaat om maximaal 4 eenheden van maximaal 200 m³ per eenheid, met daarnaast nog 30 m² aan gemeenschappelijke ruimte. De activiteiten moeten volgens de regeling wel in bestaande bebouwing plaatsvinden. Gezien de forse omvang van die vier eenheden zal dit alleen mogelijk zijn op percelen waar al de nodige bijgebouwen staan, veelal voormalige agrarische bedrijven. Bovendien gaat het om een zodanige omvang (het totale volume kan ruimschoots groter zijn dan de woning zelf) dat van een bedrijfsmatig karakter kan worden gesproken. In het provinciaal beleid is recreatieve verblijfsaccommodatie gebracht onder de noemer "groene en blauwe diensten", zijnde alle activiteiten op het gebied van natuur, water, landschap cultuurhistorie en toegankelijkheid voor recreatie die de kwaliteit van het landelijk gebied verhogen. Bed-and-breakfast kan zeker aan die toegankelijkheid bijdragen. Omdat groene en blauwe diensten (c.q. de beoordeling daarvan) niet als een provinciaal belang zijn aangemerkt, wijst de provincie de realisering van dergelijke voorzieningen bij woningen niet af. Het beleid is dus gewijzigd ten opzichte van het beleid onder de oude WRO, toen dergelijke voorzieningen waren voorbehouden aan agrarische bedrijven of grondbeherende instanties. De provincie heeft echter toch enige twijfels over de regeling, vooral omdat het hier een omvang betreft die als bedrijfsmatig kan worden aangemerkt. Aangezien het hier (normaalgesproken) gaat over voormalige agrarische bedrijfspercelen, kunnen deze activiteiten ook gezien worden als een vervolgfunctie. Voor de vestiging van zo'n functie schrijft het provinciaal beleid, en voor alle andere functies ook uw bestemmingsplan, voor dat een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De rechtsgelijkheid is hier dus ook in het geding. Ik geef u dan ook in overweging om de omvang van de bed-and-breakfastfunctie zodanig te beperken dat deze echt ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, ofwel een tegenprestatie te eisen in de vorm van sloop van opstallen.

Antwoord: De regeling is afgeleid van de regeling die in het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006 is opgenomen in de agrarische bestemming, met dien verstande dat niet maximaal 5, maar maximaal 2 appartementen (in tegenstelling tot hetgeen de provincie aangeeft is er geen sprake van 4 maar van maximaal 2 bed-and-breakfast appartementen) gerealiseerd mogen worden. Ook in die regeling is geen sloopregeling opgenomen. Het gemeentebestuur is van mening dat indien in dit geval wel een sloopregeling zou worden opgenomen, er geen animo meer zal bestaan om van de regeling gebruik te maken. Bovendien is er gelet op het maximale aantal van 2 appartementen geen sprake van een mogelijkheid om een en ander bedrijfsmatig te exploiteren. De regeling is derhalve niet aangepast. Omdat op 1 januari 2010 de digitale verplichting is ontstaan, is het onderdeel Bed-and-breakfast komen te vervallen, omdat dat niet in de plansystematiek inpasbaar is.

2.2. KPN

5. De KPN stelt een overleg voor waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:
 - het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;

- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Antwoord: De onderwerpen waarover KPN met de gemeente van gedachten wil wisselen zijn uitvoeringsaspecten die niet planologisch relevant zijn. Uiteraard is de gemeente Bunschoten bereid indien een en ander te zijner tijd eventueel aan de orde is, met vertegenwoordigers van KPN hierover te overleggen.

3. Beantwoording inspraakreacties

3.1. Bosselaar Strengers Advocaten, namens [Reclamanten]

6. Insprekers constateren dat de gemeente de in 2006 gemaakte fout erkent en begrijpen dat uw gemeente die fout door middel van de onderwerpelijke herziening wenst te herstellen.
Antwoord: Het gemeentebestuur beoogde in deze partiële herziening de fout voor het perceel Eemdijk 6 en 8 te herstellen en voor het perceel naast Eemdijk 8 de situatie te verduidelijken. Naar aanleiding van vooroverleg reactie van de provincie is de regeling voor laatstgenoemd perceel (zie de beantwoording onder punt 2) uit het ontwerp bestemmingsplan gehaald. Gelet hierop is ter verduidelijking van dit standpunt op een beperkt aantal onderdelen van de inspraakreactie ingegaan.
7. Voor herstel van deze fouten had de gemeente kunnen -en naar het oordeel van insprekers ook moeten -volstaan met het wijzigen (herstellen) van de planologische situatie ter plaatse van het perceel Eemdijk 6/8 en het amoveren van de bouwmogelijkheid op het perceel gelegen in de hoek van de (oorspronkelijke) Maatweg en de Eemdijk met het nummer Eemdijk 8. Dat eerste doet de gemeente nu. Insprekers mochten ervan uitgaan en er op vertrouwen dat de gemeente de gemaakte fouten in alle opzichten zou herstellen. Maar uw gemeente herstelt de tweede fout niet en laat op het perceel gelegen in de hoek van de (oorspronkelijke) Maatweg en de Eemdijk met het nummer Eemdijk 8 de per abuis gelegde bouwmogelijkheid in stand.
Antwoord: Zoals blijkt uit de beantwoording onder punt 2 is er voor het perceel naast Eemdijk 8 sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. De in het voorontwerp opgenomen regeling beperkte slechts de omvang van die woonbestemming.
8. Planologisch betekent deze handelwijze dat de gemeente een extra woning in het buitengebied mogelijk maakt. Insprekers constateren in de eerste plaats dat dit haaks staat op het beleid en de regels voor het buitengebied van zowel uw gemeente als de provincie Utrecht. Reeds hierom kan het voorontwerp-bestemmingsplan op dit onderdeel geen stand houden.
Antwoord: Het gemeentebestuur deelt dit standpunt niet. De bouwmogelijkheid op het perceel is ontstaan door het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006 en zou niet ontstaan zijn door de regeling die in het voorontwerp van deze partiële herziening was opgenomen. Zoals hiervoor is opgemerkt is de regeling voor het perceel niet meer opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.
9. Insprekers stellen daarnaast dat het opnemen van een bouwkael op het perceel gelegen in de hoek van de (oorspronkelijke) Maatweg en de Eemdijk met het nummer Eemdijk 8, welk perceel grenst aan dan wel ligt tegenover hun percelen, een belemmering vormt voor hun bedrijfsvoering en het gebruik van hun percelen. De gecreëerde bouwkael ligt binnen de invloedsfeer van zowel het perceel op Eemdijk 10a als het aan de overzijde - tegenover de litigieuze bouwkael - gelegen agrarische bouwkael, welk bouwkael de planologische mogelijkheid biedt tot het oprichten van bedrijfsbebouwing. Deze belemmering is voor insprekers niet acceptabel. De enige redenen die de gemeente geeft om de bouwmogelijkheid niet te schrappen, is dat met het schrappen van de bouwmogelijkheid op het perceel gelegen in de hoek van de (oorspronkelijke) Maatweg en de Eemdijk met het nummer Eemdijk 8 een grond zou ontstaan voor een plan-schadeclaim en dat voor dit perceel een verzoek zou zijn ingediend om ter plaatse een vol-

waardige woning te bouwen. Beide redenen lijken uitsluitend vanuit praktische, pragmatische en economische achtergrond ingegeven en zijn in ieder geval niet gebaseerd op argumenten gericht op een deugdelijke ruimtelijke ordening. Reeds om die reden is dit onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan niet aanvaardbaar. *Antwoord: Zie de beantwoording onder 8.*

10. Het vasthouden aan de bouwmogelijkheid op het perceel naast Eemdijk 8 zou betekenen dat er voor insprekers planschade ontstaat en dat zij ter zake van die schade bij de gemeente een claim zullen indienen. In tegenstelling tot de door de gemeente nu - ten onrechte - gevreesde planschadeclaim, zal de claim van insprekers wél kansrijk zijn. Ook in die economische dan wel pragmatische afweging zal de besluitvorming derhalve in het voordeel van insprekers dienen uit te vallen.

Antwoord: Het staat insprekers uiteraard vrij om een planschadeclaim in te dienen in verband met de bouwmogelijkheid die ontstaan is als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten 2006.

11. Het verzoek dat zou zijn ingediend om ter plaatse van het perceel gelegen in de hoek van de (oorspronkelijke) Maatweg en de Eemdijk met het nummer Eemdijk 8 een volwaardige woning te bouwen kan op zichzelf nooit een reden zijn om dat verzoek te honoreren. Dergelijke verzoeken zullen steeds op hun merites moeten worden beoordeeld en wat insprekers betreft steeds moeten worden gezien tegen de achtergrond van de gemaakte fouten en het herstel ervan. Verzoeken gericht op het realiseren van een volwaardige woning op het perceel gelegen in de hoek van de (oorspronkelijke) Maatweg en de Eemdijk met het nummer Eemdijk 8 zullen wat hen betreft in dat licht dan ook moeten worden afgewezen.

Antwoord: Op grond van de Wabo dient een verzoek om vergunning voor realisering van een woning getoetst te worden aan het vigerende bestemmingsplan.