

Gemeente Bunnik

Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties

behorend bij het

Bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012

Oktober 2012



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Inspraakreacties	5
1.	J.Th.M. van Miltenburg en H.M.Th. van Miltenburg Geelen, Langstraat 2 te Bunnik	5
2.	J.Th. van Dijk en C.M.A. van Dijk Heijman, Langstraat 6M te Bunnik.....	7
3.	G. van Hazendonk, Schoudermantel 26 te Bunnik	8
4.	S.C.M. Sanberg en J. de Pater, Provincialeweg 29 te Bunnik	9
5.	GiKaJo V.o.f., de heer A. Baars, Postbus 1234 te Amersfoort.....	10
6.	Architectenbureau Warmenhoven, namens R. Zanen en S. Jansen, Van Beesdelaan 3 te Bunnik	12
7.	H.P. Broers en M. van Gerven, Deken Heinenstraat 14 te Bunnik	13
8.	D.G. van der Heij en 15 medeondertekenaars, Engweg 40 te Bunnik.....	14
9.	A.H.J. de Rijk, Hoefijzerlaan 25 te Bunnik	15
10.	H.M. de Jong Vastgoed B.V., Schoudermantel 47 te Bunnik.....	16
11.	Buurt- en belangenvereniging De Engboogerd, p/a Huib van de Vechtlaan 13 te Bunnik	18
12.	A. van Elst, Huib van de Vechtlaan 13 te Bunnik.....	21
13.	C. Stelling, Stationsweg 31 te Bunnik	23
14.	Landgoed De Beesde BV, Camminghalaan 34 en Hubert en Lisa Peek, Camminghalaan 36 te Bunnik	25
15.	J. van Rijn en J.C. Th. Van Rijn-Versteeg, Langstraat 9 t Bunnik.....	30
16.	Wijkvereniging BinnenBunnik, p/a van Beeck Calkoenlaan 6 te Bunnik	32
17.	DAO Projectontwikkeling BV, Bemuurde Weerd O.Z. 37 te Utrecht	33
18.	Janskate Bouwontwikkeling B.V., Fr. Halslaan 109 te Bilthoven	34
19.	P. Keulemans, Koperslagershoek 26 te Bunnik.....	35
3.	Artikel 3.1.1 Bro overleg	36

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 heeft van 12 april tot en met 23 mei 2012 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Daarnaast heeft op 18 april 2012 een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. In totaal hebben negentien insprekers een reactie ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden april en mei 2012 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben acht overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Inspraakreacties

1. J.Th.M. van Miltenburg en H.M.Th. van Miltenburg Geelen, Langstraat 2 te Bunnik

Reactie

- a. Inspreker is van mening dat de gemeente het plan voor nieuwbouw bij de oude dorpskerk laat ondersneeuwen in het totaal van de wijzigingen.

Antwoord gemeente

In de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan in de Nieuwsbode en op de gemeentelijke website is deze ontwikkeling (als enige) juist expliciet vermeld. Daarnaast is aangegeven dat het bestemmingsplan verder (dus behoudens de nieuwbouw bij de oude dorpskerk) niet voorziet in ingrijpende nieuwe ontwikkelingen. Bovendien is de bouw van het kerkelijk centrum ook al benoemd in de 'nota van uitgangspunten herziening bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven', die voorafgaand aan het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 is opgesteld. Deze nota van uitgangspunten heeft ook ter inzage gelegen.

Reactie

- b. Door de nieuwbouw bij de oude dorpskerk wordt het enige historische stukje Bunnik wezenlijk aangetast.

Antwoord gemeente

Op dit moment heeft de Protestantse Gemeente Bunnik twee locaties in eigendom, namelijk de oude dorpskerk en de kerk De Gaarde aan de Provincialeweg 32a. Twee locaties in stand houden wordt te duur, waardoor één locatie moet worden afgestoten. Als er geen nieuwbouw bij de oude dorpskerk mogelijk zou zijn, zouden alle activiteiten naar de (niet historische) locatie De Gaarde worden verplaatst en zou de oude dorpskerk haar huidige functie verliezen. Dit brengt risico's met zich mee wat betreft de instandhouding van het gebouw en het perceel. Door de nieuwbouw kan de kerk haar huidige functie behouden en hoeft het gebouw niet te worden afgestoten. Hierdoor kan dit historische stukje Bunnik zoveel mogelijk behouden blijven.

Reactie

- c. De kosterswoning wordt afgebroken. Daarvoor in de plaats komt een nieuw gebouw dat ongeveer twee meter hoger wordt zodat de dorpskerk vanaf de overzijde van de Kromme Rijn niet meer te zien is.

Antwoord gemeente

Ook nu is de dorpskerk al nauwelijks te zien vanaf de overzijde van de Kromme Rijn. Alleen de bovenkant van de kerktoren en de nok van het dak komen boven de bestaande bebouwing uit. Het nieuwe gebouw wordt inderdaad hoger dan de kosterswoning. Volgens de geldende bestemming is echter ook al een hoger gebouw mogelijk. Er is nu een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. In het toekomstige bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 wordt dit respectievelijk 6 meter en 9 meter.

Reactie

- d. Het pad langs de Witte Huisjes wordt afgesloten. Hierover lopen veel wandelaars. Deze toeristen en ook veel plaatsgenoten wordt het pad afgesneden.

Antwoord gemeente

Het klopt dat dit pad wordt afgesloten. Er is echter een goed alternatief. Veel mensen lopen over het Kerkpad als ze van of naar het Kromme Rijnpad lopen. Dit historische pad blijft behouden.

Reactie

- e. Aan de zijkant van de kerk wordt aan de consistoriekamer een uitbouw gepleegd. Dit gebeurt zo maar aan een Rijksmonument.

Antwoord gemeente

De nieuwbouw wordt juist aan de consistorie gebouwd omdat dit deel van de kerk niet monumentaal is (jaren '50). De rest van de kerk is Rijksmonument. De consistorie vervult hiermee een overgang tussen oud en nieuw.

Reactie

- f. Als de plannen doorgaan zal de historische waarde van het kerkplein sterk achteruit gaan. Ook het zicht van de bewoners rond het plein en de vele bezoekers aan het gezondheidscentrum wordt ernstig schade aangedaan.

Antwoord gemeente

De wens van uitbreiding / nieuwbouw komt vanuit de eigenaar en gebruiker van het monumentale kerkgebouw, de Protestantse Gemeente van Bunnik. In 2010 is daarom gestart met een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van herinrichting en uitbreiding van het kerkgebouw. Deze haalbaarheidsstudie heeft geresulteerd in verschillende modellen voor het realiseren van een nieuw kerkelijk centrum, verbonden met het historisch kerkgebouw. Na een positief pre-advies van de zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de gemeentelijke monumentencommissie, heeft de Protestantse Gemeente gekozen voor een nieuw kerkelijk centrum, dat los staat van de Witte Huisjes en verbonden is met de dorpskerk.

Na deze keuze is een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin is onderzocht wat de beste locatie is voor nieuwbouw en hoe dit kan worden gerealiseerd zonder de monumentale waarde van de kerk en de omgeving aan te tasten. De stedenbouwkundige visie bevat een aantal randvoorwaarden waaraan de nieuwbouw moet voldoen. In de visie is een bouwlocatie voorgesteld, die is opgenomen in het bestemmingsplan. Al met al kan gesteld worden dat een zorgvuldig proces is doorlopen, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de monumentale waarde van de kerk en de omgeving.

De bouwlocatie is zodanig gekozen dat de historische waarde van het kerkplein behouden blijft. De kerk behoudt haar prominente positie aan het plein. De nieuwbouw wordt minimaal 12 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van de kerktoren gebouwd. Ook blijven de muur rond het perceel, de leibomen en het Kerkpad behouden. Voor de appartementen die uitzicht hebben op de kosterwoning zal het zicht waarschijnlijk worden beperkt. Het (maatschappelijk) belang van de kerkgemeenschap wordt echter groter geacht dan het belang van enkele personen waarvan het uitzicht kan worden beperkt. De bezoekers van het gezondheidscentrum worden niet gezien als belanghebbenden.

Reactie

- g. Er is een betere oplossing. De nieuwbouw en aanbouw aan de kerk kunnen ook aan de andere zijde van de kerk plaatsvinden. Hiervoor moet de domineeswoning worden afgebroken en het Kerkpad verlegd. Naast de kerk aan die zijde zou dan de nieuwbouw kunnen komen. Het pad zou achter de nieuwbouw kunnen doorlopen als dit pad nodig is voor de kerk. Anders kan het pad vervallen. De fietsers kunnen gebruik maken van het 2^e deel van de Dorpsstraat richting de brug.

Antwoord gemeente

De aangedragen oplossing, namelijk nieuwbouw op de locatie van de domineeswoning heeft de volgende bezwaren:

- *De nieuwbouw kan dan niet via de niet monumentale consistorie met de kerk worden verbonden, maar moet dan rechtstreeks met het Rijksmonument worden verbonden. Daarbij moet een nieuwe gevelopening in dit Rijksmonument worden gecreëerd. Dit is een onwenselijke aantasting van het monument.*
- *Het historische kerkpad komt in dat geval te vervallen, wat niet wenselijk is. Een van de uitgangspunten/randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige visie is het behoud van het historische kerkpad.*
- *Het meest aansprekende aangezicht van de kerk zal verstoord worden.*

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de deskundige op het gebied van de monumentale waarde van de kerk en haar directe omgeving, heeft bovendien ingestemd met de nieuwbouw op de plek van de kosterwoning.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. J.Th. van Dijk en C.M.A. van Dijk Heijman, Langstraat 6M te Bunnik

Reactie

De reactie van J.Th. van Dijk en C.M.A. van Dijk Heijman, Langstraat 6M te Bunnik is gelijkloidend aan inspraakreactie 1 van J.Th.M. van Miltenburg en H.M.Th. van Miltenburg Geelen, Langstraat 2 te Bunnik

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 1.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. G. van Hazendonk, Schoudermantel 26 te Bunnik

Reactie

Inspreker wil graag schriftelijke toestemming om vanaf de parkeerplaats van het bedrijvenpand op Kosterijland 7 via de groenstrook met de auto bij zijn achtertuin te komen. Dit in verband met het transport van piano's.

Antwoord gemeente

De betreffende groenstrook heeft in het nieuwe bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 de bestemming 'bedrijventerrein', met een nadere aanduiding 'groen'. Ter plaatse van die aanduiding 'groen' zijn uitsluitend voetpaden, tuinen en andere groenvoorzieningen toegestaan.

De groenstrook hoort bij het bedrijf op Kosterijland 7. Dit is één kadastraal perceel dat in eigendom is bij één eigenaar. De gemeente heeft via de gegevens van het Kadaster kunnen nagaan dat het perceel (inclusief groenstrook) in ieder geval sinds 1985 niet in eigendom is van de provincie Utrecht.

Indien inspreker (incidenteel) gebruik wil maken van de groenstrook in verband met het transport van piano's zal hij hierover afspraken moeten maken met de eigenaar van de groenstrook. In dit geval is dat de eigenaar van het bedrijfspand. De gemeente is geen grondeigenaar en speelt hier verder geen rol in vanuit privaatrechtelijk belang.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. S.C.M. Sanberg en J. de Pater, Provincialeweg 29 te Bunnik

Reactie

- a. De woning van onze burens, Provincialeweg 27, is naast de (enkel)bestemming Wonen voorzien van de functieaanduiding bedrijf. Sinds enkele jaren zit hier geen bedrijf meer, maar wordt de schuur door de buurman hobbymatig gebruikt voor het repareren van auto's in de avonden en op zaterdag. Aangezien een bedrijf in een woonwijk kan leiden tot ernstige overlast voor de burens, en hier geen bedrijf meer gevestigd is, verzoeken insprekers de functieaanduiding bedrijf te verwijderen van de verbeelding.

Antwoord gemeente

De bewoners van Provincialeweg 27 hebben aangegeven dat zij bekend waren met de aanwezigheid van de functieaanduiding 'bedrijf' toe zij het huis kochten. Zij willen de functieaanduiding handhaven en hebben dit ook schriftelijk bevestigd aan de gemeente. De aanduiding 'bedrijf' wordt daarom niet verwijderd.

Reactie

- b. In de bijlagen bij Bijlage bodem staat:20115 BU-Provincialeweg 29 Verkennend onderzoek NVN 5740 Transactie
Allereerst geldt dit ook voor Provincialeweg 31 omdat de ge(her)saneerde olietank voor ca. 40% in de tuin van de burens ligt. Verder wordt uit het overzicht niet duidelijk dat door Milieutechniek Eemland op 23-2-1999 een saneringscertificaat is afgegeven, dat ook aan de gemeente is gezonden.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft de inspraakreactie over de olietank voorgelegd aan de milieudienst zuidoost Utrecht. De milieudienst geeft aan dat informatie over de ligging van ondergrondse tanks beschikbaar is in het statische tankendossier van de milieudienst, waarbij van oorsprong de ondergrondse tank bekend staat op het adres Provinciale weg 29 te Bunnik. Uit het dossier blijkt dat de tank inderdaad op beide adressen aanwezig is. Tevens is een tanksaneringscertificaat aanwezig, met datum 23-02-99 en nummer R 99 298. Dit was in het systeem al wel bekend, maar de status was nog niet aangepast. De informatie is in het systeem toegevoegd.

De tabel 'ondergrondse brandstoftanks' in de bijlagen (van de bijlage Bodem) van het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 wordt aangepast naar de juiste status (saneringscertificaat aanwezig) voor Provincialeweg 29.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. GiKaJo V.o.f., de heer A. Baars, Postbus 1234 te Amersfoort

Reactie

Inspreker verzoekt om het gehele perceel Schoudermantel 6 te Bunnik een woonbestemming te geven. Door geen woonbestemming toe te kennen aan het perceel zullen de gebouwen onverhuurbaar blijven, mede door het enorme aanbod van bedrijfsruimte binnen de gemeente Bunnik. Volgens inspreker is er juist behoefte aan jongerenhuisvesting binnen de gemeente. Een tweede optie zou zijn om de bestemming te wijzigen naar gemengde doeleinden.

Inspreker is beheerder en verkopend makelaar van het perceel Schoudermantel 6.

Antwoord gemeente

Voor het perceel Schoudermantel 6 geldt op dit moment het bestemmingsplan Dorpen Bunnik, herziening 2006. In het bestemmingsplan is sprake van een tweedeling. Het deel van het perceel aan de zijde van de Schoudermantel, heeft een woonbestemming. Voor het achterliggende deel is in het geldende plan een bedrijfsbestemming opgenomen. Deze scheiding (zoning) komt langs de gehele Schoudermantel terug. De zoning is destijds opgenomen om het woonkarakter langs deze entreeweg van het dorp Bunnik zoveel mogelijk te behouden en de achterliggende bedrijvigheid afdoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, waarbij de overlast voor de woningen binnen de perken wordt gehouden.

De bestaande gebouwen op het perceel sluiten aan bij genoemde tweedeling. Op het deel van het perceel aan de zijde van de Schoudermantel staat villa Burbank. Deze villa is onlangs gerenoveerd en geschikt gemaakt voor studentenhuisvesting. Achterop het perceel, grenzend aan de Vrumonaweg staat een bedrijfsloods.

De afgelopen jaren zijn er verschillende ideeën/plannen vanuit de markt geweest voor (her)ontwikkeling van het terrein. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente in 2009 al besloten om de strikte scheiding tussen 'wonen' (zijde Schoudermantel) en 'werken' (zijde Kosterijland) in stand te houden. Deze tweedeling is opnieuw vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012.

In 2011 is er opnieuw een plan ingediend voor het bedrijfsgedeelte van Schoudermantel 6. Het plan had betrekking op het realiseren van een woonfunctie op het bedrijfsgedeelte (achterzijde) van het perceel. In maart 2012 heeft de gemeente besloten geen medewerking te verlenen aan dit plan op basis van onderstaande argumenten.

I. Een goed woon- en leefklimaat is in het gebied moeilijk te realiseren.

Een woonfunctie op het achterste deel van Schoudermantel 6, nabij de A12, overige drukke wegen, railverkeer en op/nabij een bedrijventerrein is vanuit milieu oogpunt ongewenst. Het aspect geluid is een knelpunt en vereist zware maatregelen die hoge kosten met zich meebrengen. De luchtkwaliteit blijft weliswaar binnen de wettelijke norm, maar in een brede context is een nieuwe woonfunctie binnen 300 meter van een rijksweg niet wenselijk. De locatie voldoet niet aan de algemeen geaccepteerde minimale kwaliteitseisen voor wonen en leven.

II. Een woonfunctie leidt tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking.

De verbinding Schoudermantel-Kosterijland is vanwege het verkeersluw maken van de Schoudermantel (wegvak Kosterijland/Baan van Fectio) recent opgewaardeerd tot hoofdontsluitingsweg. Daardoor is de verkeersintensiteit rond het perceel Schoudermantel 6 verder toegenomen. Met de realisatie van een woonfunctie neemt de verkeersdrukke rondom het perceel verder toe. Dit is ongewenst.

III. Een woonfunctie kan leiden tot inperking van rechten/gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Aan de zuidwestzijde van het perceel bevindt zich de toegangsweg van Vrumona (frisdrankenfabriek). Dit is een 'eigen weg' van het bedrijf, waar intensief vrachtverkeer plaatsvindt, ook in de avond en nachtperiode. Naast Vrumona zijn ook andere bedrijven in de nabijheid gevestigd, evenals het Postillonhotel met een naastgelegen parkeerterrein. Een toename van potentieel gehinderden kan (op termijn) leiden tot een inperking van rechten c.q. gebruiksmogelijkheden van deze bedrijven.

IV. Door een woonbestemming toe te kennen aan deze locatie wordt het huidige beleid doorkruist. Langs de Schoudermantel is het beleid gericht op het in stand houden van de woonfunctie. De uitvalsweg is hiertoe mede recent omgebouwd tot éénrichtingstraat om de woonfunctie te versterken. De renovatie van villa Burbank binnen de woonbestemming past in het beleid van de gemeente om het wonen aan de entreeweg te handhaven. Aan de achterzijde van percelen ligt de focus op bedrijfsactiviteiten.

Tegelijkertijd (in maart 2012) heeft de gemeente besloten om wel in te stemmen met een verruiming van de bedrijfsbestemming voor het achterliggende deel, met expliciete uitsluiting van de woonfunctie. Op deze manier is er meer dan alleen pure bedrijvigheid mogelijk, zoals bijvoorbeeld een dienstverlenende instelling.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het standpunt van de gemeente te wijzigen en alsnog een woonbestemming toe te kennen voor het bedrijfsdeel van het perceel Schoudermantel 6. De gemeente kan wel instemmen met de door inspreker genoemde tweede optie, namelijk om de bedrijfsbestemming te verruimen. Dit is in overeenstemming met wat de gemeente heeft besloten in maart 2012.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Architectenbureau Warmenhoven, namens R. Zanen en S. Jansen, Van Beesdelaan 3 te Bunnik

Reactie

Bij het bekijken van het nieuwe bestemmingsplan viel het insprekers op dat de achterkant van het ingetekende bouwvlak gelijk ligt met de achterkant van de woning van insprekers (de donkergele vlek). Het bouwvlak is 10 meter diep en de woning is 7,85 meter diep. Dit impliceert dat insprekers hun woning aan de voorkant kunnen uitbreiden. Dat is niet wenselijk en niet de bedoeling in het huidige bestemmingsplan. Insprekers verzoeken de voorkant van het 10 meter diepe bouwvlak gelijk te houden met de voorkant van de woning Van Beesdelaan 3.

Antwoord gemeente

Bij het bekijken van het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 van de gemeente Bunnik op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl sluit de getoonde ondergrond (topografie) van ruimtelijkeplannen.nl niet exact aan op de verbeelding (plankaart) van het voorontwerpbestemmingsplan. De bouwvlakken van de woonbestemming bijvoorbeeld liggen niet goed om de hoofdgebouwen heen. Een en ander is verschoven ten opzichte van elkaar.

De gemeente heeft hierover contact gehad met het Kadaster, de beheerder van www.ruimtelijkeplannen.nl. Het Kadaster geeft aan dat de topografische ondergrond op www.ruimtelijkeplannen.nl afkomstig is uit de Basisregistratie Topografie. Deze topografische kaarten geven bij benadering een beeld van de situatie ter plekke en zijn geschikt voor de oriëntatie. Er kan niet van worden uitgegaan dat de topografie een exacte situering van bijvoorbeeld gebouwen weergeeft. Bij het tekenen van een bestemmingsplan wordt als ondergrond een actuele GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) gebruikt (dus niet de topografie). Daardoor kunnen afwijkingen ontstaan bij het tonen van de verbeelding van het bestemmingsplan met de topografie als ondergrond, zoals dit gebeurt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De eigen viewer van de gemeente geeft wel een juist (digitaal) beeld van het bestemmingsplan ten opzichte van de getoonde ondergrond (GBKN). Ook de papieren plankaart geeft het juiste beeld. In beide gevallen liggen de bouwvlakken wel goed ten opzichte van de hoofdbebouwing. Voor het perceel Van Beesdelaan 3 ligt de voorkant van het bouwvlak gelijk aan de voorkant van het hoofdgebouw (de woning). Het bouwvlak is 10 meter diep en geeft ruimte om de woning aan de achterkant uit te breiden. Het bouwvlak is dus goed ingetekend en het bestemmingsplan heeft hierop geen aanpassing.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. H.P. Broers en M. van Gerven, Deken Heinenstraat 14 te Bunnik

Reactie

Insprekers zijn omwonenden van het voormalig scoutingterrein waar op dit moment het medisch kinderdagverblijf van Prikkebeen wordt gebouwd. Over het nieuwe kinderdagverblijf hebben insprekers met de gemeente en met de eigenaren van Prikkebeen goed overleg gevoerd, zowel als omwonenden als via de buurtvereniging.

Het nieuwe kinderdagverblijf past prima bij de maatschappelijke bestemming van het terrein, zeker omdat het nieuwe gebouw van Prikkebeen binnen het bouwvlak van het oude bestemmingsplan blijft en het met de verdere groene inrichting van het terrein past in de omgeving. Op die manier blijft het voor de wijk belangrijke groen in zekere mate behouden. Voor de omwonenden en buurtvereniging was het behouden van een groene long met het aangrenzende speelveld altijd een belangrijk uitgangspunt bij het overleg met de gemeente.

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Dorp-Bunnik 2012' is het bouwvlak binnen het gebied met maatschappelijke bestemming opeens met 50% toegenomen ten opzichte van het bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan. Het beslaat dan opeens 75% van het voormalige scoutingterrein. Die toename van het bouwvlak vinden insprekers als omwonenden ongewenst en zij maken daartegen bezwaar. Toename van het bouwvlak dient geen enkel doel nu het gebouw van Prikkebeen dat bouwoppervlak niet gebruikt en er ook geen plannen zijn in de richting van toekomstige uitbreiding.

Insprekers gaan ervan uit dat de gemeente hun bezwaren serieus neemt en vertrouwen er op dat de voorgestelde vergroting van het bouwvlak ongedaan wordt gemaakt en het bouwvlak ongewijzigd blijft ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 is inderdaad een ruimer bouwvlak voor het voormalig scoutingterrein opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan Dorpen-Bunnik, herziening 2006. Dit is gedaan om wat speelruimte te bieden bij het inpassen van het gebouw van het kinderdagverblijf op het perceel. Inmiddels is in april jl. de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van kinderdagverblijf Prikkebeen en daarmee is de definitieve omvang en locatie van het gebouw vastgelegd. Het gebouw is binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan gelegen. Er is daarom geen aanleiding meer om een ruimer bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een bouwvlak opgenomen dat gelijk is aan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan Dorpen-Bunnik, herziening 2006.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. D.G. van der Heij en 15 medeondertekenaars, Engweg 40 te Bunnik

Reactie

- a. Insprekers hebben in de afgelopen maanden overleg gevoerd met de eigenaren van 'Prikkebeen' over het voorgenomen nieuwbouwplan voor het kinderdagverblijf aan de Huib van de Vechtlaan / Engweg in Bunnik. Tegen het bouwplan op zich heeft men geen grote bezwaren. Men erkent het maatschappelijk belang van het voorgenomen gebouw. Wat insprekers verbaast en verontrust is dat het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan 40% groter is dan in het vigerende plan. Insprekers zijn van mening dat deze uitbreiding van het bouwvlak niet wordt ingegeven door maatschappelijke belangen, maar door een bestuurlijk/ambtelijk belang. Voor een eventuele uitbreiding met 40% zal dan in de komende 10 jaar geen bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Insprekers verzetten zich tegen de voorgestelde anticipatie op een mogelijke uitbreiding van het bouwvlak met 40% in de toekomst.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 7.

Reactie

- b. Op pagina 51 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan staat een storende fout. In het 'indicatief 3D-model' wordt het gebouw 90 graden gedraaid zodat de ingang aan de Engweg komt te liggen (plus 7 parkeerplaatsen). Insprekers gaan ervan uit dat hier sprake is van een vergissing.

Antwoord gemeente

De afbeelding van het 'indicatief 3D-model' is niet meer actueel en geeft niet de situatie weer zoals die nu wordt gerealiseerd. De afbeelding wordt vervangen door een actueel plaatje van de nieuwe situatie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. A.H.J. de Rijk, Hoefijzerlaan 25 te Bunnik

Reactie

- a. Inspreker geeft aan de woning aan de Marskramerbaan 1 te Bunnik te hebben gekocht met als doel hier een nieuwe woning te bouwen. Het op de verbeelding opgenomen bouwblok houdt echter een onnodige beperking in van de mogelijkheden bij nieuwbouw van een woning, terwijl dit bij het huidige bestemmingsplan 'Dorpen-Bunnik' (herziening 2006) niet het geval is. Anders dan het huidige bestemmingsplan biedt het voorontwerpbestemmingsplan – doordat een bouwblok is opgenomen – geen mogelijkheid om het bouwvlak zo gunstig mogelijk op het perceel te situeren. De bouw mogelijkheden zijn in het nieuwe plan onbeargumenteerd en voor inspreker op ongewenste wijze ingeperkt.

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid voor realisering van een nieuwe woning aan de voorzijde van het perceel. Hiertoe kan een rooilijn worden gecreëerd door de buitenste hoek van de Ambachtsring 2 te verbinden met de buitenste hoek van de Ambachtsring 24 (aan de zijde van de Marskramerbaan). Zodoende kan inspreker het perceel optimaal benutten qua (toekomstige) plattegrond en situering. Inspreker illustreert de gewenste nieuwe situatie op een bijgevoegde afbeelding.

Antwoord gemeente

De bewering van inspreker dat de bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zijn ingeperkt, is niet correct. In het geldende bestemmingsplan 'Dorpen-Bunnik' (herziening 2006) ligt de bebouwingsgrens aan de voorzijde van de woning aan de Marskramerbaan 1 op dezelfde plaats als in het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'. In beide plannen is de bebouwingsgrens aan de voorzijde gebaseerd op de bestaande situatie c.q. de huidige ligging van de woning op het perceel. In het geldende bestemmingsplan is daar in de planregels bovendien nog aan toegevoegd dat "woningen uitsluitend mogen worden gebouwd of herbouwd op de bestaande plaats."

Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente wél tegemoet wil komen aan het verzoek van inspreker om deze in de gelegenheid te stellen zijn nieuwe woning dicht bij de openbare weg op de door hem gewenste plaats te bouwen. De gemeente is van mening dat dit resulteert in een esthetisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar straatbeeld. Om de wens van inspreker in te willigen, wordt het bouwvlak op de verbeelding richting straatzijde geschoven. Het hoofdgebouw, de woning, mag overigens uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Reactie

- b. Inspreker verzoekt om aanpassing van de bouw mogelijkheden op het perceel aan de Ambachtsring 4 op vergelijkbare wijze als voorgesteld voor het perceel Marskramerbaan 1. Indien hier te zijner tijd een nieuwe woning wordt opgericht, is het in stedenbouwkundig opzicht gewenst als deze een bepaalde afstand opschuift in de richting van de openbare weg. Daarnaast biedt een dergelijke maatregel voordelen, omdat deze bij toekomstige nieuwbouw leidt tot een grotere afstand tussen woningen met extra voordelen op het gebied van privacy en toetreding van zon- en daglicht.

Antwoord gemeente

Het verzoek van inspreker, die geen eigenaar is van de woning Ambachtsring 4, komt neer op een verplaatsing van het bouwvlak op de verbeelding richting straatzijde. Omdat een hoofdgebouw op grond van de planregels van het nieuwe bestemmingsplan uitsluitend gebouwd mag worden binnen het bouwvlak, betekent dit dat de bestaande woning op het perceel Ambachtsring 4 onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Dit tast de rechtspositie aan van de eigenaren van de woning. Omdat de gemeente bestaande rechten dient te respecteren, kan een dergelijke maatregel uitsluitend worden uitgevoerd in overleg met en met instemming van de eigenaren / bewoners van het perceel en de woning. Aangezien inspreker geen rechten kan doen gelden op deze gronden en woning, wenst de gemeente niet tegemoet te komen aan het verzoek van inspreker.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. H.M. de Jong Vastgoed B.V., Schoudermantel 47 te Bunnik

Reactie

- a. Ruimere Bestemming: gemengd.

Het perceel Schoudermantel 47 heeft op dit moment de bestemming Bedrijventerrein, met als aanduiding in de milieucategorie 'Koel- en vriesbedrijf'. Inspreker verzoekt de gemeente om voor het perceel Schoudermantel 47 de bepaling voor een wijzigingsbevoegdheid (artikel 35) op te nemen, zodat de bestemming van het perceel in de toekomst verruimd kan worden naar bijvoorbeeld bestemming Gemengd (of eventueel Gemengd-2).

De reden dat inspreker een ruimere bestemming willen hebben is als volgt: Al vele jaren zijn er problemen met de verkeerssituatie ter hoogte van het bedrijf van inspreker op de Schoudermantel. De aard van het bedrijf: een dienstverlener waar vele logistieke bewegingen plaatsvinden, in combinatie met de ligging van het bedrijf aan een parallelweg waar vele fietsers langskomen, leidt regelmatig tot opstoppingen en onveilige situaties.

Er zijn hier al vele gesprekken over gevoerd, diverse verkeerskundige onderzoeken uitgevoerd en diverse interne maatregelen getroffen. De ontwikkelingen zijn zodanig dat te verwachten valt dat de logistieke bewegingen niet af zullen nemen. Omdat inspreker dit als een knelpunt beschouwt wil men de mogelijkheden onderzoeken om een ander soort bedrijf te vestigen op het perceel. Echter de huidige bestemming "bedrijven" biedt hiervoor onvoldoende ruimte. Inherent aan de activiteit bedrijven zijn logistieke bewegingen en daarmee zijn de mogelijkheden om een andere bestemming voor het perceel te vinden beperkt.

Wanneer men een ruimere bestemming krijgt, zoals de bestemming "gemengd", dan is de scope om naar alternatieve toepassingen van het perceel te kijken groter. Dit biedt meer mogelijkheden om in de toekomst een ander bedrijf te vestigen. Inspreker denkt hierbij aan andersoortige activiteiten waarbij er minder en lichtere logistieke bewegingen plaatsvinden.

Antwoord gemeente

Binnen de huidige bestemming Bedrijventerrein is een heel scala aan bedrijfsactiviteiten toegestaan, tot en met milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein. Ook lichtere bedrijvigheid is toegestaan. De gemeente onderschrijft dan ook niet de stelling dat de huidige bestemming Bedrijventerrein onvoldoende ruimte biedt voor een andere soort bedrijvigheid. De plannen voor een ander soort bedrijf waarmee de verkeerskundige knelpunten eventueel opgelost of verbeterd kunnen worden, zijn zo onzeker en nog niet duidelijk, dat het niet opportuun is om daar in het bestemmingsplan nu al rekening mee te houden via een wijzigingsbevoegdheid. Bovendien zou vestiging van een ander soort bedrijf op het perceel Schoudermantel 47 betekenen dat het koel- en vrieshuis daar verdwijnt. Inspreker heeft niet aannemelijk gemaakt dat een eventuele bedrijfsverplaatsing binnen tien jaar zal plaatsvinden (een bestemmingsplan wordt om de tien jaar herzien).

Daarnaast heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Het wordt opgesteld om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om over een actueel en digitaal bestemmingsplan te beschikken. Nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen worden daar in principe niet in meegenomen. Het is gebruikelijk om voor nieuwe ontwikkelingen een apart (postzegel)bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. In een dergelijk apart bestemmingsplan vindt een integrale belangenafweging plaats voor het specifieke, uitgewerkte plan voor de betreffende locatie.

Reactie

- b. Locatie bedrijfsbebouwing.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor het perceel Schoudermantel 47 opgenomen dat bedrijfsgebouwen tenminste 4 meter uit de grens van het bouwperceel worden gebouwd.

De kavel van Schoudermantel 47 is al zeer smal en diep. Dit betekent dat er een zeer klein bouwoppervlak overblijft. Dit beperkt de toekomstige mogelijkheden voor het perceel zeer.

De afstand van 4 meter uit de perceelsgrens is opgenomen in verband met eisen die de brandweer stelt aan veiligheid en bereikbaarheid. De enige toegang tot het perceel is via Schoudermantel 47. Voor het overige is het perceel totaal ingesloten. De achterkant van het perceel grenst aan de Kromme Rijn en is daarmee niet bereikbaar voor de brandweer.

Inspreker verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan voor het perceel Schoudermantel 47 op te nemen dat, in overleg met de brandweer, het toegestaan is om bebouwing op de perceels-

grens aan voorkant, achterkant en een zijkant toe te staan en dit als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord gemeente

Het perceel Schoudermantel 47 ligt ingeklemd tussen andere bedrijfspercelen en is alleen toegankelijk aan de voorkant, vanaf de Schoudermantel. Daarnaast is er al veel bebouwing aanwezig op het perceel. Dit alles pleit er juist voor om voldoende ruimte tussen de bedrijfsbebouwing te behouden, om te kunnen voldoen aan veiligheidseisen en de bereikbaarheid van hulpdiensten te waarborgen. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om voldoende ruimte / lucht tussen de diverse gebouwen te creëren. De regel dat (nieuwe) bedrijfsgebouwen tenminste 4 meter uit de grens van het bouwperceel moeten worden gebouwd, blijft dan ook opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012.

In bepaalde specifieke situaties kan de regel echter een belemmering zijn voor een efficiënte bebouwing van een bedrijfsperceel. Een afwijking van de regel, in overleg met betrokken partijen (zoals de brandweer), zou dan mogelijk moeten zijn. In het bestemmingsplan wordt daarom binnen de bestemming Bedrijventerrein een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden af te kunnen wijken van de bedoelde bouwregel.

Reactie

- c. Ingediende principeplannen nieuwbouw kantoor.
De huidige financiële situatie van het bedrijf laat het op dit moment niet toe om het huidige kantoor te slopen en nieuwbouw van het kantoor te realiseren. De gemeente Bunnik heeft ingestemd met de reeds in 2008 ingediende principeplannen. Omdat men hier in de toekomst wellicht wel weer gebruik van wil maken, vraagt inspreker om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de mogelijkheid van het realiseren van een kantoorpand conform de ingediende plannen mogelijk zou zijn. Hiervoor zal de rooilijn aangepast moeten worden. De ingediende plannen, waarop deze gewijzigde rooilijn aangegeven staat, zijn reeds bij de gemeente aanwezig. Omdat het om een verplaatsing van een kantoorfunctie zou gaan, blijft de belasting op milieuaspecten gelijk.

Antwoord gemeente

Inspreker geeft zelf al aan dat nieuwbouw van het kantoor op dit moment niet haalbaar is vanwege de financiële situatie. Daarmee is het plan voor nieuwbouw op dit moment economisch gezien niet uitvoerbaar. Dit is op zichzelf al een reden om het bouwplan niet op te nemen in het bestemmingsplan, want de economische uitvoerbaarheid (verplicht onderdeel van een bestemmingsplan) is niet gewaarborgd.

Daarnaast is de nieuwbouw van een kantoor gekoppeld aan de sloop van het huidige kantoor / bedrijfswoningen en het creëren van meer manoeuvreerruimte op het perceel. Ook zijn er door de gemeente een aantal randvoorwaarden gesteld in het kader van de nieuwbouw van het kantoor.

De sloop van de betreffende gebouwen kan niet afgedwongen worden via het bestemmingsplan. Hierover zullen afspraken moeten worden gemaakt in een exploitatieovereenkomst.

Ook het verhaal van gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer betreffende de nieuwe ontwikkeling dient geregeld te worden in genoemde exploitatieovereenkomst. Het is namelijk gebruikelijk dat bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieovereenkomst wordt afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In een dergelijke overeenkomst wordt het kostenverhaal geregeld en nadere afspraken en de randvoorwaarden over de ontwikkeling vastgelegd.

Gezien de onzekerheid van het plan voor nieuwbouw, is het niet te verwachten dat gemeente en initiatiefnemer op korte termijn een overeenkomst zullen sluiten. De gemeente is dan ook niet bereid de nieuwbouw van het kantoor planologisch mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012, terwijl er nog geen zicht is op genoemde overeenkomst.

Dit betekent dat er te zijner tijd een apart bestemmingsplan opgesteld moet worden, in combinatie met het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. en c. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Buurt- en belangenvereniging De Engboogerd, p/a Huib van de Vechtlaan 13 te Bunnik

Reactie

De buurt- en belangenvereniging De Engboogerd behartigt de belangen van de bewoners in de Bunnikse woonwijk De Engboogerd (= de woonwijk gelegen tussen het spoort, Runnenburg / Provincialeweg / Stationsweg). In hun inspraakreactie brengen zij de volgende punten naar voren.

- a. Herontwikkeling scoutingterrein Huib van de Vechtlaan.
Bij de start van de herontwikkeling van het scoutingterrein heeft de buurt- en belangenvereniging hun visie gegeven op de invulling van het terrein. Er zijn enkele gesprekken gevoerd met de betrokken wethouder waarin de volgende uitgangspunten aan de orde zijn geweest.
- geen massale bebouwing;
 - groene long blijft behouden;
 - niet uitbreiden ten opzichte van huidig bouwoppervlak;
 - lage bebouwing;
 - parkeren op eigen terrein;
 - autoluw en verkeersveilig.
- Insprekers constateren dat in het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 de mogelijkheid is opgenomen om het voormalige scoutingterrein bijna volledig te bebouwen. Deze verruiming van het maximaal te bebouwen oppervlak heeft nadelige gevolgen voor de directe omgeving en is in strijd met de uitgangspunten zoals we die kenbaar hebben gemaakt. Een groter te bebouwen oppervlak betekent de mogelijkheid van een groter gebouw, waarin meer mensen kunnen werken. En door de parkeernormen leidt dit weer tot meer benodigde parkeerplaatsen. Zowel een groter gebouw als meer parkeerplaatsen hebben negatieve gevolgen voor het open en groene karakter van het terrein. Ook zal dit leiden tot meer verkeersbewegingen wat negatieve gevolgen heeft op de verkeersveiligheid. Om deze redenen doet de buurt- en belangenvereniging een dringend beroep op de gemeente om het maximaal te bebouwen oppervlak niet te verruimen en het maximaal te bebouwen oppervlak ongewijzigd te laten.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 7.

Reactie

- b. Gebiedsontwikkeling hoek Stationsweg / Molenweg.
In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee visies opgenomen voor de hoek Stationsweg/Molenweg. De eerste visie gaat uit van een gebouw dat aansluit bij de huidige bebouwing en uit voornamelijk woningen bestaat. De tweede visie gaat uit van een gebouw van vier lagen met niet-woonfuncties op de begane grond.
In het recente verleden bevond zich op de Molenweg een groothandel in zoetwaren. Het lossen van vrachtwagens leverde soms gevaarlijke situaties op in de smalle Molenweg. De buurt- en belangenvereniging dringt er op aan dat bij de verdere ontwikkeling van dit gebied aandacht wordt besteed aan de verkeersveiligheid en specifiek hierbij het laden en lossen indien de tweede visie met een niet-woonfunctie wordt gerealiseerd.

Antwoord gemeente

Indien de gebiedsontwikkeling op de hoek Stationsweg / Molenweg tot uitvoering komt, wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dat bestemmingsplan dient inzicht te geven in de afweging van alle betrokken belangen bij de gebiedsontwikkeling. Het aspect verkeer en parkeren zal daarbij een nadrukkelijke rol spelen. Het verzoek van de buurt- en belangenvereniging om aandacht te besteden aan de verkeersveiligheid, neemt de gemeente mee bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

Reactie

- c. Beleid met betrekking tot omzetten van woningen naar kamerbewoning.
De gemeente wil de positie van starters en jonge gezinnen op de woningmarkt verbeteren, onder andere door het realiseren van meer goedkope huur- en koopwoningen. Daarnaast is het ook van belang dat het aanbod van bestaande goedkopere woningen niet afneemt. De buurt- en belangenvereniging geeft aan dat dit wel dreigt te gebeuren door het omzetten van woningen naar ka-

merbewoning. Ook kunnen er gevolgen zijn voor de leefomgeving, waardoor (delen van) Bunnik minder aantrekkelijk worden voor (jonge) gezinnen. De buurt- en belangenvereniging dringt er bij de gemeente op aan om in het op te stellen omzettingenbeleid strikte voorwaarden op te nemen waaronder het omzetten van woningen naar kamerbewoning mogelijk is en dit goed af te stemmen op het beleid in de omliggende gemeenten. Voorkomen moet worden dat 'huisjesmelkers' door strakkere eisen in de omliggende gemeenten uitwijken naar Bunnik, waardoor het aanbod van bestaande goedkopere woningen in Bunnik afneemt en de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Antwoord gemeente

Het beleid met betrekking tot het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning) is binnen de gemeente in voorbereiding. In het beleid worden onder andere toetsingscriteria opgenomen op het gebied van volkshuisvesting en leefbaarheid. De gemeente hecht er veel belang aan om de schaarse voorraad goedkope en middeldure koopwoningen zoveel mogelijk te behouden voor starters en jonge gezinnen. Het is daarom belangrijk dat de woningen die er zijn voor deze doelgroep zo min mogelijk worden omgezet.

Het op te stellen beleid dient dan ook een duidelijk afwegingskader voor kamerbewoning te zijn, zodat de schaarse voorraad goedkope en middeldure koopwoningen zoveel mogelijk blijft behouden en de leefbaarheid van buurten is gewaarborgd.

Vooruitlopend op het vast te stellen beleid heeft de gemeente al besloten om een financiële compensatie op te leggen voor de omzetting van woningen met een WOZ-waarde tot maximaal € 260.000,-. Het opleggen van compensatie zorgt ervoor dat het minder aantrekkelijk wordt om dergelijke woningen om te zetten. Als een woning toch wordt omgezet moet compensatie worden betaald, die kan worden gebruikt voor het ondersteunen van het realiseren van nieuwe woningen in deze prijsklasse.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn ten aanzien van kamerbewoning voorwaarden met een ruimtelijke impact opgenomen. Het omzetten naar kamerbewoning mag niet leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van omwonenden. Ook mag de omzetting geen onevenredige negatieve invloed op de verkeersintensiteit, verkeersafwikkeling en parkeerbalans in de omgeving tot gevolg hebben.

Reactie

d. Verkeer.

Op pagina 40 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat in de 3^e alinea "Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. De bestemming Verkeer biedt daarbij de nodige flexibiliteit om verschillende doeleinden toe te kunnen staan (bijvoorbeeld parkeren, wegen, water, groen, speeltoestellen)". Opvallend is dat in artikel 17 Verkeer niet meer gesproken wordt over "de flexibiliteit om verschillende doeleinden toe te kunnen staan". Dat hieronder ook speeltoestellen kunnen vallen wordt hierin niet meer genoemd.

De buurt- en belangenvereniging stelt voor om de tekst van artikel 17 Verkeer zodanig aan te passen, zodat deze aansluit bij de tekst op pagina 40 van de toelichting.

Antwoord gemeente

Met flexibiliteit binnen de bestemming Verkeer wordt bedoeld dat op gronden met de bestemming Verkeer meerdere functies (naast elkaar) mogelijk zijn. De toegestane functies zijn ook onderling uitwisselbaar. Een voorbeeld: parkeerplaatsen mogen heringericht worden tot een groenvoorziening. Of een voetpad mag een paar meter verlegd worden, mits het voetpad nog steeds binnen de bestemming Verkeer valt.

Artikel 17 Verkeer bevat een opsomming van alle functies die zijn toegestaan op gronden met de bestemming verkeer. Zoals aangegeven zijn al die functies onderling uitwisselbaar en dat geeft de bedoelde flexibiliteit.

Speelvoorzieningen worden genoemd in de opsomming van artikel 17 Verkeer. Speeltoestellen vallen onder het begrip speelvoorzieningen. Speeltoestellen tot 3 meter hoog zijn toegestaan binnen de bestemming Verkeer. Overigens wordt in het ontwerpbestemmingsplan de hoogte van speeltoestellen vastgelegd op 4 meter.

Op grond van het bovenstaande is de gemeente van mening dat de tekst van artikel 17 Verkeer geen aanpassing behoeft.

Reactie

- e. Speelsterrein hoek Engweg / Arie van de Heuvelstraat.
 Zoals op pagina 30 van de toelichting staat liggen speelvoorzieningen vaak in een groene omgeving. Dit geldt ook voor de speelterreinen in de wijk Engboogerd. Het speelsterrein aan de Groeneweg (nabij het spoor), het terrein bij de Huib van de Vechtlaan en de Kersenboomgaard hebben op de plankaart allen de bestemming Groen. Echter het speelsterrein in de hoek Engweg / Arie van de Heuvelstraat heeft niet de bestemming Groen, maar Verkeer. De buurt- en belangenvereniging zou dit gewijzigd willen zien in de bestemming Groen, conform de andere speelterreinen.

Antwoord gemeente

De bestemming Groen is gebruikt voor groengebieden en zones uit de elementaire groenstructuur, voor plantsoenen en voor overige groenplekken, al dan niet met een speelfunctie of speelvoorzieningen.

Het betreffende speelsterrein in de hoek van de Engweg en de Arie van de Heuvelstraat is een verhard speelplein met enkele speelvoorzieningen. Het plein heeft niet echt een groene uitstraling, zoals dat bij de andere genoemde speelterreinen wel het geval is. De gemeente is van mening dat de huidige bestemming Verkeer meer passend is bij het aanzien van het speelsterrein. Binnen de bestemming Verkeer zijn wegen en straten met een verblijfsfunctie mogelijk, maar ook speelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

Op grond van het bovenstaande wordt de bestemming van het speelsterrein in de hoek van de Engweg en de Arie van de Heuvelstraat niet gewijzigd van verkeer naar groen.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het deel van de inspraakreactie onder b. tot en met e. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. A. van Elst, Huib van de Vechtlaan 13 te Bunnik

Reactie

- a. Herontwikkeling scoutingterrein Huib van de Vechtlaan.
Bij de start van de herontwikkeling van het scoutingterrein heeft de buurt- en belangenvereniging Engboogerd hun visie gegeven op de invulling van het terrein.
- geen massale bebouwing;
 - groen long blijft behouden;
 - niet uitbreiden ten opzichte van huidig bouwoppervlak;
 - lage bebouwing;
 - parkeren op eigen terrein;
 - autoluw en verkeersveilig.

Inspreker constateert dat in het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 de mogelijkheid is opgenomen om het voormalige scoutingterrein bijna volledig te bebouwen. Deze verruiming van het maximaal te bebouwen oppervlak heeft nadelige gevolgen voor de directe omgeving. Een groter te bebouwen oppervlak betekent de mogelijkheid van een groter gebouw, waarin meer mensen kunnen werken. En door de parkeernormen leidt dit weer tot meer benodigde parkeerplaatsen.

Zowel een groter gebouw als meer parkeerplaatsen hebben negatieve gevolgen voor het open en groene karakter van het terrein. Ook zal dit leiden tot meer verkeersbewegingen wat negatieve gevolgen heeft op de verkeersveiligheid. Om deze redenen doet inspreker een dringend beroep op de gemeente om het maximaal te bebouwen oppervlak niet te verruimen en het maximaal te bebouwen oppervlak ongewijzigd te laten.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 7.

Reactie

- b. Beleid met betrekking tot omzetten van woningen naar kamerbewoning.
De gemeente wil de positie van starters en jonge gezinnen op de woningmarkt verbeteren, onder andere door het realiseren van meer goedkope huur- en koopwoningen. Daarnaast is het ook van belang dat het aanbod van bestaande goedkopere woningen niet afneemt. Inspreker geeft aan dat dit wel dreigt te gebeuren door het omzetten van woningen naar kamerbewoning. Ook kunnen er gevolgen zijn voor de leefomgeving, waardoor (delen van) Bunnik minder aantrekkelijk worden voor (jonge) gezinnen. Inspreker dringt er bij de gemeente op aan om in het op te stellen omzettingenbeleid strikte voorwaarden op te nemen waaronder het omzetten van woningen naar kamerbewoning mogelijk is en dit goed af te stemmen op het beleid in de omliggende gemeenten. Voorkomen moet worden dat 'huisjesmelkers' door strakkere eisen in de omliggende gemeenten uitwijken naar Bunnik, waardoor het aanbod van bestaande goedkopere woningen in Bunnik afneemt en de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 11, onder c.

Reactie

- c. Verkeer.
Op pagina 40 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat in de 3^e alinea "Binnen de verkeersbestemming is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van verkeerskundige maatregelen. De bestemming Verkeer biedt daarbij de nodige flexibiliteit om verschillende doeleinden toe te kunnen staan (bijvoorbeeld parkeren, wegen, water, groen, speeltoestellen)". Opvallend is dat in artikel 17 Verkeer niet meer gesproken wordt over "de flexibiliteit om verschillende doeleinden toe te kunnen staan". Dat hieronder ook speeltoestellen kunnen vallen wordt hierin niet meer genoemd.
Inspreker stelt voor om de tekst van artikel 17 Verkeer zodanig aan te passen, zodat deze aansluit bij de tekst op pagina 40 van de toelichting.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 11, onder d.

Reactie

- d. Woningbouw nabij hofstede Cammingha.
 In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op pagina 54 van de toelichting gemeld dat er een particulier initiatief is om op de gronden aan de Camminghalaan ter hoogte van de hofstede Cammingha een kleinschalige woningbouwlocatie te ontwikkelen in nauwe samenhang met de ontwikkeling van natuur en landschap langs de Kromme Rijn.
 Inspreker geeft aan dat dit plan in strijd is met de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht. In deze verordening staat dat de Kromme Rijn en de aangrenzende gronden zijn aangewezen als groene contour. Concreet betekent dit dat ter plaatse geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten. Tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De bescherming van de aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied staan voorop. In dit kader is langs een deel van de Kromme Rijn een dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen.
 Het toestaan van woningbouw in dit gebied tast het landelijke en open karakter aan, waarmee bovendien een precedent wordt geschapen en de deur wordt opengezet voor verdere bebouwing in het noorden van Bunnik. Inspreker dringt er daarom bij de gemeente op aan woningbouw in dit gebied niet toe te staan.

Antwoord gemeente

*De woningbouwontwikkeling langs de Camminghalaan is niet opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, is de bestaande situatie ter plaatse vastgelegd. In dat verband kan de gemeente de bezwaren van inspreker tegen de woningbouw op dit moment alleen voor kennisgeving aannemen.
 Indien de woningbouw in het gebied langs de Camminghalaan tot uitvoering komt, wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dat bestemmingsplan dient inzicht te geven in de afweging van alle betrokken belangen, waaronder de landschap- en natuurwaarden.*

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 Het deel van de inspraakreactie onder b. tot en met d. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. C. Stelling, Stationsweg 31 te Bunnik

Reactie

De inspraakreactie van inspreker richt zich op het tekort aan bouwmogelijkheden aan de zijkant van zijn woning, aan de zijde van de Kerkstraat. De oppervlakte van de bestemming 'Wonen', die hier resteert, is onvoldoende om een uitbouw van de gewenste omvang te realiseren. Op een deel van de hiervoor benodigde gronden is namelijk de bestemming 'Tuin' geprojecteerd, waar in principe geen bijgebouwen mogen worden opgericht. Inspreker heeft het voornemen om zijn woning aan de zijde van de Kerkstraat uit te bouwen tot een diepte van 3 à 4 meter. Op deze wijze ontstaat een symmetrisch, harmonieus geheel, nu aan de andere zijkant de woning reeds is uitgebouwd. Omdat slechts op gronden met de bestemming Wonen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, zou het plan van inspreker slechts gedeeltelijk gerealiseerd kunnen worden, namelijk tot 2,5 meter diep.

Inspreker wijst erop dat in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen met de bestemming 'Tuin' met tevens de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied 2', waarop de bouw van bijbehorende bouwwerken wel mogelijk is. Inspreker verzoekt de gemeente om toekenning van de betreffende aanduiding aan zijn perceel, waardoor realisering van een uitbouw met de gewenste omvang tot de mogelijkheden gaat behoren. Hiervoor draagt inspreker de volgende samenhangende argumenten aan:

- realisering van de uitbouw kan plaatsvinden op een praktische en esthetisch verantwoorde wijze;
- realisering van de uitbouw resulteert in een symmetrisch, harmonieus geheel, omdat de woning aan de andere zijkant reeds is uitgebouwd;
- de omgeving zal geen zicht hebben op de gewenste uitbouw door handhaving van de bestaande dichte heg aan de zijkant en aan het betreffende deel van de voorkant van de woning. Inspreker is bereid zich hiertoe te verplichten;
- de bedoelde uitbreiding van de woning leidt niet tot verstoring van het specifieke karakter van de woning, maar resulteert uitsluitend in verfraaiing ervan.

Antwoord gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is voor de woonpercelen een standaardregeling gehanteerd, waarbij sprake is van een duidelijke tweedeling op deze percelen. Enerzijds is de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarbinnen de woningen en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Anderzijds is de bestemming 'Tuin' toegekend, waar slechts andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair mogen worden opgericht en tevens onder voorwaarden erkers en overkappingen boven de voordeur. Daarbij is de bestemming 'Tuin' in het gehele plangebied indien mogelijk geprojecteerd aan de voorzijde van de woningen en aan de zijkant ervan, als deze zijkant grenst aan openbaar gebied.

Als onderdeel van deze standaardregel bedraagt de breedte van de betreffende strook 'Tuin' (aan de zijkant van de woning) minimaal 2,5 meter, tenzij de huidige situatie dit verhindert omdat bestaande rechten moeten worden gerespecteerd.

Het voorgaande betekent dat de afstand tussen bijbehorende bouwwerken (zoals een uitbouw) en openbaar gebied ten minste 2,5 meter moet bedragen. Dit beleid is ook al opgenomen in artikel 5 lid 3 sub j. van het nu geldende bestemmingsplan 'Dorpen-Bunnik' (herziening 2006). Deze regeling is in het geldende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan alleen op verschillende manieren vormgegeven.

De bestemming 'Tuin' met tevens de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied 2', waar inspreker op doelt, is specifiek bedoeld voor patio-woningen (nabij de Marskramersbaan). Overigens zijn op de verbeelding 21 aanduidingen 'wro-zone afwijkingsgebied 2' opgenomen, waarvan er slechts in drie situaties de mogelijkheid bestaat om bijbehorende bouwwerken te bouwen op een afstand van minder dan 2,5 meter tot het openbare gebied.

De betreffende bebouwingsregeling is in het bestemmingsplan opgenomen met het oog op het creëren of behouden van een duidelijk en groen beeld aan de voorzijde en zijkant van woningen, indien deze zijkant aan openbaar gebied grenst. Voor een dergelijke uitstraling van de straat oftewel voor deze groene en open sfeer heeft de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt bewust gekozen. De gemeente wil voorkomen dat er steeds meer versterking dicht op het openbaar

gebied plaatsvindt. De realisering van de door inspreker bedoelde uitbouw met een diepte van maximaal 4 meter is niet passend binnen deze uitgangspunten.

Tevens streeft de gemeente met haar bestemmingsregeling naar een eenduidig beleid voor de hele kern Bunnik, waarbij vergelijkbare ruimtelijke situaties op gelijke wijze worden behandeld. Op de gronden met de bestemming 'Tuin' met tevens de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied 2' is sprake van een ander type woningen in een andere stedenbouwkundige setting dan op het perceel van inspreker het geval is. De bebouwing op en de ligging van het perceel aan de Stationsweg 31 zijn vergelijkbaar met het algemene beeld van een vrijstaande hoekwoning in de kern Bunnik. Het feit dat de uitbouw zou kunnen resulteren in een symmetrisch, harmonieus en esthetisch verantwoord geheel doet niets af aan het voorgaande. Het inwilligen van het verzoek van inspreker zou daarnaast ongewenste precedentwerking tot gevolg kunnen hebben.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Landgoed De Beesde BV, Camminghalaan 34 en Hubert en Lisa Peek, Camminghalaan 36 te Bunnik

Reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op twee locaties binnen het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan, te weten evenementenlocatie Hofstede De Beesde aan de Camminghalaan 30 en kasteel Cammingha aan de Camminghalaan 34-36 te Bunnik.

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan Hofstede De Beesde de bestemming 'horeca' toegekend met de aanduiding 'partycentrum'. De huidige weergave op de plankaart doet tekort aan de bestaande situatie en de op stapel staande upgradering van de evenementenlocatie. Daartoe wordt het volgende aangevoerd.

- a. Bestemmingsvlak.
Ten onrechte is in het voorontwerpbestemmingsplan aan een deel van het perceel van de evenementenlocatie de bestemming Groen met een functieaanduiding 'landschapswaarden' toegekend. Aan de zuidzijde van de evenementenlocatie zijn terrassen en een aangelegde tuin aanwezig. De functie van de tuin beperkt zich tot het bieden van uitloopmogelijkheden aan bezoekers van de evenementenlocatie en het betrekken van de buitenruimte bij de activiteiten van de evenementenlocatie. Insprekers illustreren de bestaande situatie op een bijgevoegde afbeelding. Gelet hierop wijkt de nu aan een deel van het perceel gegeven bestemming af van het huidige gebruik van deze gronden. De bestemmingsregels van de bestemming Groen zouden een extra beperking voor het gebruik van deze gronden betekenen. Insprekers stellen voor om in het ontwerpbestemmingsplan de bij de evenementenlocatie behorende tuin eveneens als horeca te bestemmen.

Antwoord gemeente

Het betreffende deel van het perceel is ingericht als tuin c.q. buitenruimte bij de gebouwen van Hofstede De Beesde. Gebouwen en buitenruimte zijn te beschouwen als één geheel en vormen samen de evenementenlocatie. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'groen' sluit niet aan bij het gebruik van de tuin c.q. buitenruimte als uitloopmogelijkheid of extra ruimte voor activiteiten. Vanuit historisch perspectief en gelet op het feit dat met het nieuwe bestemmingsplan beoogd wordt de bestaande (planologische) situatie (opnieuw) vast te leggen, ziet de gemeente geen aanleiding om het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsvlak te weigeren. Dit betekent dat de tuin c.q. buitenruimte van Hofstede De Beesde in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'horeca' krijgt (zonder bouwvlak) in plaats van de bestemming 'groen'. Voor de tuin c.q. buitenruimte wordt de mogelijkheid voor parkeren uitgesloten.

Reactie

- b. Opslagruimte/paardenstal.
Op het perceel is tevens een opslagruimte annex paardenstal aanwezig waarvoor medio 1997 een bouwvergunning is afgegeven. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 13 x 20 meter en is primair in gebruik als opslagruimte voor de evenementenlocatie. Een klein deel doet dienst als paardenstalling. Het bouwwerk ligt op gronden waaraan in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Groen is toegekend. Door het toekennen van de bestemming Groen wordt een legaal opgericht en bestaand bouwwerk weg bestemd, daar waar op voorhand vast staat dat dit bouwwerk gedurende de planperiode niet zal verdwijnen. Insprekers illustreren de bestaande situatie op een bijgevoegde afbeelding. Insprekers stellen voor om in het ontwerpbestemmingsplan het bouwwerk alsnog positief te bestemmen als bijgebouw behorende bij de evenementenlocatie. Voor het bouwwerk dient een bouwblok opgenomen te worden. Ten behoeve van de horecafunctie stelt inspreker voor om rondom het bouwwerk een strook van 10 meter gemeten uit de gevel te bestemmen als horeca.

Antwoord gemeente

In 1997 is inderdaad bouwvergunning verleend voor een paardenstal. Een opslagruimte ten behoeve van de horecafunctie is niet aangegeven in de destijds ingediende bouw aanvraag en is derhalve niet opgenomen in de bouwvergunning. De paardenstal wordt positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan door op de verbeelding ter plaatse van de paardenstal een aanduiding 'specifieke vorm van groen – paardenstal' op te nemen. Ter plaatse van die aanduiding is een ge-

bouw ten behoeve van de stalling van paarden toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Reactie

- c. **Beheerderswoning.**
De aard van de evenementenlocatie verlangt dat er continu iemand aanwezig is op de locatie. Zo moeten organiserende partijen de gelegenheid worden geboden om voorbereidingen te treffen ten behoeve van een evenement en dient er tevens ruimte te zijn voor afbraak- en opruimwerkzaamheden na afloop van een evenement.
De noodzaak van permanent toezicht zowel voor, na, als tijdens een evenement, maakt het noodzakelijk dat in de horecalocatie ruimte is voor een kleine beheerderswoning van 60 m². Inspreker verzoekt de regels zodanig aan te passen dat binnen de bestemming Horeca tevens ruimte is voor een beheerderswoning.
Volledigheidshalve merken insprekers op dat in de evenementenlocatie al geruime tijd een appartement aanwezig is voor de huidige exploitant.

Antwoord gemeente

Een bedrijfswoning is in het nieuwe bestemmingsplan gedefinieerd als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'. Het uitgangspunt is dat geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan binnen het plangebied. Alleen bestaande woningen die reeds positief bestemd zijn in het huidige bestemmingsplan zijn specifiek aangeduid. Daarnaast is binnen de bestemming Horeca expliciet aangegeven dat een bedrijfswoning niet is toegestaan. In wat inspreker naar voren brengt ziet de gemeente geen aanleiding of noodzaak om alsnog een dienstwoning toe te staan binnen de bestemming Horeca. Voor een partycentrum met een dergelijke omvang mag er van uit worden gegaan dat exploitant ondersteuning krijgt bij het in goede banen leiden van de evenementen en dat hij daarvoor niet alleen verantwoordelijk is en derhalve dag en nacht op de locatie aanwezig moet zijn.

Reactie

- d. **Toekomstplannen.**
Insprekers zijn voornemens om de kwaliteit en het voorzieningenniveau van de evenementenlocatie binnen 3 tot 5 jaar door een grote bouwkundige renovatie op een hoger niveau te brengen. Het is de bedoeling deze toekomstige ontwikkelingen vast te leggen in een apart postzegelbestemmingsplan. Vooruitlopend op de grootschalige renovatie zal een (tijdelijke) oplossing gevonden moeten worden voor de op dit moment zeer beperkte en verouderde sanitaire voorzieningen en garderobe in Hofstede De Beesde. Ook de entree vraagt met spoed om een upgrading. Insprekers hebben een aanvullende inspraakreactie ingediend ten aanzien van het plan voor verbetering van entree, sanitaire voorzieningen en garderobe. Het plan valt voor een deel buiten het huidige bouwvlak. Insprekers verzoeken een wijziging van het bouwvlak, in feite een toename van het bouwvlak met 70 m². Deze toename zou aan de voorzijde van het huidige bouwvlak in mindering kunnen worden gebracht. Insprekers illustreren de gewenste aanpassing met een afbeelding.

Antwoord gemeente

De gemeente stemt in met het aanpassen van de begrenzing van het bouwvlak, waardoor een kleinschalige aanpassing van de entree, garderobe en sanitaire voorzieningen op korte termijn mogelijk is. Voorwaarde daarbij is dat de totale oppervlakte van het bouwvlak van de bestemming Horeca gelijk blijft, dus niet toeneemt. Wat betreft een grootschalige renovatie geeft de gemeente de voorkeur aan een apart bestemmingsplan met een eigen procedure. De toekomstplannen zullen alvast in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan kort worden benoemd.

Reactie

- e. **Actualisatie bouwblok.**
Insprekers vragen om de footprint van bestaande bouwwerken in de plankaart op te nemen en het bouwblok op dit punt te actualiseren. Het betreft met name de binnen de bestemming Horeca bestaande overkappingen aan de voorzijde en zuidzijde (2x) van de evenementenlocatie. Deze overkappingen zijn reeds 15 tot 30 jaar aanwezig. Het ligt in de rede deze bestaande bouwwerken positief te bestemmen bij de actualisatie van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Het is aannemelijk dat de bedoelde overkappingen destijds vergunningsvrij zijn neergezet. Uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de overkappingen, zou betekenen dat er extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd voor de gebouwen binnen de bestemming Horeca. Gelet op het conserverend karakter van het bestemmingsplan is dat geen wenselijke situatie. Bovendien mag een overkapping, als deze beschouwd kan worden als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op basis van het nieuwe bestemmingsplan buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De maximale hoogte mag 4 meter bedragen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De gemeente ziet geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten ter plaatse van de bestaande overkappingen.

Reactie

f. Landschappelijke waarden groen.

In de directe nabijheid van de evenementenlocatie is een groot perceel weiland aanwezig waarvan de bestemming Groen met de functieaanduiding 'landschapswaarden' is toegekend. Insprekers kunnen zich vinden in de hoofdbestemming Groen, maar hebben bezwaar tegen de functieaanduiding 'landschapswaarden'. Het groenperceel heeft deels de functie van parkeervoorziening en wordt voor het overige gebruikt voor de weidegang van enkele paarden en kleinschalige outdoor activiteiten. Het is insprekers onduidelijk waaruit de 'landschapswaarden' van het perceel zouden bestaan, anders dan dat er sprake is van een groene ruimte binnen stedelijk gebied. Het perceel heeft niet dusdanige kenmerken of waarden dat deze aanvullende bescherming behoeven door het toevoegen van de functieaanduiding.

Daarnaast merken insprekers op dat de sloot die op dit gedeelte van de plankaart als Water is bestemd, reeds in de zeventiger jaren is gedempt. Alleen de inham is nog aanwezig. Insprekers verzoeken de functieaanduiding 'landschapswaarden' te laten vervallen en de bestemming Water te wijzigen in Groen.

Antwoord gemeente

De gemeente kan zich vinden in het betoog van insprekers dat de functieaanduiding 'landschapswaarden' kan vervallen voor het betreffende gebied. Het is een groene ruimte tussen woonbebouwing enerzijds en een horecafunctie anderzijds. De dubbelbestemming Waarde - ecologie biedt voldoende bescherming voor de zone langs Kromme Rijn en de inham. De functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt van de plankaart verwijderd. De begrenzing van de bestemming Water klopt inderdaad niet met de feitelijke situatie. Er is alleen nog sprake van een inham. De bestemming wordt aangepast aan de feitelijke situatie.

Reactie

g. Overige bijgebouwen binnen bestemming horeca.

Op het perceel is tevens een klein bijgebouw aanwezig (3x3 meter), gelegen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Insprekers verzoeken voor dit bijgebouw een bouwblok op te nemen, danwel in de bouwregels te bepalen dat binnen de bestemming Horeca het oprichten van bijgebouwen tot een oppervlakte van 15m² is toegestaan.

Antwoord gemeente

Uit de gemeentelijke dossiers is niet gebleken dat er bouwvergunning is verleend voor het bedoelde bijgebouw. Er is dan ook geen directe aanleiding om het bijgebouw te voorzien van een bouwvlak. Dit zou betekenen dat er extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd voor gebouwen binnen de bestemming Horeca. Gelet op het conserverend karakter van het bestemmingsplan is dat geen wenselijke situatie.

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het kasteel Cammingha de bestemming 'wonen' toegekend met de aanduidingen 'rijksmonument' en 'vrijstaand'. Over de planologische regeling voor het kasteel wordt het volgende aangevoerd.

Reactie

h. Indeling en bestemming kasteel.

Het kasteel is L-vormig. Het oudste gedeelte van het kasteel – de woontoren – is in gebruik als woonruimte Dit deel van het kasteel heeft huisnummer 34. Het meer recent aangebouwde gedeelte – stammend uit 1965 – is in gebruik als kantoorruimte (begane grond) en zelfstandige woon-

ruimte (1^e en 2^e verdieping). Dit deel heeft huisnummer 36. Insprekers illustreren de bestaande situatie op een bijgevoegde afbeelding.

In het voorontwerpbestemmingsplan is ten onrechte sprake van de aanduiding 'vrijstaand'. Het gebouw kent immers twee zelfstandige (vergunde) woningen die aan elkaar zijn verbonden. Het zelfstandige appartement in Camminghalaan 36 was de oorspronkelijke tuinmanswoning. Na de renovatie in 1965 is de woonfunctie geconcentreerd op de 1^e en 2^e verdieping, terwijl de kantoorfunctie werd ondergebracht op de begane grond.

Tevens is voor het gedeelte van het gebouw met huisnummer 36 nagelaten de aanduiding 'bedrijf' op te nemen. Op de begane grond is een bedrijf gevestigd dat past binnen categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit deel van het gebouw is vanaf 1966 in gebruik als kantoor.

De voorkeur van insprekers gaat naar het opnemen van een dubbelbestemming Kantoor, naast de bestemming Wonen. Wanneer een dergelijke dubbelbestemming niet wenselijk zou zijn, verzoeken insprekers in ieder geval de aanduiding 'bedrijf' toe te voegen.

Antwoord gemeente

In mei 1964 is bouwvergunning verleend voor de verbouwing/restauratie van het monument Cammingha tot restaurant/kantoor en 2 woningen. Gelet op deze bouwvergunning is de aanduiding 'vrijstaand' niet juist; in kasteel Cammingha zijn twee (aan elkaar gebouwde) zelfstandige woningen aanwezig. Huisnummer 34 is de woontoren en huisnummer 36 is de voormalige tuinmanswoning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen voor het kasteel.

Bovendien is uit de genoemde bouwvergunning gebleken dat voor de woontoren een afwijkende maatvoering geldt voor goot- en bouwhoogte. Binnen de woonbestemming geldt een standaard goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De bouwhoogte van de woontoren is maximaal 14 meter en de goothoogte maximaal 10 meter (er zijn verschillende goothoogten, variërend van circa 8 meter tot circa 10 meter). De afwijkende maatvoering van de woontoren is vastgelegd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast verzoekt men om voor huisnummer 36, naast de functie wonen een kantoor/bedrijfsfunctie op te nemen in het bestemmingsplan. Aangegeven is dat na de herbouw van de oorspronkelijke tuinmanswoning (huisnummer 36) de woonfunctie is geconcentreerd op de eerste en tweede verdieping terwijl de kantoorfunctie werd ondergebracht op de begane grond. De bouwtekeningen behorend bij de vergunning uit 1964 laten echter zien dat de kantoorfunctie in de woontoren (huisnummer 34) zou worden ondergebracht en niet in de voormalige tuinmanswoning (huisnummer 36). Desondanks is de begane grond van de voormalige tuinmanswoning sinds 1966 in gebruik als kantoorruimte. De woontoren is in zijn geheel in gebruik als woonfunctie.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een specifieke regeling voor aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis. Aan deze regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Zo mag niet meer dan 60 m² worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis. De gemeente is van mening dat het gebruik als kantoor op huisnummer 36 binnen de grenzen van deze specifieke regeling moet blijven. Het toevoegen van een extra aanduiding 'kantoor' is niet wenselijk, omdat dit de mogelijkheid beidt voor een zelfstandige kantoorvestiging, met bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Dit is geen wenselijke ontwikkeling.

Reactie

i. Bestemming bijgebouw.

Op het perceel bij het kasteel is tevens een (legaal) bijgebouw aanwezig. De begane grond is in gebruik als bijgebouw voor het hoofdgebouw Camminghalaan 34. De eerste verdieping is echter in gebruik als zelfstandige woonruimte. Over deze woonruimte is ongeveer drie jaar geleden met de gemeente gecorrespondeerd. Destijds is vast komen te staan dat deze functie viel onder de werking van het overgangsrecht en derhalve kon worden voortgezet. Nu deze functie ook gedurende de komende planperiode niet komt te vervallen, ligt het in de rede deze in het nieuwe bestemmingsplan positief te bestemmen.

Insprekers geven aan dat een apart bouwblok met de functie wonen dient te worden opgenomen, terwijl voor het gehele perceel dient te worden vastgesteld dat zich daarop drie zelfstandige woningen bevinden.

Antwoord gemeente

Insprekers voeren aan dat de woonfunctie onder de werking van het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan valt. Dit is juist. Het opnieuw onderbrengen van de woonfunctie onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan is niet mogelijk. Daarom zal de woonfunctie in het nieuwe bestemmingsplan worden gelegaliseerd. Het betreft dan uitsluitend het gebruik van de zolderverdieping van het vrijstaande bijgebouw voor wonen. Concreet wordt een specifieke aanduiding 'wonen' op het bijgebouw gelegd. Er wordt geen bouwvlak opgenomen, omdat bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak van de bestemming Wonen zijn toegestaan. Er is geen sprake van een hoofdgebouw dat in zijn geheel als zelfstandige woning wordt gebruikt. Op het woonperceel zijn derhalve twee zelfstandige woningen aanwezig (de huisnummers 34 en 36).

Reactie

- j. Overige bijgebouwen binnen bestemming wonen.
Op het woonperceel bij het kasteel is tevens een klein bijgebouw (circa 3x3 meter) aanwezig buiten het bouwvlak. Gelet op de beperking van bijgebouwen tot 50 m² zou dit gebouw worden wegbestemd. Dit komt op insprekers onredelijk over. Tevens lijkt een oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen voor een perceel waarop drie zelfstandige woningen zijn gerealiseerd ook niet in lijn met de voor de woonfunctie gehanteerde plansystematiek. Wij verzoeken u de mogelijkheid tot het plaatsen van bijgebouwen voor de kavel te verruimen tot 70m².

Antwoord gemeente

Uit de gemeentelijke dossiers is niet gebleken dat er bouwvergunning is verleend voor het bedoelde bijgebouw. Het bijgebouw ligt bovendien deels binnen de dubbelbestemmingen Waarde-ecologie en Waterstaat - waterkering. Binnen deze dubbelbestemmingen mag in principe alleen worden gebouwd ten dienste van de ontwikkeling en instandhouding van landschap- en natuurwaarden of ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering.

De plansystematiek van de bestemming Wonen is zo opgezet dat bij grotere bouwpercelen (groter dan 215 m²) de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning maximaal 70 m² mag bedragen. Aangezien hier sprake is van een perceel dat groter is dan 215 m², mag per zelfstandige woning (Camminghalaan 34 en 36) 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Reactie

- k. Bouwblok kasteel.
In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het kasteel een bouwblok toegekend dat ruimte biedt aan uitbreiding aan de noord-westzijde van het gebouw. Aan een dergelijke uitbreiding bestaat op dit moment geen behoefte. Insprekers hebben het voornemen om aan de achterzijde een overkapping/balkon te realiseren met een omvang van circa 5 bij 6 meter. Dit bouwwerk dient ter vervanging van de reeds sinds de jaren '70 aanwezige overkapping aan de zuidzijde van het kasteel. Insprekers verzoeken om in het ontwerpbestemmingsplan het aanwezig bouwblok aan de zuidzijde te verruimen over de breedte van het gebouw met een diepte van 5 meter. Voor zover nodig kan het ongebruikte bouwblok aan de noord-westzijde komen te vervallen waarmee de verruiming wordt gecompenseerd.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak binnen de bestemming Wonen is bedoeld voor hoofdgebouwen. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn ook buiten het bouwvlak van de bestemming Wonen toegestaan. Een overkapping/balkon is niet te beschouwen als een hoofdgebouw, maar als een bijbehorend bouwwerk of bouwwerk, geen gebouw zijnde bij het hoofdgebouw. Dergelijke bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om het huidige bouwvlak uit te breiden. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak ruimer ingetekend dan in het huidige bestemmingsplan. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is dit niet de bedoeling geweest. De begrenzing van het bouwvlak wordt daarom aangepast naar de huidige, geldende begrenzing van het bouwvlak.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a, b, d, f, h, i en k, leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het deel van de inspraakreactie onder c, e, g en j, leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. J. van Rijn en J.C. Th. Van Rijn-Versteeg, Langstraat 9 t Bunnik

Reactie

- a. Insprekers zijn van mening dat het opnemen van een bouwlocatie naast/achter de oude dorpskerk in Bunnik indruist tegen de taak van de gemeente om voor deze en volgende generaties zorgvuldig om te gaan met het gemeentelijk monumentenbezit en de directe omgeving. Naast de Oude dorpskerk dient geen nieuwbouw te komen. De behoefte van een ruimte voor verhuur en (feest)vieringen en toekomstige functie als zaalverhuurcentrum kan mogelijk ook op een andere locatie.

Antwoord gemeente

Op dit moment heeft de Protestantse Gemeente Bunnik twee locaties in eigendom, namelijk de oude dorpskerk en de kerk De Gaarde. Twee locaties in stand houden wordt voor het kerkgenootschap te duur, waardoor één locatie moet worden afgestoten. Als er geen nieuwbouw bij de oude dorpskerk mogelijk zou zijn, zouden alle activiteiten naar de (niet historische) locatie De Gaarde worden verplaatst en zou de oude dorpskerk haar huidige functie verliezen. Dit brengt risico's met zich mee wat betreft de instandhouding van het gebouw en het perceel. Door de nieuwbouw kan de kerk haar huidige functie behouden en hoeft het gebouw niet te worden afgestoten. Hierdoor kan dit historische stukje Bunnik zoveel mogelijk behouden blijven.

De wens van uitbreiding / nieuwbouw komt vanuit de eigenaar en gebruiker van het monumentale kerkgebouw, de Protestantse Gemeente van Bunnik. In 2010 is daarom gestart met een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van herinrichting en uitbreiding van het kerkgebouw. Deze haalbaarheidsstudie heeft geresulteerd in verschillende modellen voor het realiseren van een nieuw kerkelijk centrum, verbonden met het historisch kerkgebouw. Na een positief pre-advies van de zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de gemeentelijke monumentencommissie, heeft de Protestantse Gemeente gekozen voor een nieuw kerkelijk centrum, dat los staat van de Witte Huisjes en verbonden is met de dorpskerk.

Na deze keuze is een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin is onderzocht wat de beste locatie is voor nieuwbouw en hoe dit kan worden gerealiseerd zonder de monumentale waarde van de kerk en de omgeving aan te tasten. De stedenbouwkundige visie bevat een aantal randvoorwaarden waaraan de nieuwbouw moet voldoen. In de visie is een bouwlocatie voorgesteld, die is opgenomen in het bestemmingsplan. Al met al kan gesteld worden dat een zorgvuldig proces is doorlopen, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de monumentale waarde van de kerk en de omgeving.

De bouwlocatie is zodanig gekozen dat de historische waarde van het kerkplein behouden blijft. De kerk behoudt haar prominente positie aan het plein. De nieuwbouw wordt minimaal 12 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van de kerktoren gebouwd. Ook blijven de muur rond het perceel, de leibomen en het Kerkpad behouden.

Reactie

- b. Het plan is jammerlijk een herhaling van wat er in het verleden fout gegaan is, namelijk het zeer dicht op de Kromme Rijn bouwen van een complex of deel ervan. Met als zeer duidelijk voorbeeld de apotheek van complex De Loswal. Dit staat ten opzichte van de eerdere bebouwing en de kosterswoning/witte huisjes veel te dicht op de Kromme Rijn. Gezien vanaf de zijde van het Rijnpad is het een detonierend gebouw t.o.v. de dorpskerk en de witte huisjes. Dit zal met een nieuw gebouw op het oppervlak zoals het in de plankaart van voorontwerpbestemmingsplan is ingetekend ook zo zijn.

Antwoord gemeente

Langs de kromme Rijn loopt een zone van 5 meter breed met de bestemming waterstaat-waterkering. De nieuwbouw wordt buiten deze zone gebouwd. Het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft ingestemd met het plan. Het gebouw wordt bovendien op een grotere afstand van de Kromme Rijn gebouwd dan de apotheek van het complex De Loswal. Er is nog

geen definitief ontwerp van de nieuwbouw, waardoor het nog niet duidelijk is hoe het gebouw er precies gaat uitzien. We willen uiteraard geen detonerend gebouw dat afbreuk doet aan de bestaande bebouwing. De welstandscommissie, de monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zullen adviseren over de uiteindelijke bouwaanvraag (aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen).

Reactie

- c. De bewoners van de woningen in de Langstraat recht tegenover de kerk (de oneven zijde) en de bewoners van het wooncomplex De Loswal krijgen een niet te accepteren uitzicht op een nieuwbouw welke vele meters dichterbij de Langstraat/complex De Loswal komt te liggen dan de huidige kosterwoning. Dit zal een storend beeld gaan opleveren.

Antwoord gemeente

De huidige afstand van het gezondheidscentrum tot de kosterwoning bedraagt ongeveer 3 meter. Het bouwvlak komt net iets verder van het gezondheidscentrum te liggen. De nieuwbouw komt dus zeker niet op een kortere afstand. Omdat er nog geen definitief ontwerp is, is nu nog niet duidelijk hoe groot de afstand tussen de nieuwbouw en het gezondheidscentrum precies zal zijn. Het gebouw zal wel dichterbij de Langstraat worden gebouwd, maar zal ongeveer 12 m terugliggend worden gebouwd ten opzichte van de kerk. De afstand tot de woningen aan de onevenzijde van de Langstraat zal minimaal 55 m bedragen (afstand kosterwoning is nu ongeveer 63m).

Reactie

- d. Inspreker is voorstander van de uit te voeren alternatieve oplossing: sloop van de kosterwoning, uitbreiding van de witte huisjes met een moderne architectonische nieuwbouw aan de witte huisjes vast op de plaats waar nu de kosterwoning staat.

Antwoord gemeente

Een uitbouw aan de Witte huisjes als alternatief voor het huidige plan is in het verleden al onderzocht. Hieraan kleven echter een aantal nadelen. De belangrijkste is dat de Witte huisjes ook een rijksmonument zijn en door een aanbouw/uitbouw worden aangetast. Bovendien zijn de Witte huisjes lastig aan te passen om te kunnen voldoen aan de wensen van de kerkgemeenschap. Bijvoorbeeld door de niveauverschillen in de vloeren, waardoor de ruimtes niet rolstoeltoegankelijk zijn. Zowel vanuit de kerkelijke gemeenschap als vanuit de RCE en de monumentencommissie werd het plan zoals het er nu ligt beter gevonden dan een uitbreiding aan de witte huisjes vast.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Wijkvereniging BinnenBunnik, p/a van Beeck Calcoenlaan 6 te Bunnik

Reactie

In het ontwerp 'ontwikkeling Anne Frank Terrein' is een indeling van een groen/speelvoorziening van 1800 m² in een bruikbare verhouding opgenomen. De wijkvereniging BinnenBunnik heeft altijd aangegeven dat het behoud van het zwarte veldje (groen/speelvoorziening) een belangrijke functie is in het dorpshart van Binnen Bunnik. In het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 is deze aaneengesloten 1800 m² speel/groenvoorziening dan ook opgenomen aan de noordzijde van het plan.

Echter in het verbeeldingsplan op de website van de Gemeente Bunnik is de aaneengesloten voorziening niet terug te zien, maar is de speel/groen voorziening naar het inzicht van de wijkvereniging verkaveld.

Wijkvereniging BinnenBunnik maakt daar ernstig bezwaar tegen. Uitgangspunten van de wijkvereniging zijn:

- Speelgroen dient expliciet te worden ingetekend op de verbeelding;
- Afmeting 1800 m² in bruikbare verhoudingen 2:3 of 3:4;
- Aan de noordzijde van het Anne Frank terrein grenzend aan de Van Beeck Calcoenlaan.

Antwoord gemeente

Het Anne Frank terrein heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 de bestemming Woongebied gekregen. Deze bestemming en de inhoud daarvan zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Anne Frank dat nu geldt voor het Anne Frank terrein. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Woongebied is aangegeven dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' bestemd zijn voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen met een minimale omvang van 1800 m². In de specifieke gebruiksregels is nog eens opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' de minimale omvang van 1800 m² voor groendoeleinden en speelvoorzieningen een aaneengesloten gebied dient te zijn.

Het bovenstaande is aan de voorzitter van de wijkvereniging BinnenBunnik toegelicht aan de hand van de verbeelding (plankaart) en de regels.

Geconcludeerd kan worden dat het behoud van de groen- en speelvoorziening op het Anne Frank terrein correct is geregeld in het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. DAO Projectontwikkeling BV, Bemuurde Weerd O.Z. 37 te Utrecht

Reactie

Inspreker is als projectontwikkelaar betrokken bij de ontwikkeling van de locatie aan de Groeneweg 162-164 te Bunnik (bekend als 'Boekhousterrein'). Het ontwikkelen van deze locatie is een enorme uitdaging. Inspreker is inmiddels zover dat zij een beeld hebben van de toekomstige mogelijkheden binnen en buiten het huidige beleidskader (bestemmingsplan Dorpen – Bunnik, herziening 2006). De vraag uit de markt blijkt onder andere als gevolg van de economische crisis zeer beperkt. De marktinteresse die wel kansen biedt, is niet helemaal geschikt voor de huidige bestemming. Het gaat met name om het gebruik ten behoeve van perifere detailhandel.

In artikel 5.4 van de bestemming Bedrijventerrein wordt de mogelijkheid voor gebruik door detailhandel uitgesloten, behoudens een specifieke aanduiding 'detailhandel perifeer'. Deze specifieke aanduiding geldt niet voor het perceel Groeneweg 162-164 en de aangrenzende percelen. Artikel 5.5 bevat een afwijkingmogelijkheid voor bepaalde typen van detailhandelsbedrijven. Deze is echter gelimiteerd tot een gebied 'ten oosten van de Kromme Rijn, te weten het bedrijventerrein De Rumpst'. Inspreker zou graag zien dat deze afwijkingmogelijkheid ook gaat gelden voor de gronden met de bestemming bedrijventerrein gelegen tussen spoor en A12, langs de Groeneweg en (toekomstige) Baan van Fectio.

Tevens verzoekt inspreker het bouwvlak te vergroten en samen te voegen met de naastgelegen percelen. Dit omwille van de ontwerprijheid en het vergroten van ontwikkelkansen.

Daarnaast is de hoogte nu beperkt tot een goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter. Wetende dat veel bedrijfsgebouwen een plat dak hebben, stelt inspreker voor deze bepaling aan te passen naar de huidige maatstaven. Bebouwing in een aantal lagen (3-4) in plaats van meters is het meest flexibel om toekomstige ontwikkelingen toe te staan.

Antwoord gemeente

De bedrijfsperven rondom de Groeneweg zijn onderdeel van het bedrijventerrein Kosterijland. In het Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015 is aangegeven dat herstructurering van het westelijke gedeelte van Kosterijland (o.a. Groeneweg en omgeving) noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van representativiteit en beeldkwaliteit (met name aan de A12). Het deel van Kosterijland in de directe omgeving van het station biedt kansen voor meer hoogwaardige, innovatieve en duurzame bedrijvigheid met een kennis- en arbeidsintensief karakter. Herstructurering vindt alleen plaats indien eigenaren en huurders willen meewerken.

Kortom, de gemeente stimuleert een opwaardering van het gebied rondom de Groeneweg, maar laat het initiatief over aan de markt / het bedrijfsleven. De door inspreker gewenste verruiming van de bestemming Bedrijventerrein qua gebruik en bouw mogelijkheden kan in dat kader bijdragen aan een opwaardering van het gebied rondom de Groeneweg. De gemeente beschouwt dit als een nieuwe ontwikkeling waarvoor een apart bestemmingsplan zou moeten worden opgesteld en in procedure gebracht. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012, waarin hoofdzakelijk de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd, is het niet wenselijk om de gewenste verruiming van de bestemming Bedrijventerrein op te nemen in het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012. Het bestemmingsplan wordt opgesteld om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om over een actueel en digitaal bestemmingsplan te beschikken. Nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen worden daar in principe niet in meegenomen.

In een apart bestemmingsplan kunnen alle betrokken belangen zorgvuldig worden afgewogen. Te denken valt aan verkeer- en parkeeraspecten, nut en noodzaak van detailhandel of een andere functie op deze locatie, het belang van het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied en het kostenverhaal.

Op grond van het bovenstaande wordt de bestemming Bedrijventerrein niet aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Janskate Bouwontwikkeling B.V., Fr. Halslaan 109 te Bilthoven

Reactie

Inspreker reageert als eigenaar van het pand Groeneweg 150 en als koper van het 'Boekhouterrein' aan de Groeneweg 162-164 te Bunnik.

Door de komst van de fiets/voetgangerstunnel over het parkeerterrein van het kantoorpand van inspreker aan de Groeneweg 150, worden de parkeermogelijkheden beperkt. Reden om te kijken hoe dit is in te vullen in de toekomst, dan wel een herontwikkeling van de huidige locatie mogelijk te maken. Gezien de ligging aan het station zou inspreker graag de mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan zien opgenomen om horeca/ detailhandel toe te staan voor deze locatie. Voor het Boekhouterrein zouden deze functies eveneens toepasbaar moeten zijn, omdat hier in ieder geval sprake is van een herontwikkeling. In artikel 5.4 van de bestemming Bedrijventerrein zijn deze functies nu uitgesloten voor het gebied aan de Groeneweg, terwijl detailhandel wel, weliswaar als afwijkingsbevoegdheid, mogelijk is voor het gebied ten oosten van de Kromme Rijn.

Gezien de ligging van het gebied aan de Groeneweg, aan de door te trekken Baan van Fectio en de A12, maar met name door de komst van de A12-aansluiting vanuit Houten, is er naar de mening van inspreker alle reden de bouwhoogte bij te stellen tot minimaal 3-4 bouwlagen ofwel een bouwhoogte van 12 meter. Dit is zelfs dan nog beperkt t.o.v. de bouwhoogten die nu oostelijk aan de Baan van Fectio, nabij de aansluiting met de A12 bestaan. Dit zou Bunnik een beter aanzien vanaf de A12 kunnen geven, als de huidige blik.

Op grond van bovenstaande pleit inspreker voor het toestaan van horeca / detailhandel voor het perceel Groeneweg 150 en een afwijkingsbevoegdheid hiervoor voor de Groeneweg 162-164 c.q. het overige gebied aan de Groeneweg. Daarnaast is er alle ruimte om in dit gebied tot grotere bouwhoogte te komen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij inspraakreactie 17.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. P. Keulemans, Koperslagershoek 26 te Bunnik

Reactie

Inspreker betreurt het dat het bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt tot realisering van een carport op gronden met de bestemming 'Tuin'. Hij verzoekt om vaststelling van een planologische regeling, die de betreffende mogelijkheid wel biedt.

Antwoord gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 is voor de woonpercelen een standaardregeling gehanteerd, waarbij sprake is van een duidelijke tweedeling op deze percelen. Enerzijds is de bestemming Wonen opgenomen, waarbinnen de woningen en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Anderzijds is de bestemming Tuin toegekend, waar slechts andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair mogen worden opgericht en tevens onder voorwaarden erkers en overkappingen boven de voordeur. Een carport voldoet niet aan de planregels.

De oprichting van een carport kan ook niet vergunningsvrij plaatsvinden op het perceel Koperslagershoek 26 binnen de bestemming Tuin. Door de locatie van de gronden met deze bestemming kan niet worden voldaan aan de relevante voorwaarden, die aan vergunningsvrij bouwen worden gesteld in bijlage II bij het zogeheten Besluit omgevingsrecht (Bor).

De betreffende bestemmingsplanregeling inclusief de aanwijzing van de gronden met de bestemming Tuin is tot stand gekomen met het oog op het creëren of behouden van een duidelijk en groen beeld aan de voorzijde en zijkant van woningen, indien deze zijkant aan openbaar gebied grenst. Voor een dergelijke uitstraling van de straat oftewel voor deze groene en open sfeer heeft de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt bewust gekozen. De aanwezigheid van carports en dergelijke bouwwerken op gronden met de 'groene' bestemming Tuin zou kunnen resulteren in een rommelig straatbeeld. Inspreker kan wel een carport realiseren op de gronden van zijn perceel met de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 aan de onderstaande overlegpartners toegestuurd. In totaal hebben 8 overlegpartners gereageerd. Deze zijn vetgedrukt in onderstaande lijst.

1. **Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen**
2. Bestuur Regio Utrecht
3. **Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**
4. Rijkswaterstaat Utrecht, afdeling Planvorming en Advies
5. **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
6. NS Vastgoed B.V.
7. Prorail, afdeling Grondverwerving en Juridische zaken
8. Vitens
9. **N.V. Nederlands Gasunie, district West**
10. KPN OVN OAS Rayon Midden
11. **Stedin**
12. Politie Utrecht, district Binnensticht
13. Veiligheidsregio Utrecht
14. **Woonadviescommissie VAC Bunnik**
15. Middenstandsvereniging Bunnik
16. Gemeente Zeist
17. Gemeente Wijk bij Duurstede
18. Gemeente Houten
19. **Gemeente Utrecht**
20. Gemeente Utrechtse Heuvelrug
21. **Welstand en Monumenten Midden Nederland**

Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen

Reactie

De provincie heeft geconcludeerd dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Reactie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert alleen op bestemmingsplannen die beschermde gezichten betreffen. Als er voor andere bestemmingsplannen specifieke vraag- of discussiepunten over cultuurhistorie zijn, kunnen die natuurlijk gesteld worden.

De Rijksdienst heeft geen problemen met het bouwvlak bij de oude dorpskerk van Bunnik, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan, *mits* de onderstaande aspecten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan voldoet pas dan aan onze belangrijkste minimale voorwaarde:

“het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij geen specifieke ontwikkelingen worden meegenomen. In het onderstaande advies geven wij aan op welke punten het plan aanvulling behoeft.

Wateradvies

Wij onderscheiden opmerkingen op de toelichting, de planvoorschriften en de plankaart, met bijbehorende adviezen. Hieraan moet het plan in ieder geval voldoen.

Met betrekking tot de toelichting hebben wij de volgende opmerkingen:

- In paragraaf 5.6.2 wordt een opsomming gegeven van enkele activiteiten waarbij een watervergunning nodig is. Deze opsomming is echter niet volledig. Om dit te benadrukken in de toelichting vragen wij u de woorden “onder andere” toe te voegen aan de laatste zin voor de opsomming.
- In paragraaf 5.6.3 wordt de ecologische functie benoemd van de Kromme Rijn. Aanvullend op deze tekst stellen wij voor om de volgende tekst op te nemen: “de Kromme Rijn is aangewezen als waterlichaam in het kader van de Kaderrichtlijn Water. Hieraan zijn doelstellingen gekoppeld met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit. In het waterbeheerplan van het waterschap staan maatregelen benoemd om deze doelen te behalen.”

Antwoord gemeente

De tekstvoorstellen worden overgenomen en verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

4. N.V. Nederlands Gasunie, district West

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Stedin

Reactie

Stedin verwacht geen ingrijpende aanpassingen noodzakelijk voor de aangegeven uitbreiding.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Woonadviescommissie VAC Bunnik

Reactie

De woonadviescommissie VAC Bunnik, een onafhankelijke woonadviescommissie met als doel de gebruikskwaliteit van woningen en woonomgeving voor de toekomstige bewoners te bevorderen, heeft zich bij het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan gericht op de plannen die met wonen te maken hebben.

- a. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat vanuit de VAC optiek weinig op de plannen is op- en aan te merken, ook niet op het nieuwe plan met betrekking tot het kerkelijk centrum bij de oude dorpskern.
- b. Er is echter één punt dat wij onder uw aandacht willen brengen. Op basis van de Provinciale structuurvisie 2005 – 2015 wordt over woningbouw op inbreidingslocaties gesteld dat die verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Het plan met betrekking tot de gebiedsont-

wikkeling Camminghalaan, hoewel het nog niet bekend is waar de kleinschalige woningbouwlocatie in dit plan zal komen, bevindt zich voor een groot gedeelte buiten de rode contour.

Antwoord gemeente

- a. *De conclusie van de VAC dat er geen op- of aanmerkingen zijn, wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b. *Wat de gebiedsontwikkeling Camminghalaan betreft, is de gemeente zich ervan bewust dat deze ontwikkeling deels buiten de rode contour is gelegen. De gebiedsontwikkeling wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012. Alleen in de toelichting is melding gemaakt van deze mogelijk toekomstige ontwikkeling. Daarbij is aangegeven dat daarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld en in procedure gebracht.*

7. Gemeente Utrecht

Reactie

De gemeente Utrecht heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Reactie

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan is in diverse gevallen de bepaling opgenomen dat het aangegeven bouwblok voor 100% mag worden bebouwd. Dit gegeven komt nu ook al in de bestemmingsplanvoorschriften voor. Het voor 100% mogen bebouwen kan soms conflicterend zijn met gebiedsbeschrijvingen en bepalingen in de welstandsnota. Ook biedt het mogelijkheden voor bepaalde types vergunningvrije bouwwerken die de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse negatief kunnen beïnvloeden. Graag geven wij u in overweging om het bestemmingsplan op dit onderdeel nader te bezien.
- b. Met betrekking tot de aangegeven uitbreidingsmogelijkheden achter de dorpskerk zijn wij van mening dat de nu aangegeven bouwvlek goede mogelijkheden zal bieden om een aanvaardbaar uitbreidingsplan te ontwerpen, passend bij de historische dorpskern en in aansluiting op de monumentale dorpskerk.

Antwoord gemeente

- a. *Het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 is opgesteld om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om over een actueel en digitaal bestemmingsplan te beschikken. Het bestemmingsplan heeft daardoor een conserverend karakter, waarin hoofdzakelijk de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd. Gelet daarop is het niet wenselijk om het bebouwingspercentage van bouwblokken naar beneden bij te stellen vanwege mogelijke conflicten met bepalingen in de welstandsnota. Dit zou een inperking van bestaande rechten betekenen en het risico van planschade.*

Daarnaast dient de welstandstoets zich in beginsel te richten naar de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Met andere woorden bij het hanteren van de welstandsnota dient het uitgangspunt te zijn dat deze geen inbreuk mag maken op de door het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden. Dit pleit er ook niet voor om de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan te beperken vanwege bepalingen in de welstandsnota.

- b. *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*