

afweging zienswijzen

- zienswijzen 5 febr 2024
- bemonstering gavel 14 febr 2024
- welstandsadvies 21 febr 2024
- afweging zienswijzen college 9 april 2024



Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
1213834

Behandeld door:

Bunschoten-Spakenburg,
10 april 2024

VERZONDEN 10 APR 2024

Onderwerp: zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel
naast Eemdijk 39 (sectie M. nummer 1573)

Telefoonnummer: 033-2991411
Website: www.bunschoten.nl

Geachte r

Op 21 juli 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is bedoeld voor het realiseren van een woning en het aanleggen van twee inritten ten behoeve van de aanleg van drie parkeerplekken op eigen terrein, op het perceel naast Eemdijk 39 (sectie M, nummer 1573).

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit "bouwen van een bouwwerk en gebruik van bouwwerken en gronden" en "aanleggen van twee inritten" voor de aanleg van drie parkeervakken op eigen terrein.

Om mee te kunnen werken aan de gevraagde omgevingsvergunning, is een afwijking van het bestemmingsplan "Eemdijk" noodzakelijk. Het perceel waarop de woning wordt gesitueerd (sectie M, nummer 1573) betreft het voorste gedeelte van het gebied dat is aangewezen met de gebiedsaanduiding "Wro zone-wijzigingsgebied 2".

De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het oude recht blijft van toepassing op aanvragen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend, op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet.

De uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), moet worden gevolgd bij medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 1 februari 2024 tot en met woensdag 13 maart 2024 ter inzage gelegen onder nummer NL.IMRO.0313.PB1179970-0201.

Zienswijzen ingediend tegen ontwerp-besluit

U heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze weegt het college van B&W in haar vergadering van 9 april 2024 af, voordat zij een definitief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning nemen.

Besluit na afweging van de zienswijzen

Het college van B&W heeft besloten om na afweging van de zienswijzen, deze ongegrond te verklaren en over te gaan tot vergunningverlening. Op grond van het besluit tot het vaststellen

van nummeraanduidingen (huisnummerbesluit), zal bij vergunningverlening het huisnummer worden toegekend: Eemdijk 37.

In de bijlagen treft u het collegevoorstel met de argumenten van de afweging om tot het besluit tot vergunningverlening tot vergunningverlening te komen.

Overwegingen samengevat

Naar aanleiding van de door uw ingediende zienswijzen hebben wij nader advies ingewonnen bij de welstandscommissie en hebben wij aan de aanvrager omgevingsvergunning een reactie gevraagd op de ingediende zienswijzen.

Na afweging van belangen zijn wij samengevat tot de volgende besluitvorming gekomen:

- a. m.b.t. de door u ingediende zienswijze *architectuur en dorpsgezicht* is nader advies gevraagd bij de deskundigencommissie MooiSicht. Dit nadere advies is gegeven met inachtneming van de beoordelingscriteria, gebiedscriteria, voor de kern Eemdijk en is door ons overgenomen en maakt deel uit van het besluit, zie bijlage.
- b. m.b.t. de door u ingediende zienswijze *privacy en uitzicht*, is er overwogen dat er een openbare weg en een behoorlijke afstand van meer dan 2 meter ligt tussen beide percelen (woning Eemdijk 52 en de nieuwe woning Eemdijk 37). In de feitelijke situatie is er geen sprake van vrij uitzicht binnen de bebouwde kom: zicht op een groene tuin met bebouwing op de achtergrond. Planologisch is evenmin sprake van een (blijvende) tuinbestemming van het tegenoverliggende perceel, welke deel uitmaakt van een gebiedsaanduiding "Wro zone-wijzigingsgebied 2"
- c. m.b.t. de door uw ingediende zienswijze *mogelijke schade*, is aanvrager omgevingsvergunning gevraagd om reactie over de aan te brengen fundering. Hierop is aangegeven dat de aan te brengen fundering met een trillingsloos systeem zal worden aangebracht (Casing Draaipaal). Zie bijlage.
Dit toe te passen trillingloos funderingssysteem is ook in de voorwaarden bij de te verlenen omgevingsvergunning opgenomen.
N.B. Wij adviseren u om, al dan niet in overleg met de vergunninghouder, de bestaande situatie (aan-/afwezigheid van evt. scheuren/schade) van uw woning vooraf op foto vast te leggen. Dit kan als uitgangspunt dienen bij een eventuele aansprakelijkheidsstelling, indien dit desondanks de voorzorgsmaatregelen door de bouwer van toepassing mocht blijken in de toekomst.
- d. m.b.t. de door uw ingediende zienswijze *waardevermindering en compensatieregeling* is gewezen op wettelijke mogelijkheden die daarvoor openstaan. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning kan een verzoek in tegemoetkoming in de schade op basis van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.1 besluit ruimtelijke ordening, worden ingediend. Een dergelijk verzoek zal vervolgens beoordeeld moeten worden op het al dan niet toekennen ervan. Dit is een separaat zelfstandig verzoek (een zgn. planschadeverzoek / nadeelcompensatie).
- e. m.b.t. de door uw ingediende zienswijze *gebrek aan overleg* vinden wij het spijtig te moeten constateren dat aanvrager omgevingsvergunning het advies om de nabije woonomgeving in te lichten over het bouwvoornemen, met u als toekomstige overburen niet heeft opgevolgd, en slechts beperkt heeft tot overleg met naastgelegen burens. Wij zijn van mening dat u hierdoor echter niet in uw belangen bent geschaad, omdat u via de algemene publicatie van het ontwerp-besluit op de hoogte bent gesteld en kennis heeft kunnen nemen van het voornemen tot vergunningverlening. U heeft van de mogelijkheid gebruik kunnen maken en ook gemaakt heeft om zienswijzen in te dienen. Uw zienswijzen zijn bij de belangenafweging afgewogen voordat besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning is overgegaan.

Het besluit tot vergunningverlening met de bijbehorende stukken zal op 24 april 2024 gepubliceerd worden via www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer:

NL.IMRO.0313.PB1179970-0301

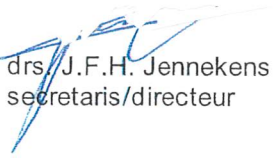
U kunt dan de stukken inzien die deel uitmaken van het besluit tot vergunningverlening.

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken, met ingang van de dag na die waarop dit besluit is gepubliceerd, beroep indienen bij de Rechtbank Midden Nederland sector Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht.

Ik hoop met bovenstaande toelichting, voldoende duidelijkheid gegeven te hebben op uw zienswijzen en de gemaakte afweging daarbij.

Indien u nog vragen heeft of een toelichting wilt, kunt u met mij contact opnemen of met de

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Bunschoten


drs. J.F.H. Jennekens
secretaris/directeur


M. van de Groep
burgemeester

Bijlag

en:

- Collegebesluit afwegingen zienswijzen d.d. 9 april 2024, incl.
- Nadere onderbouwing welstandsadvies dd. 21 februari 2024, op stempeladvies 10 augustus 2023
- Reactie zienswijzen d.d. 9 maart 2024, inclusief toe te passen funderingssysteem

COLLEGEVOORSTEL



Onderwerp: 1213834 - zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast Eemdijk 39

Besluit

--

Bijlagen: (kolom Bijlage/Ter Inzage vullen met "x")

<i>Titel</i>	Bijlage	Ter inzage
<i>Zienswijzen d.d. 5 feb 2024</i>	x	
<i>Reactie op zienswijzen d.d. 9 maart 2024 inclusief toe te passen funderingssysteem</i>	x	
<i>Nadere onderbouwing welstandsadvies d.d. 21 februari 2024 op stempeladvies 10 augustus 2023</i>	x	
<i>Ruimtelijke onderbouwing 3 november 2023</i>	x	

Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	

COLLEGEVOORSTEL



Beslispunten

1. Verklaar na afweging van belangen de zienswijze ongegrond, welke tijdens de ter inzagelegging is ontvangen m.b.t. de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het aanleggen van twee inritten op de kavel naast Eemdijk 39 (gemeentelijk kadastraal bekend: sectie M, nummer 1573).

2. Ga over tot vergunningverlening.

Inleiding

Uw college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen met toepassing van het overgangsrecht van de Omgevingswet op basis van de uitgebreide Wabo-procedure voor het bouwen van een woning en het aanleggen van twee inritten op de gronden gemeentelijk kadastraal bekend sectie M, nummer 1573 (perceel naast Eemdijk 39), **zie zaaknummer 1182405**.

Het stukje grond sectie M, nummer 1573 heeft samen met het achterliggende terrein met bedrijfsbebouwing (sectie M, nummer 218) de gebiedsaanduiding "wro zone-wijzigingsgebied 2. Deze aanvraag betreft alléén het voorste gedeelte van het uitwerkingsgebied 2 (sectie M, nummer 1573) en daarom is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo wordt afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Eemdijk". Het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken hebben van 1 februari 2024 tot en met 13 maart 2024 ter inzage gelegen. De stukken zijn geanonimiseerd digitaal beschikbaar gesteld via DROP en in het gemeenteblad en in "De Bunschoter" onder nummer: NL.IMRO.0313.PB1179970-0201

Reacties op ontwerpbesluit

1. Ingediende zienswijze tijdens de ter inzagelegging ontwerpbesluit

Binnen de ter inzage termijn van het ontwerpbesluit is tijdig en gemotiveerd een zienswijze ontvangen door een buurtbewoner tegen het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woning en aanleg van twee inritten op de kavel naast Eemdijk 39, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan, zie bijlage 1.

2. Horen aanvrager omgevingsvergunning over ingediende zienswijzen

Op grond van artikel 3:15 lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om te reageren op de ingediende zienswijzen. Aanvrager heeft hiervan gebruik gemaakt, zie bijlage 2 (reactie op zienswijze kavel naast Eemdijk 39 d.d. 9 maart 2024).

Hieronder zal een inhoudelijke afweging gegeven worden n.a.v. de zienswijzen en reactie, om na belangenafweging tot een collegebesluit te komen over het al dan niet verlenen van een definitieve omgevingsvergunning.

Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	

COLLEGEVOORSTEL



Argumenten

1.1. college van B&W is bevoegd om tot besluitvorming te komen op grond van het raadsbesluit van 9 december 2010

Bij besluit van 9 december 2010 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, niet is vereist om toepassing te kunnen geven aan de afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure. (2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Het college van B&W is bevoegd gezag in deze gevallen om de afweging te maken. Hier gaat het om een aangewezen geval als vermeld onder punt 1b: "indien sprake is van realisering, verandering, vervanging en uitbreiding van woningen/woongebouwen binnen de bebouwde kom, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 30 bedraagt." zie bijlage.

1.2 ingediende zienswijzen geven na afweging geen aanleiding voor een andere beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning

De ingediende zienswijzen dienen afgewogen te worden om tot een definitief besluit op de aanvraag te komen. De zienswijzen worden puntsgewijs besproken:

a. Afweging zienswijze: architectuur en dorpsgezicht

In de zienswijze wordt gesteld dat het ontwerp van de te bouwen woning niet past in de traditionele landelijke stijl en het dorpsgezicht. Het vormt een verstoring van de architecturale harmonie in de omgeving.

Mondeling is hierop aangevuld op 5 februari 2024 bij afgifte van de zienswijzen aan de balie, dat er naar oordeel van de indiener van de zienswijze, sprake is van een te moderne nieuw te bouwen woning die qua uitstaling niet past in een traditionele omgeving.

Reactie aanvrager van de omgevingsvergunning

Aanvrager van de omgevingsvergunning stelt dat architectuur en dorpsgezicht een subjectief begrip is. Vooral in Eemdijk is een willekeur van architectonische stijlen en materialisaties toegepast. De woningen die daar staan zijn ook in verschillende perioden ontwikkeld en gerealiseerd. In de bijlagen is de reactie van aanvrager opgenomen. Voor een impressie zijn een aantal stills opgenomen van de aanwezige woningen in de straat Eemdijk. Die geven een grote diversiteit aan stijlen weer. Reden voor aanvrager om voor het ontwerp van de woning op de kavel naast Eemdijk 39 (sectie M, nummer 1573) een architect aan te trekken die een karakteristiek ontwerp op een unieke locatie kan realiseren, passend binnen de kaders van de welstandsnota van de gemeente Bunschoten

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is MooiSticht, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Bunschoten, om een nadere onderbouwing gevraagd op het eerder gegeven stempelakkoord op het nieuwbouwplan voor een in hout gemaakte vrijstaande woning. (zie bijlage 3)

De beoordeling door deze deskundigencommissie heeft plaatsgevonden met inachtneming van de in de vastgestelde welstandsnota opgenomen beoordelingscriteria, gebiedscriteria, voor de kern Eemdijk, in paragraaf 7.13.

De bebouwing van Eemdijk wordt gekarakteriseerd door veelal vrijstaande woningen:

- die in een verspringende rooilijn staan,
- de nokrichting is wisselend, zowel haaks op als evenwijdig aan de weg,
- de bouwstijl is wisselend, panden van hoogstens enkele tientallen jaren oud staan naast karakteristiek historische bebouwing,

Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	\

COLLEGEVOORSTEL



- de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik is hierdoor ook divers overeenkomstig de periode waarin het bouwwerk is gebouwd. In het algemeen is gebruik gemaakt van aardkleuren en voor het schilderwerk van traditionele kleuren,
- aan de Eemdijk staan enkele houten woningen,
- de bestaande gebouwde omgeving is hier het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Geconcludeerd wordt door de welstandscommissie dat het ontwerpvoorstel zich voegt in de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik. De detaillering, het kleur- en materiaalgebruik dient terughoudend te zijn en afgestemd op de omgeving. Op grond van de ingediende stukken is geconstateerd dat het ingediende ontwerp zich voegt in de hierboven omschreven diversiteit aan bebouwing. Rondom de planlocatie staan immers diverse meer modern vormgegeven woningen uit de jaren 70 naast historische of historisch vormgegeven bebouwing. De materialisatie in hout sluit eveneens aan op het diverse materialisatie in lichte baksteen, aardkleuren of wit stukwerk. Het ontwerpvoorstel sluit aan bij de hier geldende uitgangspunten zoals opgenomen in de welstandsnota. De overgelegde bemonstering (profiel Romby Stor en Dobbel Romby) is akkoord bevonden in het advies van de welstandscommissie van 22 februari 2024, met de opmerking dat het profiel van de thermisch verduurzaamde houten gevelbekleding van het merk Pro/Wood gecoat wordt met een grijzer kleur.

Samenvattende conclusie: Er is een positief door een deskundige onderbouwd welstandsadvies gegeven dat uw college kan overnemen ter onderbouwing en weerlegging van de ingediende zienswijze architectuur en dorpsgezicht.

b. Afweging zienswijze: privacy en uitzicht

In de zienswijze wordt gesteld dat de geplande afstand tussen de nieuw op te richten woning en de bestaande woning Eemdijk 52 veel te beperkt is, wat resulteert in een aanzienlijk verlies van privacy en uitzichtbelemmering.

Mondeling is hierop aangevuld op 5 februari 2024 bij afgifte van de zienswijzen aan de balie, dat er naar oordeel van de indiener van de zienswijze, sprake is van een afstand van de woning te dicht op de weg. Daarbij wordt de vraag gesteld of er gemeten wordt in- of exclusief de stoep.

Reactie aanvrager van de omgevingsvergunning

Aanvrager van de omgevingsvergunning stelt dat de rooilijn van de woning in het plan op 3,5 meter van de erfgrans ligt.

De rooilijnen van woningen in de omgeving variëren van 1,5 meter bij Eemdijk 52 (de woning van indiener van de zienswijzen) tot 20 meter bij Eemdijk 48 of 5 meter bij Eemdijk 39 (de woning naast het perceel waarop de nieuw te bouw en woning komt).

Gemeentelijke reactie

De situatie ligt in de bebouwde kom van Eemdijk. Het advies van de welstand, geeft aan dat de bebouwing van Eemdijk gekarakteriseerd wordt door veelal vrijstaande woningen die in een verspringende rooilijn staan.

De voorgevel van de bestaande woning aan de Eemdijk 52 is dicht op de weg Eemdijk geprojecteerd. De nieuw te bouwen woning ligt op 3.5 meter van de erfgrans (dus exclusief het trottoir dat gemeentegrond is).

Tussen de woning Eemdijk 52 en de nieuw te bouwen woning ligt een openbare weg, Eemdijk, met aan beide zijden een trottoir met aan de zijde van Eemdijk 52 een parkeervak. De tussenliggende afstand tussen beide perceelsgrenzen (de weg en het trottoir incl. parkeervak) is ongeveer 11 meter.

Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	

COLLEGEVOORSTEL



Samenvattende conclusie: er is geen sprake van een privacy-inbreuk nu sprake is van een tussenliggende afstand tussen de perceelsgrenzen van meer dan 2 meter. Er ligt bovendien ook een openbare weg (de Eemdijk) tussen de percelen Eemdijk 52 en het perceel naast Eemdijk 39 (sectie M, nummer 1573). Hoewel dit laatste perceel voorheen feitelijk als tuin was ingericht behorend bij Eemdijk 39, was feitelijk geen sprake van een vrij uitzicht binnen de bebouwde kom. Er was zicht op een groene tuin met vijver, met bebouwing op de achtergrond, zie foto



c. Afweging zienswijze: mogelijke schade

In de zienswijze wordt gesteld dat de voorgenomen bouwactiviteiten te dicht bij de traditionele authentieke boerderijwoning op Eemdijk 52 worden uitgevoerd en hierdoor een aanzienlijk gevaar voor schade ontstaat.

Mondeling is hierop aangevuld op 5 februari 2024 bij afgifte van de zienswijzen aan de balie, dat de angst voor schade die mogelijk aan de huidige woning aan Eemdijk 52 kan ontstaan als gevolg van de aan te brengen fundering voor de nieuw te bouwen woning. Er is onzekerheid wat voor techniek bij het aanbrengen van de fundering wordt toegepast. De techniek "heien" is absoluut ongewenst, wordt aangegeven.

Reactie aanvrager van de omgevingsvergunning

Aanvrager van de omgevingsvergunning stelt dat zij in de uitwerking van het bouwplan rekening houden met de omgeving. Naast de afstand tot de rooilijn, is er ook met het funderingssysteem rekening gehouden met de omgeving. Aangegeven wordt dat er voor een geheel trillingsloos systeem gekozen is, het systeem Casing Draaipaal (Geschroefde Stalen Buispaal). De Casing Draaipaal is een grondverdringend paalsysteem waarbij een stalen buispaal trillingsvrij in de grond wordt geschroefd.

Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	

COLLEGEVOORSTEL



Gemeentelijke reactie

Om het risico op schade voor de omliggende omgeving zoveel mogelijk te voorkomen, danwel uit te sluiten, wordt de fundering van de nieuw te bouwen woning trillingsvrij aangebracht. Echter mocht er ondanks alle voorzorgsmaatregelen om schade voor de omgeving te voorkomen, onverwachts toch schade ontstaan aan bestaande omliggende bebouwing als gevolg van de bouwwerkzaamheden, dan kan de veroorzaker van deze schade daarvoor aansprakelijk worden gesteld.

Samenvattende conclusie:

Er wordt bij de aan te brengen fundering (met een trillingsloosysteem) voldoende zorgvuldigheid door de bouwer in acht genomen om schade te voorkomen. Dit door aanvrager van de omgevingsvergunning aangegeven toe te passen trillingsloosysteem, Casing Draaipaal, wordt aan de gewaarmerkte stukken toegevoegd en maakt deel uit van de vergunning.

Geadviseerd wordt aan alle betrokkenen (aanvrager omgevingsvergunning, de bouwer, de indiener van zienswijzen, eigenaren omliggende bestaande bebouwing) om de bestaande omgeving en evt. al aanwezige schade aan bestaande bebouwing vast te leggen.

d. Afweging zienswijze: waardevermindering en compensatieregeling

In de zienswijze wordt gesteld dat de waarde van de woning aan de Eemdijk 52 door de nieuw te bouwen woning zal verminderen door het ontwerp en de afstand tussen beide woningen.

Gemeentelijke reactie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend. Op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet (Iw) blijft het oude recht van toepassing op aanvragen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend.

Ook het oude "planschade"-regime blijft van toepassing op omgevingsvergunningen die nog onder de "oude" Wet op de ruimtelijke ordening aangevraagd, beoordeeld en verleend zijn. De overgangsbepalingen voor nadeelcompensatie (waaronder planschade valt), zijn vastgelegd in paragraaf 4.2.7 van de Iw. Het oude recht blijft van toepassing bij een aanvraag om schadevergoeding die wordt ingediend binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Echter het is pas mogelijk om een verzoek om planschade in te dienen en te beoordelen als sprake is van een onherroepelijke verleende omgevingsvergunning onder afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. (via het "oude" door het college vastgestelde formulier: "verzoek in tegemoetkoming in de schade op basis van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening"). Een vergunning is onherroepelijk als er geen rechtsmiddelen meer openstaan tegen het besluit (beroep, hoger beroep of een voorlopige voorziening).

Bij de beoordeling inzake het al dan niet toekennen van geleden (plan)schade als gevolg van de verleende vergunning onder afwijking van het bestemmingsplan, wordt de oude met de nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken, inclusief de maximaal planologische mogelijkheden (die dus feitelijk nog niet verwezenlijkt hoeven te zijn) en *niet* de feitelijk bestaande situatie. Daarbij is het van belang dat in de planologische situatie het stuk grond waarop de woning gebouwd wordt, sectie M, nummer 1573, (feitelijk in bestaande oude situatie als tuin ingericht) samen met het achterliggende terrein sectie M, nummer 218, (feitelijk in bestaande situatie met bedrijfsbebouwing ingericht), gezamenlijk planologisch bestemd is met de gebiedsaanduiding "Wro zone-wijzigingsgebied 2".

e. Afweging zienswijze: gebrek aan overleg

Het gebrek aan overleg van aanvrager over de bouwplannen, is reden tot het indienen van de zienswijzen.

Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	...

COLLEGEVOORSTEL



Gemeentelijke reactie

De gemeente adviseert aanvrager om voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning omwonenden in te lichten over het voornemen om een woning te bouwen op de locatie. Aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangegeven dat de directe naaste burens zijn ingelicht over haar bouwvoornemen; echter heeft aanvrager dit met de bewoners van Eemdijk 52, de toekomstige overburen, niet gedaan. De bewoners van Eemdijk 52 van zijn via de algemene publicatie in "De Bunschoter" wel op de hoogte gebracht van het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen. De publicatie van de ontwerp-omgevingsvergunning heeft geleid tot de zienswijzen, die voorafgaand aan het te nemen definitieve besluit afgewogen moeten worden.

2.1 na afweging van de zienswijzen blijft sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing ingediend, zie bijlage 4. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en na afweging en de weerlegging van de zienswijzen, zijn wij van oordeel dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en over kunnen gaan tot definitieve vergunningverlening.

Kanttekening

Er is een planschadeovereenkomst met aanvrager van de omgevingsvergunning gesloten (29 november 2024), waarbij overeengekomen is dat deze zich verbindt om aan de gemeente het totale bedrag te betalen van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de afwijking van het bestemmingsplan.

Toetsing aan gemeentelijk inkoop en aanbestedingsbeleid

-

Financiën

De leges worden op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij toezending van het besluit tot vergunningverlening.

Uitvoering

Het besluit tot vergunningverlening zal naar aanvrager toegezonden worden om bij te voegen in het door aanvrager aan te leveren GML-bestand voor publicatie op 24 april 2024. Hierbij wordt gestreefd naar publicatie op woensdag 24 april 2024 (onder voorbehoud van tijdige aanlevering GML bestand).

Het definitieve besluit en de aanvraag omgevingsvergunning met alle bijlagen die daarop van toepassing zijn, dienen geanonimiseerd door de aanvrager in één GML-bestand aangeleverd te worden, waarna het digitaal beschikbaar gesteld kan worden via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Na tijdige aanlevering van het GML bestand door aanvrager, kan publicatie van het definitieve besluit plaatsvinden. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na publicatie beroep bij de rechtbank worden ingesteld. Het besluit treedt in werking zes weken nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Communicatie

Stel betrokkenen, aanvrager en indiener van de zienswijzen, op de hoogte van het besluit om over te gaan tot vergunningverlening.

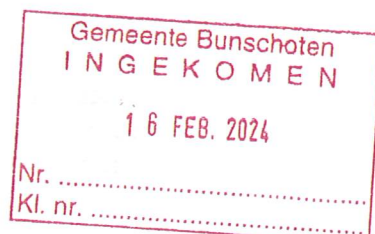
Zaaknummer:	1213834
Onderwerp:	zienswijzen tegen ontwerpvergunning bouw woning kavel naast
Portefeuillehouder:	W. de Jong



Finnhouse Houtbouw B.V.
Wilhelminastraat 1B
5246 XA Rosmalen
Telefoon 073-6111005

Internet: www.finnhouse.nl
E-mail: info@finnhouse.nl

Gemeente Bunschoten
De heer [...]
Stadsspui 1,
3752 CL Bunschoten-Spakenburg



Ons kenmerk: 4227 nieuwbouw woning Eemdijk 37
Betreft: Bemonstering woning

Rosmalen, 14 februari 2024

Geachte heer Knijf,

Naar aanleiding van uw verzoek op donderdag 08-02-24 sturen wij u de bemonstering van de gevel van de nieuwbouw woning van mevr. Ter Haar aan de Eemdijk 37 te Eemdijk.

Het betreft een thermisch verduurzaamde houten gevelbekleding van het merk ProWood. De plank wordt voor vergrijsd en zal worden voorzien in het profiel Dobbel Romby ofwel Romby Stor, zie bijgevoegde referentiebeelden.

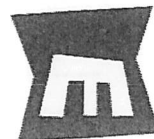
We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Bij vragen en / of opmerkingen kunt u contact met mij opnemen via robin.de.pagter@finnhouse.nl of ons algemeen telefoonnummer 073 61 11 005.

Met vriendelijke groet,

gecoat met
greyer kleur



GEEN BEZWAAR
datum: 22-2-24
adviseur:
opmerking:



Aan het gemeentebestuur van Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten

Datum : 21-02-2024
Dossiernummer : BNS23-0101 - 2
Gemeentennummer : 1179970 /
DSO nummer : /
Betreft : advies ruimtelijke kwaliteit
realiseren van een woning
(BST01) M 1573, naast Eemdijk 39
Bunschoten

Geacht college,

In het kader van een bezwaarprocedure is aan ons om een nadere onderbouwing gevraagd van ons stempelakkoord op het nieuwbouw plan voor een in hout gematerialiseerde vrijstaande woning.

Het toetsingskader voor dit bouwplan bestaat uit de vastgestelde welstandsnota van de gemeente Bunschoten met de daarin opgenomen beoordelingscriteria. Het bouwplan is gelegen in de kern Eemdijk. In par. 7.13 in de welstandsnota staan hiervoor de gebiedscriteria geformuleerd. De bebouwing in Eemdijk wordt gekarakteriseerd door veelal vrijstaande woningen die in een verspringende rooilijn staan. De nokrichting is wisselend, zowel haaks op als evenwijdig aan de weg. De bouwstijl is wisselend; panden van hoogstens enkele tientallen jaren oud staan naast karakteristieke historische bebouwing. De detaillering, het kleur- en materiaalgebruik is hierdoor ook divers overeenkomstig de periode waarin het bouwwerk is gebouwd. In het algemeen is gebruik gemaakt van aardkleuren en voor het schilderwerk van traditionele kleuren. Aan de Eemdijk staan enkele houten woningen. De bestaande gebouwde omgeving is hier het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat het ontwerpvoorstel de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. De detaillering, het kleur- en materiaalgebruik dient terughoudend te zijn en afgestemd op de omgeving. Op grond van de ingediende stukken is door ons geconstateerd dat het ontwerpvoorstel zich voegt in de hierboven beschreven diversiteit aan bebouwing. Rondom de planlocatie staan immers diverse meer modern vormgegeven woningen uit de jaren 70 naast historische of historiserend vormgegeven bebouwing. De materialisatie in hout sluit eveneens aan op het diverse materialisatie in lichte baksteen, aardkleuren of wit stukwerk. Door ons is daarom geconcludeerd dat het ontwerpvoorstel aansluit bij de hier geldende uitgangspunten zoals opgenomen in de welstandsnota. Wel is de voorwaarde gesteld dat het houten gevelmateriaal voorafgaand aan de uitvoering nog bemonsterd dient te worden. Het plan voegt zich namelijk het best in de omgeving indien de houten gevel terughoudend van kleur is en niet de indruk geeft van onbehandeld hout. Hiervoor is aan ons nog geen definitief voorstel ter beoordeling voorgelegd.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Bunschoten

D.A. Scheer AA Dipl

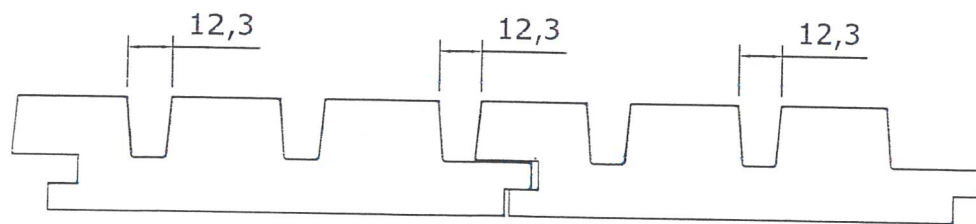
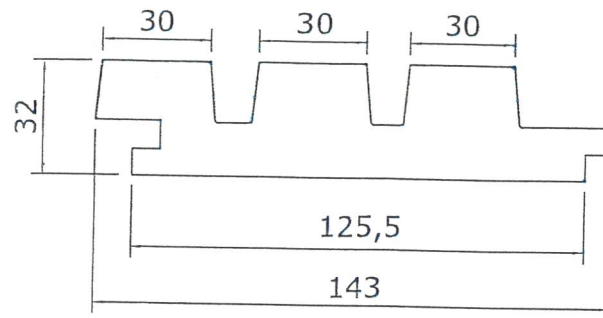
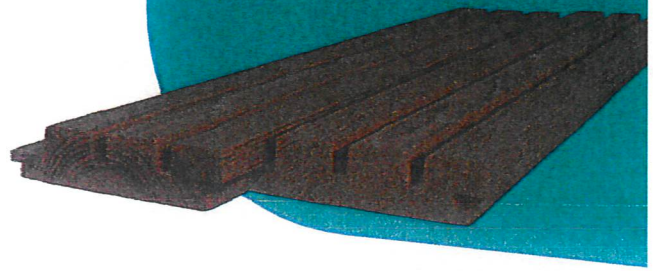
VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 3565 67 930 B 01

Romby Stor | 32x143 wb 127



Biobased
grondstof

Natuur
product

CO₂
vriendelijk

Super
duurzaam

Korte
bouwtijd

Our future is wood

PRO
WOOD

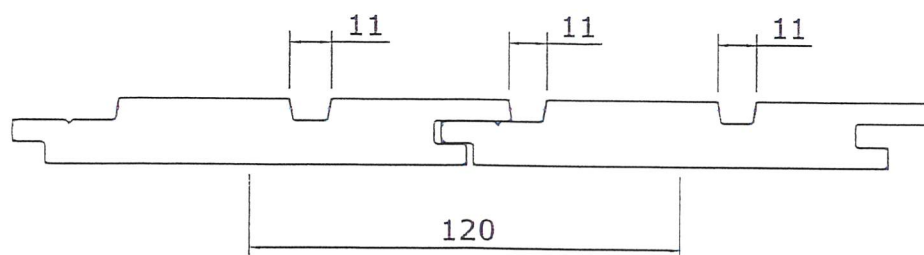
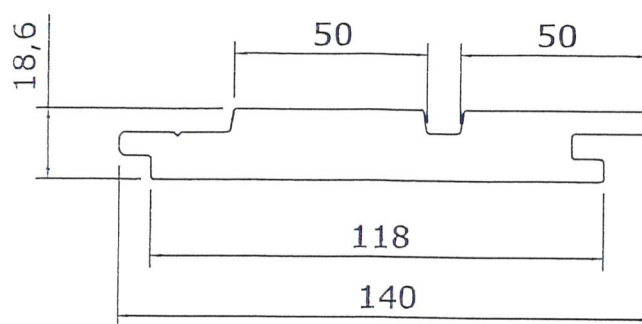
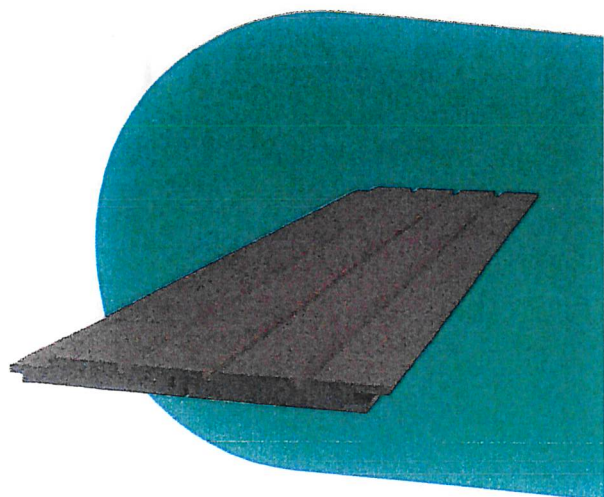
DB

1:2

A4



Dobbel Romby | 18x140 wb 120



Biobased
grondstof

Natuur
product

CO₂
vriendelijk

Super
duurzaam

Korte
bouwtijd

Our future is wood

PRO
WOOD

DB

1:2

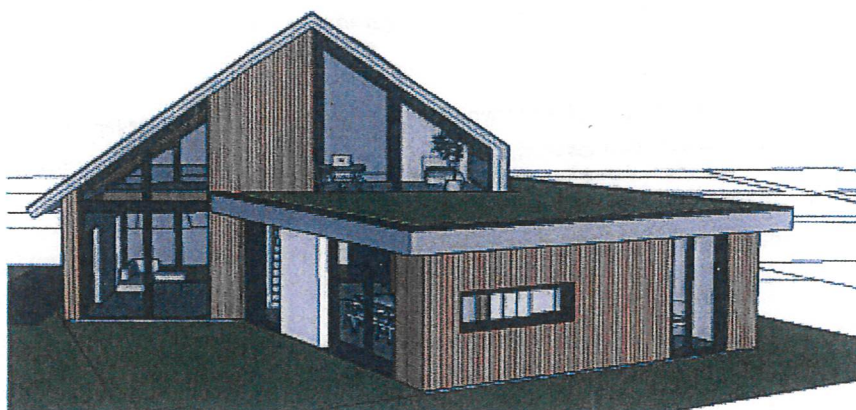
A4





Memo reactie op zienswijze

Kavel naast Eemdijk 39, Eemdijk



: : v1.0
1 : 9 maart 2024
: : Definitief

1 Inleiding

Voor het perceel naast Eemdijk 39 te Eemdijk is een bouwplan ontwikkeld met een vrijstaande woning. Hiervoor is op 31 januari 2024 een ontwerpbesluit woning met inritten 1179970 gepubliceerd.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Eemdijk dat op 31 mei 2012 [NL.IMRO.0313.Eemdijk0400-0401] door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op dit besluit tijdens de ter inzage periode een zienswijze ingediend.
In deze memo de onderbouwde reactie op de inhoudelijke punten van deze zienswijze.

2 Zienswijze

Betreft : Bezwaar tegen bouwplannen op te richten woning op de kavel naast Eemdijk 39 en het aanleggen van twee opritten (Sectie M, nummer 1573)

Geachte heer/mevrouw

Hierbij wil ik mijn officiële bezwaar indienen tegen de voorgenomen bouwplannen voor de woning op te richten naast Eemdijk 39. Mijn bezwaar is gebaseerd op de volgende argumenten.

1. Architectuur en dorpsgezicht.

Het ontwerp van de desbetreffende woning past niet in de traditionele landelijke stijl en het dorpsgezicht en vormt een verstoring van de architecturale harmonie in de omgeving.

2. Privacy en uitzicht.

De geplande afstand tussen de nieuw op te richten woning en de bestaande woning Eemdijk 52 is veel te beperkt, wat resulteert in een aanzienlijk verlies van privacy en uitzicht belemmering.

3. Mogelijke Schade De voorgenomen bouwactiviteiten staan te dicht bij de traditionele authentieke boerderijwoning op Eemdijk 52 en brengen hierdoor een aanzienlijk gevaar voor schade met zich mee.

4. Waardevermindering en compensatieregeling.

de waarde van de woning aan de Eemdijk 52 zal door de op te richten woning aanzienlijk gaan verminderen, door het toekomstige ontwerp en afstand tussen beide woningen. Ik verzoek daarom serieus rekening te houden met een compensatieregeling door het huidige bestemmingsplan.

5. Gebrek aan overleg.

Het gebrek aan overleg over de bouwplannen heeft mij om de bovengenoemde redenen dan ook genoodzaakt om op deze formele wijze bezwaar aan te tekenen.

Ik verzoek u daarom dit bezwaar te behandelen en mij op de hoogte te stellen van het verdere verloop van de procedure voor men tot vergunning over gaat.

In afwachting van u reactie verblijf ik,

Afbeelding 1; zienswijze

3 Reactie op inhoudelijke punten van ingediende zienswijze

3.1 Architectuur en dorpsgezicht.

1. Architectuur en dorpsgezicht.

Het ontwerp van de desbetreffende woning past niet in de traditionele landelijke stijl en het dorpsgezicht en vormt een verstoring van de architecturale harmonie in de omgeving.

Architectuur en dorpsgezicht is uiteraard een subjectief begrip. Vooral in Eemdijk waar een willekeur aan architectonische stijlen en materialisaties is toegepast. De hier staande woningen zijn ook in verschillende perioden ontwikkeld en gerealiseerd.

Ter impressie hier onder een aantal stills van de locatie uit Google streetview.





Afbeelding 2; een aantal stills van de locatie uit Google streetview.

Op een locatie met een dermate grote diversiteit aan stijlen is het noodzakelijk een architect aan te trekken die een karakteristiek ontwerp op een unieke locatie kan realiseren. Uiteraard binnen de kaders van de welstandsnota van gemeente Bunschoten.

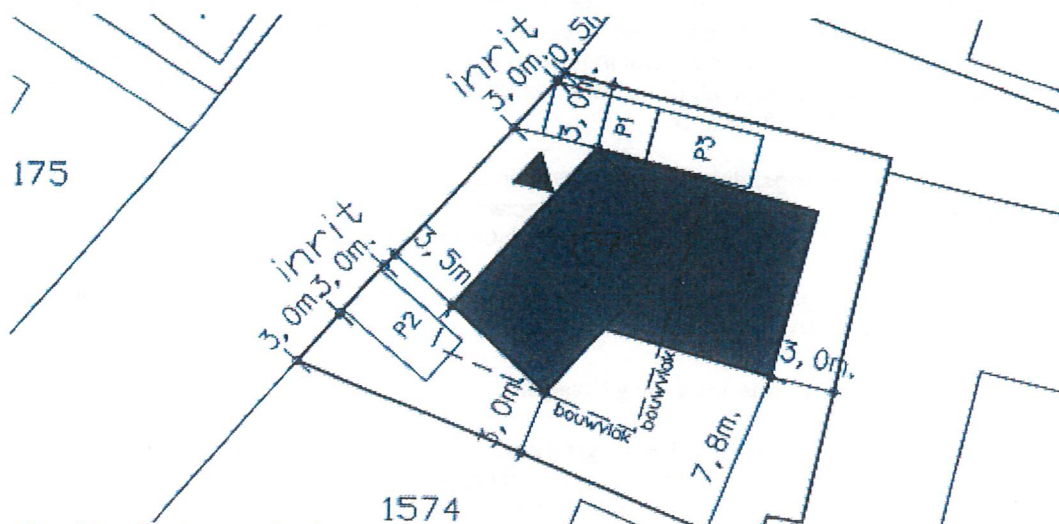
Bovenstaande uitdaging is, ons inziens, met architect Robin de Pagter – Rix MSc. Arch. en het ingediende plan gelukt.

3.2 Privacy en uitzicht

2. Privacy en uitzicht.

De geplande afstand tussen de nieuw op te richten woning en de bestaande woning Eemdijk 52 is veel te beperkt, wat resulteert in een aanzienlijk verlies van privacy en uitzicht belemmering.

De rooilijn van de woning in het plan ligt op 3,5 meter van de erfgrans.



Afbeelding 3; nieuwe situatie

De rooilijnen van woningen in de omgeving variëren van 1,5 meter bij Eemdijk 52 tot 20 meter bij Eemdijk 48. Of 5 meter bij Eemdijk 39.



Afbeelding 4; situatie met locatie rood omcirkeld.

De afstand van de nieuw te realiseren woning voldoet, ons inziens, aan de gestelde kaders én de situatie in de bestaande omgeving.

3.3 Mogelijke schade

3. Mogelijke Schade De voorgenomen bouwactiviteiten staan te dicht bij de traditionele authentieke boerderijwoning op Eemdijk 52 en brengen hierdoor een aanzienlijk gevaar voor schade met zich mee.

In de uitwerking van het bouwplan is met de omgeving rekening gehouden. Naast de afstand tot de rooilijn, is er ook met het funderingssysteem rekening gehouden met de omgeving. In de omgeving staat het merendeel van de woningen op prefab beton palen, een aantal op houten palen met betonnen oplengers en een paar woningen zijn op "staal" gefundeerd. Dit zijn onder andere Eemdijk 44, Eemdijk 48 en Eemdijk 52. De schuren achter Eemdijk 39a zijn op korte houten palen met betonnen oplengers gefundeerd.

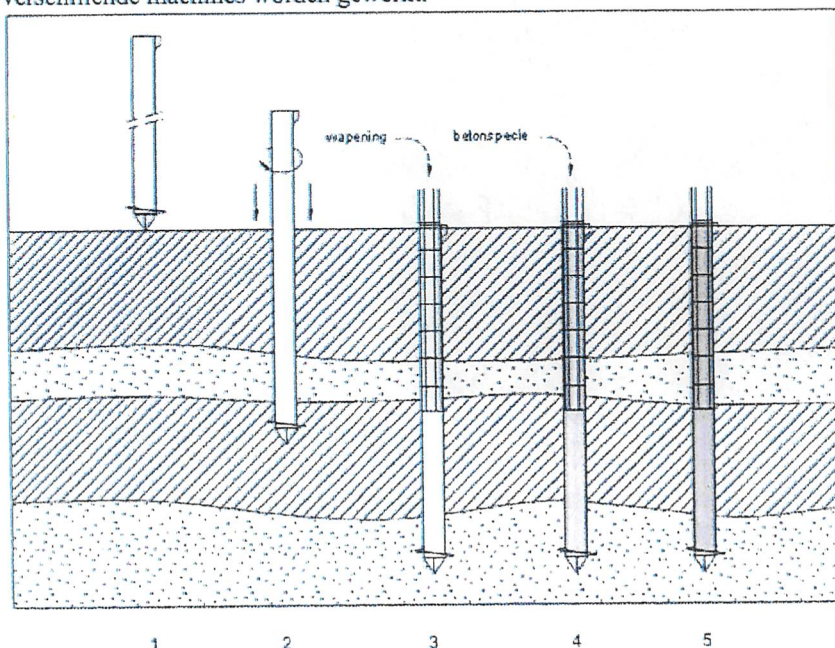
Daarom is bij funderingsadvies al uitgegaan van een trillingsarm funderingssysteem. Te weten stalen buispalen. Echter in overleg met de heier (Hoolwerf Heiwerken) is voor een geheel trillingsloosysteem gekozen. Dit systeem is de Casing Draaipaal.

Middels dit funderingssysteem zijn er, ons inziens, voldoende mitigerende maatregelen getroffen om schade te voorkomen.

Geschroefde Stalen Buispaal of Casing Draaipaal

De Casing Draaipaal is een grondverdringend paalsysteem waarbij een stalen buispaal trillingsvrij en geluidsarm in de grond wordt geschroefd. Door het gebruik van buissegmenten kan het worden toegepast bij beperkte werkhoogte. Het materieel kan worden ingezet bij beperkte werkruimte of toegang. Ook is het geschikt voor toepassing op risico locaties zoals in de petrochemie. De Casing Draaipaal wordt opgebouwd uit op elkaar gelaste stalen buissegmenten waarvan het onderste segment is voorzien van een aangelaste schroefpunt. Door deze werkwijze kan worden gewerkt onder hoogtebeperking. Het schroeven gebeurt met een boormotor die de buis vastklemt in een centrale doorvoer. Na het op diepte schroeven van een segment wordt het volgende segment opgelast.

Afhankelijk van de gevraagde diameter van de Casing Draaipaal kan met verschillende machines worden gewerkt.



Afbeelding 5; casing draaipaal.