



Uitwerkingsplan 5, deelplan 1.3 Bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied

Gemeente Eemnes

Vaststellingsrapport

BEL Combinatie
Team Ruimte, 11 oktober 2016

Inleiding

1. Terinzagelegging

Het ontwerp uitwerkingsplan 5, deelgebied 1.3 van het bestemmingsplan Zuidpolder Woongebied heeft met ingang van 15 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 26 juli 2016.

2. Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle 3 de zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en hiermee ontvankelijk.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Irene en Andy Rommes, Zilverschoon 25, zienswijze van 2 juli 2016
2. Bewoners van Zilverschoon 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, en 39, zienswijze van 20 juli 2016
3. H. Zoetman, Zilverschoon 33, zienswijze van 24 juli 2016

Samenvatting van de zienswijzen alsmede de gemeentelijke beoordeling van de zienswijzen.

Zienswijze 1: Irene en Andy Rommes, Zilverschoon 25, 3755 TH Eemnes

Samenvatting:

Reclamanten zijn van mening dat de in het ontwerpuitwerkingsplan opgenomen bepalingen ten aanzien van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen de privacy van de bewoners van de Zilverschoon aantast en dat de bewoners als gevolg van het uitwerkingsplan schade ondervinden, om te volgende redenen:

A.

In 2012 is naar aanleiding van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Woongebied Zuidpolder het volgende vermeld: "Om de bewoners tegemoet te komen in hun wensen om meer privacy, zal de waterpartij worden verbreed tot ca. 14 meter en zullen de bestaande en nieuwe woningen, gerekend van gevel tot gevel, ca. 40 meter uit elkaar worden gesitueerd.

In de regels van het vastgestelde bestemmingsplan staan onder artikel 6.3 weliswaar enkele voorwaarden met betrekking tot de bouw van aan- en bijgebouwen en overkappingen, maar in het ontwerpuitwerkingsplan 5, wordt pas duidelijk waar dergelijke aan- en bijgebouwen en overkappingen mogen staan. Dan wordt duidelijk dat de beloofde afstand van gevel tot gevel van ca. 40 meter slechts een schijntoezegging is, aangezien:

- De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen grenzend aan water op een afstand van ten minste 2,5 meter van de insteek talud mogen worden gebouwd;
- De diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 5 meter mag bedragen.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 11 mei 2016 werd tevens meegedeeld, dat er een vlonder van 70 cm breed is toegestaan. Bovendien deelde de bouwer mee, dat de kopers van de 2-onder-1-kap woningen als optie een vrijstaande garage/berging in de tuin krijgen aangeboden omdat de realisering van een berging aan de zijkant van de woning tot gevolg kan hebben, dat geen sprake meer is van 2-onder-1-kap, maar van geschakelde woningen.

Door de regels van het ontwerpuitwerkingsplan alsmede de voornemens van de bouwer, wordt geen recht gedaan aan de intentie om tegemoet te komen aan de wensen voor meer privacy van de bewoners van de Zilverschoon. Om hier wel recht aan te doen, dient de afstand voor het plaatsen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen grenzend aan het water vergoot te worden tot ten minste 5 meter van de insteek van het talud en de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel moet verkleind worden tot 2,5 meter. Daarnaast moet worden vastgelegd dat er geen vlonders boven de waterpartij zijn toegestaan.

B.

In de mail van 4 maart 2016 aan een bewoner van het Zilverschoon deelde de projectleider van de gemeente het volgende mee: "aangezien we in deelplan 1.3 een soortgelijke woningtypologie als de reeds bestaande woningen aan de Ruizendaallaan aan de waterzijde nastreven is het uitgangspunt om dezelfde regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken". Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het ontwerpuitwerkingsplan 5.

Deze stelling gaat echter voorbij aan het feit, dat er een wezenlijk verschil bestaat tussen de situering van de reeds gebouwde huizen aan de Ruizendaallaan ten opzichte van de bebouwing aan het Karwij en de situering van de te bouwen huizen aan de Ruizendaallaan ten opzichte van de woningen aan het Zilverschoon. De woningen aan het Karwij zijn met de keuken gericht naar de bebouwing van de Ruizendaallaan, welke keuken is voorzien van kleine ramen. De te bouwen woningen in plan 5 worden gesitueerd tegenover het van grote ramen voorziene woongedeelte van de huizen aan het Zilverschoon. Bovendien worden de woningen aan het Karwij van de woningen aan de Ruizendaallaan gescheiden door een tuin, voet- en fietspad,

berm met sloot en plantsoen met bomen. Bij de woningen bij het Zilverschoon worden de tuinen slechts gescheiden door een sloot.

Bovendien zou, wanneer het principe "gelijke monniken, gelijke kappen" dient te worden gehanteerd voor de al gebouwde en nog te bouwen woningen aan de Ruizendaallaan, dit principe ook moeten worden toegepast ten aanzien van de woningen aan het Zilverschoon. Bij de woningen aan de Zegge is meer privacy gewaarborgd.

Mocht het uitwerkingsplan 5 zonder de onder A genoemde aanpassingen worden goedgekeurd, dat eisen reclamanten, uitgaande van het door het projectbureau aangehaalde gelijkheidsprincipe, dat het perceel aan de overzijde van de sloot achter hun woning op een gelijke wijze wordt ingericht als achter de Zegge.

C.

In de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan wordt onder 3.4 gesteld dat ook de groene tuinen zullen bijdragen aan het groene landschappelijke karakter. Reclamanten zijn van mening, dat de regels van het uitwerkingsplan (2.2.2, 2.2.4 en 2.3.1) ertoe zullen leiden dat er geen sprake zal zijn van groene tuinen en dat deze regels niet overeenkomen met de doorvertaling van het dorpse woonmilieu in woonvelden.

Beantwoording:

A.

De privacy van de bewoners van de bestaande woningen aan het Zilverschoon is meerdere malen aan de orde geweest bij besluitvorming over het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder. Naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is door ons college toegezegd, dat de waterpartij tussen de bestaande en nieuwe woningen verbreed zou worden tot minimaal 14 meter en dat de gevels van de bestaande en nieuwe woningen, gerekend van gevel tot gevel, ca. 40 meter zou bedragen. Vervolgens heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder de regels vastgesteld die door het college van burgemeester en wethouders in acht genomen moeten worden bij elk uitwerkingsplan dat gemaakt wordt. In deze regels is niet aangegeven hoe groot de afstand van de woningen aan het Zilverschoon tot aan de nieuwe woningen in de Zuidpolder moet zijn. De gemeenteraad heeft bij de overwegingen wel aangegeven dat de afstand van gevel tot gevel van de woningen, waarmee is bedoeld de gevels van de hoofdgebouwen, zou variëren van ongeveer 35 tot ongeveer 40 meter. De gemeenteraad vond dat hiermee alsmede met de toezegging aan de bewoners van het Zilverschoon dat onderzocht zou worden of er in de sloot riet of andere afschermende beplanting kon worden geplant, de privacy van de bewoners van het Zilverschoon voldoende is beschermd.

De afstand van de woningen aan de Zilverschoon tot de bebouwingsgrens van de nieuwe woningen bedraagt in het ontwerp Uitwerkingsplan, met uitzondering bij de woningen Zilverschoon 35, 37 en 39, ca. 40 meter. Bij Zilverschoon 35 is de afstand met 32 meter het kortste. Om de bewoners van Zilverschoon 35, 37 en 39 tegemoet te komen, zal, in overeenstemming met de overwegingen van de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder, de afstand bij deze woningen tot de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen in de Zuidpolder worden vergroot tot 35 meter. Bij Zilverschoon 31 en 33 is de afstand tussen de 35 en 40 meter en bij Zilverschoon 1 t/m 29 is de afstand conform ontwerp Uitwerkingsplan ca. 40 meter.

Hiernaast zijn inmiddels met bewoners van de Zilverschoon afspraken gemaakt over afschermende beplantingen (riet) in het water.

Daarnaast zijn wij bereid de bewoners van het Zilverschoon tegemoet te komen in hun wens dat eventuele bijgebouwen of overkappingen wat verder van hun tuin/woning mogen worden gebouwd. In plaats van "5 meter uit insteek van het talud" zoals bewoners willen, kiezen wij voor "5 meter uit de rand van de beschoeiing. De rand van de beschoeiing/waterkant wordt gekozen omdat deze rand in het uitwerkingsplan een harde grens is en de "insteek van het talud" per bouwkaavel kan verschillen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden, dat het vergunningsvrij wel is toegestaan om dicht bij de waterkant te bouwen.

Ten slotte zullen wij in de regels aangeven, dat aan- en uitbouwen een maximale diepte mogen hebben van 4 meter (in plaats van 5). Hier kiezen wij niet voor 2,5 meter als maximale maat voor aan- en uitbouwen zoals reclamanten willen omdat vergunningsvrij ook al 4 meter mogelijk is. De regels van het Uitwerkingsplan komen nu overeen met de huidige regels van vergunning vrij bouwen.

Op grond van het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder mogen in het water vlonders worden gebouwd. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft hier geen betrekking op. De bestemming "water" ligt alleen in het onherroepelijke bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder en niet in het 5^e Uitwerkingsplan. Het verzoek van reclamanten op een verbod op het bouwen van vlonders valt daarom buiten de beoordeling van dit uitwerkingsplan.

Wij achten de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor wat betreft de vlonders ongegrond.

B.

Wij zijn het met reclamanten eens, dat de situatie bij de woningen van het Zilverschoon en de woningen bij het Karwij anders is dan de situatie bij de woningen aan het Zilverschoon. Zo staan de woningen aan het Karwij niet in een rechte lijn en bevindt zich voor de woningen aan het Karwij een fiets- en voetpad en een voetbal-speelveld. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan staat deze vraag echter niet ter discussie. Noch de woningen aan het Karwij, noch de woningen die tegenover het Karwij zijn gebouwd, maken deel uit van het onderhavige 5^e uitwerkingsplan. Omdat de situatie niet vergelijkbaar is, is een eventueel beroep op het gelijkheidsbeginsel zoals reclamanten doen, niet mogelijk.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

C.

Het beoogde groene karakter van de wijk heeft betrekking op het ruim en groen opgezette openbare gebied. Voortuinen van woningen kunnen dit karakter versterken. Achtertuinen dragen daar niet aan bij. De regels in het uitwerkingsplan beogen juist dat niet in voortuinen wordt gebouwd, maar in achtertuinen.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 2: Bewoners Zilverschoon, p/a Zilverschoon 3, 3755 TH Eemnes

Zie onder 1.

Zienswijze 3: H. Zoetman, Zilverschoon 33, 3755 TH Eemnes

Samenvatting:

Op 22 februari 2012 is een inspraakavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan Zuidpolder. In de schriftelijke reactie hierop schrijft de gemeente het volgende: "Om de bewoners van het Zilverschoon tegemoet te komen in hun wensen om meer privacy, zal de waterpartij zuidelijk van hun tuin worden verbreed tot ca. 14 meter en zullen de bestaande en de nieuwe woningen, gerekend van gevel tot gevel, ca. 40 meter uit elkaar worden gelegen. Helaas blijkt deze afstand van 40 meter niet verwerkt te zijn in het later vastgestelde bestemmingsplan. Voor 5 woningen is de afstand minder dan 40 meter. Voor een enkele woning is de afstand slechts 32 meter. Bovendien maken de regels in het uitwerkingsplan het nu ook mogelijk dat er allerlei bouwwerken dichter op de bestaande woningen worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Zie onder zienswijze 1a.



Besluit vaststelling Uitwerkingsplan 5, deelgebied 1.3

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes;

overwegende dat;

de gemeenteraad op 28 januari 2013 het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder heeft vastgesteld en op 15 februari 2016 het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder 1^e herziening, welke bestemmingsplannen in werking zijn getreden en onherroepelijk zijn (hierna het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder);

het bestemmingsplan Woongebied Zuidpolder het mogelijk maakt om voor elke bouwfase een uitwerkingsplan te maken;

het, in verband met de voorgenomen bouw van een nieuwe woonwijk, wenselijk wordt geacht om een uitwerkingsplan vast te stellen voor de 5^e fase van het woongebied van de Zuidpolder;

het ontwerpuitwerkingsplan vanaf 15 juni 2016 tot en met 26 juli 2016 ter inzage heeft gelegen bij het kantoor van de BEL Combinatie en middels www.ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking is gesteld;

de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan op 15 juni 2016, in de Staatscourant en het Gemeenteblad bekend is gemaakt, waarbij tevens bekend is gemaakt dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen bij het college kenbaar gemaakt kunnen worden;

binnen de ter inzage termijn zienswijzen zijn ingediend door:

- Irene en Andy Rommes, Zilverschoon 25
- bewoners van het Zilverschoon nrs. 1, 3, 5, 7,9, 11, 13, 15, 19, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, en 39
- H. Zoetman, Zilverschoon 33;

de zienswijzen met name betrekking hebben op de afstand van de bestaande woningen aan het Zilverschoon en de nieuw te bouwen woningen in het 5^e uitwerkingsplan, deelplan 1.3 alsmede de privacy van de bewoners aan het Zilverschoon;

ingestemd kan worden met de in het vaststellingsrapport aangehaalde overwegingen en de op grond daarvan aangegeven standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Het Uitwerkingsplan 5, deelplan 1.3 Zuidpolder Woongebied, bestaande uit de plantoelichting, planregels en verbeelding, nummer NL.IMRO.0317.E029UWPZpolderWB5-Va01, vast te stellen.

2. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
3. De regels als volgt te wijzigen:
 - artikel 2.2.2 onder c komt als volgt te luiden: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op het zij- en achtererf grenzend aan water op een afstand van ten minste 5 meter uit de beschoeiing/kant water te worden gebouwd.
 - artikel 2.2.2 onder d komt als volgt te luiden: de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 4 meter.
4. De verbeelding te wijzigen zodat de minimale afstand van de achtergevels van de woningen aan het Zilverschoon 35, 37 en 39 tot de bebouwingsgrens van de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen in het 5^e uitwerkingsplan minimaal ca. 35 meter bedraagt.

Vastgesteld door B&W in de vergadering van 11 oktober 2016



E. Ruizeveld de Winter
secretaris



R. van Benthem RA
voorzitter

