

# **Gemeente Bunnik**

## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

behorend bij het

### **Bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012**

**April 2013**

Vastgesteld door de raad op 27 juni 2013.





## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Zienswijzen</b> .....	<b>5</b>
Zienswijze 1: Provincialeweg 75, 3981 AM te Bunnik .....	5
Zienswijze 2: Stationsweg 61, 3981 AB te Bunnik .....	6
Zienswijze 3: Huib van de Vechtlaan 21, 3981 WB te Bunnik.....	8
Zienswijze 4: Langstraat 2, 3981 EV te Bunnik.....	9
Zienswijze 5: Langstraat 6-M, 3981 EV te Bunnik.....	11
Zienswijze 6: Schoudermantel 4, 3981 AH te Bunnik.....	13
Zienswijze 7: Gildenring 7, 3981 JD te Bunnik.....	14
Zienswijze 8: Grunoplantsoen 18, 3981 GT te Bunnik .....	16
<b>3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan</b> .....	<b>17</b>
3.1 Inleiding .....	17
3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen.....	17
3.3 Ambtshalve wijzigingen.....	17

Bijlage 1: Persoonsgegevens ingekomen zienswijzen

## **1. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft acht zienswijzen ontvangen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 12 december 2012 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

## 2. Zienswijzen

### Zienswijze 1: Provincialeweg 75, 3981 AM te Bunnik

#### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze vraagt om de bedrijfsbestemming voor haar perceel aan de Provincialeweg 75 in Bunnik om te zetten in een detailhandelsbestemming. Ze wil op deze locatie een bloemenbedrijf beginnen, gericht op enerzijds het bedrijfsleven en anderzijds de verkoop aan particuliere klanten. Daarnaast wil indiener van zienswijze een eigen (huis)nummer voor dit bedrijf aan de Regulierenring. Hier is al een inrit aanwezig. Hierdoor kan men het bedrijf bereiken via de Regulierenring.

#### **Antwoord gemeente**

*De gemeente heeft het uitgangspunt om detailhandel zoveel als mogelijk te concentreren in het centrum van de dorpen. Een concentratie van diverse winkelvoorzieningen in het dorpscentrum vergroot de aantrekkelijkheid van het centrum. Het perceel Provincialeweg 75 ligt aan de rand van de bebouwde kom van Bunnik en dus niet in het dorpscentrum of in de directe nabijheid daarvan. Gelet op deze ligging is de gemeente van mening dat het niet wenselijk is om detailhandel, in de vorm van een bloemenwinkel voor de verkoop aan particulieren, toe te staan op dit perceel.*

*Indiener van zienswijze geeft aan dat het bloemenbedrijf ook is gericht op bedrijven. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen met een extra aanduiding 'bedrijf'. Hierdoor is het mogelijk om naast de woonfunctie een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2 uit te oefenen. Een bloemenbedrijf gericht op het bedrijfsleven is hierdoor wel mogelijk, mits er geen detailhandel (verkoop aan particulieren) plaatsvindt. Het bijgebouw bij de woning mag hiervoor worden gebruikt.*

*Wat betreft een eigen (huis)nummer voor het bedrijf aan de Regulierenring, merkt de gemeente op dat dit niet via het bestemmingsplan kan worden geregeld. Indien de plannen voor het bloemenbedrijf (gericht op het bedrijfsleven) door gaan, kan hiervoor apart een schriftelijk verzoek worden ingediend bij de gemeente.*

#### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 2: Stationsweg 61, 3981 AB te Bunnik

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze treedt op namens de eigenaar van het perceel Stationsweg 61 in Bunnik. De volgende punten zijn in de zienswijze naar voren gebracht.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 6.1, lid b 'wonen' op de verdiepingen toegestaan 'met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan'. Dit wijkt af van:
- het vigerende bestemmingsplan;
  - de woonvisie 2010+ (paragraaf 3.4.7 van de toelichting);
  - de omschrijving van centrumvoorzieningen en gemengde functies volgens paragraaf 4.3.3 ('het wonen is met name van belang om de verdiepingen van de gebouwen een goede invulling te geven en draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het centrumgebied');
  - de stedenbouwkundige visie van Amer uit 2005.
- Indiener van zienswijze verzoekt dit aan te passen, zodanig dat wonen mogelijk blijft op de verdiepingen zonder restrictie.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan, in artikel 6.2.1, lid c, wordt de maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter aangegeven. Dit wijkt af van de stedenbouwkundige visie van Amer uit 2005. Indiener van zienswijze verzoekt de bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat een herontwikkeling, welke blijft binnen de stedenbouwkundige visie van Amer, mogelijk wordt zonder dat daar straks een separate aanpassing van het bestemmingsplan Bunnik 2012 voor nodig is. In dit kader wordt verzocht op basis van het gelijkheidsbeginsel de bouwhoogten van de nieuwbouw op de hoek Stationsweg - Dorpsstraat over te nemen, zijnde een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 12,5 meter, waardoor ter plaatste een 3-laagse bebouwing met kap mogelijk kan worden.
- c. De eigenaar is van mening dat hij op basis van het ontwerpbestemmingsplan planschade lijdt, omdat de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Stationsweg 61 worden beperkt en gewijzigd.

### Antwoord gemeente

- a. *De zinsnede "met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan" is toegevoegd binnen de bestemming Centrum, omdat er een sterke relatie is met het aspect parkeren. De parkeerdruk in het centrum van Bunnik is momenteel al hoog. Realisatie van extra woningen op de verdiepingen (van winkels e.d) leidt tot extra parkeerdruk. Extra parkeerdruk zonder een goede oplossing daarvoor is niet wenselijk in het centrum. De gemeente is van mening dat wonen op de verdiepingen een goede invulling geeft aan de gebouwen en bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid in het centrumgebied. Ook vanuit volkshuisvestelijk belang is wonen op de verdiepingen een goede invulling. Wonen boven winkels in het centrumgebied is vaak aantrekkelijk voor starters/jongeren. In Bunnik is behoefte aan woningen voor deze doelgroep.*

*De gemeente wil tegemoet komen aan dit punt uit de zienswijze vanwege de sociale en volkshuisvestelijke belangen van extra woonruimten op verdiepingen. De restrictie dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan op de verdiepingen wordt verwijderd. Bij uitbreiding van het aantal woningen blijft het van belang dat voorzien kan worden in het benodigd aantal extra parkeerplaatsen. In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan is daarom een bepaling over parkeervoorzieningen opgenomen. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota parkeernormen. Deze bepaling was overigens reeds in het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 opgenomen.*

- b. *Er lopen momenteel diverse initiatieven voor de ontwikkeling van de locatie Stationsweg-Molenweg, waar het perceel Stationsweg 61 onderdeel van is. Deze ontwikkelingen verkeren*

*nog in een beginfase en worden getoetst aan de integrale visie die voor het gebied Stationsweg – Molenweg is opgesteld (het plan van Amer uit 2005). De gemeente beschouwt de gebiedsontwikkeling rondom Stationsweg en Molenweg 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 goot- en bouwhoogte voor de locatie Stationsweg 61 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 meege-nomen. Het is gebruikelijk om voor nieuwe ontwikkelingen een apart (postze-gel)bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. In een dergelijk apart be-stemmingsplan vindt een integrale belangenafweging plaats voor het specifieke, uitgewerkte plan voor de betreffende locatie.*

*Bovendien kunnen een hogere goot- en bouwhoogte leiden tot planschade voor de naastge-legen percelen. Deze eventuele planschade kan de gemeente momenteel niet afwentelen op de eigenaar van het perceel Stationsweg 61. Het is gebruikelijk dat hiervoor een planschade-overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt afgesloten.*

- c. Voor eventuele planschade kan een beroep worden gedaan op de wettelijk geregelde plan-schadeprocedure. De bestemmingsplanprocedure voorziet hier niet in.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het gestelde onder a. en leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 3: Huib van de Vechtlaan 21, 3981 WB te Bunnik

#### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat in paragraaf 3.4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 wordt gesproken over winkelstudies zonder dat deze studies bij naam worden genoemd. Hij vermoedt dat het ondermeer het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) voor de kern Bunnik zal betreffen. Hierin is te lezen dat een uitbreiding van de voorziening in de basis-/primaire levensbehoefte zeker bestaansrecht heeft, respectievelijk gewenst is. Indiener van zienswijze geeft aan dat de totale verkoopvloeroppervlakte in de detailhandel in Bunnik zeer ruim is, als Het Kabinet en Jumbo-golf worden meegerekend. Hij is van mening dat, bij aftrek van het oppervlakte van deze twee winkels, een (groot) tekort in de voorziening van de dagelijkse levensbehoeften te constateren is.

De huidige voorziening in de dagelijkse levensbehoefte (i.c. de bestaande supermarkt) is zowel kwantitatief als kwalitatief niet toereikend om in de behoefte van de totale bevolking van de kern Bunnik te kunnen voorzien. Naar de mening van indiener van zienswijze is een zinsnede als 'In de dagelijkse sector is sprake van een beperkte uitbreidingsruimte, ook naar de toekomst toe' wel erg karig, zo niet voorbij gaat aan de wens en gevoelens van de bevolking van de kern Bunnik en niet aansluit bij de realiteit anno 2012.

Opgemerkt wordt dat een vestiging van een tweede supermarkt o.i.d. niet zal leiden tot verdringing van de functie van versspecialzaken, maar hun functioneren alleen maar zal versterken.

Om deze redenen verzoekt de indiener van de zienswijze de plannen voor het centrumgebied van de kern Bunnik alsnog kritisch onder de loep te nemen en te kunnen voorzien in de dringende behoeften, levend bij de bevolking van de kern Bunnik.

#### **Antwoord gemeente**

*Met de 'winkelstudies' in paragraaf 3.4.13 wordt inderdaad het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uit 2009 voor de kern Bunnik bedoeld. In de toelichting zal dit duidelijker worden aangegeven. Uit dit DPO blijkt dat er in Bunnik nog ruimte is voor een discountsupermarkt en voor uitbreiding van de bestaande supermarkt. Het overige winkelaanbod in Bunnik, in de niet-dagelijkse sector, is juist zeer ruim te noemen en voor uitbreiding hiervan is volgens het DPO geen ruimte in Bunnik. In het DPO wordt geadviseerd in de eerste plaats in te zetten op een uitbreiding van de bestaande supermarkt. Daarna kan een eventuele toevoeging van een kleinere discountsupermarkt aan de orde zijn. Het toevoegen van een discountsupermarkt zou deels ten koste kunnen gaan van de positie van de versspecialzaken, aldus het DPO.*

*Een extra discountsupermarkt of uitbreiding van de bestaande supermarkt is mogelijk binnen de bestemming Centrum. De gemeente zal op voorhand geen extra oppervlakte met de bestemming Centrum in het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 opnemen. Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan waarin de huidige (planologische) situatie wordt vastgelegd. Initiatieven voor uitbreiding van de bestaande supermarkt of vestiging van een tweede supermarkt laat de gemeente over aan de markt. De gemeente speelt daar zelf geen actieve rol in.*

*Een extra supermarkt of uitbreiding van de huidige supermarkt buiten de huidige bestemming Centrum is alleen mogelijk door middel van een nieuw bestemmingsplan specifiek voor deze ontwikkeling. Zo'n nieuw bestemmingsplan is pas aan de orde als daartoe een concreet verzoek is ingediend bij de gemeente.*

*Kortom, volgens het DPO is er ruimte om de bestaande supermarkt in Bunnik te vergroten en een kleine discountsupermarkt toe te voegen. De gemeente stelt de kaders hiervoor vast via het bestemmingsplan, maar laat de invulling over aan de markt.*

#### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het benoemen van de winkelstudies bij naam en leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



#### Zienswijze 4: Langstraat 2, 3981 EV te Bunnik

##### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze brengt namens de bewoners van Langstraat 2 te Bunnik de volgende zienswijze naar voren.

- a. De bewoners van Langstraat 2 hebben eerder een inspraakreactie over het bestemmingsplan ingediend. Verzocht wordt deze als herhaald en ingelast te beschouwen.
- b. In het bestemmingsplan worden ook de verbouwplannen van de Oude Dorpskerk meegenomen. Door de verbouwplannen niet afzonderlijk te communiceren wordt op deze manier de dorpsbevolking te weinig geattendeerd op de wezenlijke gevolgen van de verbouwing van de kerk. Het is de taak van de gemeente om inwoners goed en duidelijk te informeren.
- c. De bewoners van Langstraat 2 hebben ernstige bezwaren tegen het wijzigen van de Oude Dorpskerk, het is immers een historisch object dat zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke vorm bewaard moet blijven. Daarmee hangt samen de omgeving waarin de kerk staat. Door deze ingrijpend te wijzigen wordt de historische beleving van de kerk teniet gedaan. Tegen de aanbouw bestaat geen bezwaar maar wel tegen de wijze waarop. Om de historische waarde van de kerk zoveel mogelijk te behouden, is het beter om de consistoriekamer af te breken en deze zijkant weer in oude staat te herstellen. Aan de andere kant van de kerk kan dan een aanbouw worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt het kerkpad te verwijderen en daarop gedeeltelijk de nieuwbouw te realiseren. Het stuk kerkpad tussen de witte huisjes en de kerk heeft veel meer historische uitstraling en beleving dan het gedeelte recht door naar de Langstraat.
- d. De bewoners hebben grote moeite met de hoogte van de nieuwbouw. Aan de zijkant van hun appartement hebben zij drie ramen. Indien de goothoogte wordt aangehouden dan zal op circa 3 meter afstand een muur ontstaan die zeker voor de helft voor hun ramen zal komen. Dit heeft een inbreuk op de privacy en beperking van lichtinval tot gevolg. Daarbij zullen in de nieuwbouw allerlei activiteiten gaan plaatsvinden. Hiervan zullen de omwonenden, die zo kort bij de nieuwbouw wonen, overlast gaan ondervinden.

##### **Antwoord gemeente**

- a. *Voor de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie wordt verwezen naar de nota 'Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012'.*
- b. *De kerk (initiatiefnemer) heeft over het bouwplan afzonderlijk gecommuniceerd richting omwonenden door middel van een buurtinformatieavond op 20 maart 2012. Bij de gemeentelijke bekendmaking van zowel het voorontwerpbestemmingsplan (inspraak) als het ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen) is expliciet aandacht geschonken aan de ontwikkeling bij de oude dorpskerk. In beide bekendmakingen is de volgende tekst opgenomen: "de uitbreiding van de Oude Dorpskerk aan het kerkpad 2 is als nieuwe ontwikkeling opgenomen in het (voor)ontwerpbestemmingsplan". Op 18 april 2012 is ook nog een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Kortom, de gemeente heeft de plannen voor de uitbreiding van de Oude Dorpskerk ruim voldoende onder de aandacht van de bewoners gebracht. Ook de kerk zelf heeft omwonenden geïnformeerd over het bouwplan.*
- c. *Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft een aanbouw aan de westzijde de voorkeur boven een aanbouw aan de oostzijde. Dit standpunt is gebaseerd op het standpunt van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en op het standpunt van de monumentencommissie. Beide instanties zijn deskundig op het gebied van cultuurhistorie. Zij geven aan dat de oostzijde van de kerk nog helemaal gaaf is, terwijl aan de westzijde een niet monumentale consistorie is aangebouwd. Daarnaast is het Kerkpad aan de oostzijde ook cultuurhistorisch waardevol. Dit pad zou moeten verdwijnen bij een aanbouw aan de oostzijde.*

- d. *De maximale goothoogte en bouwhoogte van de nieuwbouw worden aangepast overeenkomstig de stedenbouwkundige visie dorpskerk Bunnik (maart 2012). Dit betekent dat de maximale goothoogte wordt teruggebracht van 6 meter naar 4,5 meter. De maximale bouwhoogte wordt teruggebracht van 9 meter naar 8 meter. Bovendien wordt een maximale dakhelling opgenomen van maximaal 60 graden en wordt het bouwvlak in beperkte mate verkleind. De goothoogte, bouwhoogte en dakhelling zijn in het nu nog geldende bestemmingsplan hoger en groter. Het feit blijft dat er een gebouw op korte afstand van de woning Langstraat 2 wordt gebouwd. Door de bouwhoogte te beperken wordt getracht voor een deel tegemoet te komen aan bezwaren van bewoners.*
- De activiteiten die in de nieuwbouw zullen plaatsvinden, gebeuren nu nog in de Witte Huisjes nabij de kerk. De nieuwbouw zal voldoen aan de huidige bouweisen, waardoor de kans op geluidsoverlast kleiner is. Bovendien staat de nieuwbouw in directe verbinding met de kerk, waardoor men binnendoor de nieuwbouw kan bereiken. Ook dit zal de kans op overlast juist doen afnemen.*

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het gestelde onder d. over de hoogte van de nieuwbouw en leidt tot aanpassing van de verbeelding (plankaart) en de regels van het bestemmingsplan.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 5: Langstraat 6-M, 3981 EV te Bunnik

### Samenvatting zienswijze

De bewoners van Langstraat 6-M te Bunnik brengen de volgende zienswijze naar voren.

- a. Indieners van zienswijze hebben eerder een inspraakreactie over het bestemmingsplan ingediend. Verzocht wordt deze als herhaald en ingelast te beschouwen.
- b. In het bestemmingsplan worden ook de verbouwplannen van de Oude Dorpskerk meegenomen. Door de verbouwplannen niet afzonderlijk te communiceren wordt op deze manier de dorpsbevolking te weinig geattendeerd op de wezenlijke gevolgen van de verbouwing van de kerk. Het is de taak van de gemeente om inwoners goed en duidelijk te informeren.
- c. Indieners van zienswijze hebben ernstige bezwaren tegen het wijzigen van de Oude Dorpskerk, het is immers een historisch object dat zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke vorm bewaard moet blijven. Daarmee hangt samen de omgeving waarin de kerk staat. Door deze ingrijpend te wijzigen wordt de historische beleving van de kerk teniet gedaan. Tegen de aanbouw bestaat geen bezwaar maar wel tegen de wijze waarop. Om de historische waarde van de kerk zoveel mogelijk te behouden, is het beter om de consistoriekamer af te breken en deze zijkant weer in oude staat te herstellen. Aan de andere kant van de kerk kan dan een aanbouw worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt het kerkpad te verwijderen en daarop gedeeltelijk de nieuwbouw te realiseren. Het stuk kerkpad tussen de witte huisjes en de kerk heeft veel meer historische uitstraling en beleving dan het gedeelte rechtdoor naar de Langstraat.
- d. Indieners van zienswijze hebben grote moeite met de hoogte van de nieuwbouw. Vanuit de frontzijde van het appartementencomplex De Loswal hebben zij een prachtig uitzicht naar de kerk en de doorgang naar de Witte Huisjes. Dat uitzicht wordt hen nu door een hoge nieuwbouw ontnomen. Dat uitzicht was een doorslaande overweging om hier een appartement te kopen. Door de verkoper werd dit uitzicht ook als blijvend gebracht.
- e. Door de nieuwbouw en het afstoten van De Gaarde zullen allerlei activiteiten gaan plaatsvinden, met gevolgen voor de toch al krappe parkeergelegenheid. Ook het gebrek aan een fatsoenlijke fietsenstalling zal overlast gaan geven voor de bewoners van De Loswal.

### **Antwoord gemeente**

- a. *Voor de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie wordt verwezen naar de nota 'Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties behorend bij het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012'.*
- b. *De kerk (initiatiefnemer) heeft over het bouwplan afzonderlijk gecommuniceerd richting omwonenden door middel van een buurtinformatieavond op 20 maart 2012. Bij de gemeentelijke bekendmaking van zowel het voorontwerpbestemmingsplan (inspraak) als het ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen) is expliciet aandacht geschonken aan de ontwikkeling bij de Oude Dorpskerk. In beide bekendmakingen is de volgende tekst opgenomen: "de uitbreiding van de Oude Dorpskerk aan het kerkpad 2 is als nieuwe ontwikkeling opgenomen in het (voor)ontwerpbestemmingsplan". Op 18 april 2012 is ook nog een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Kortom, de gemeente heeft de plannen voor de uitbreiding van de Oude Dorpskerk ruim voldoende onder de aandacht van de bewoners gebracht. Ook de kerk zelf heeft omwonenden geïnformeerd over het bouwplan.*
- c. *Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft een aanbouw aan de westzijde de voorkeur boven een aanbouw aan de oostzijde. Dit standpunt is gebaseerd op het standpunt van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en op het standpunt van de monumentencommissie. Beide instanties zijn deskundig op het gebied van cultuurhistorie. Zij geven aan dat de oostzijde van de kerk nog helemaal gaaf is, terwijl aan de westzijde een niet monumentale*

*consistorie is aangebouwd. Daarnaast is het Kerkpad aan de oostzijde ook cultuurhistorisch waardevol. Dit pad zou moeten verdwijnen bij een aanbouw aan de oostzijde.*

- d. *De maximale goothoogte en bouwhoogte van de nieuwbouw worden aangepast overeenkomstig de stedenbouwkundige visie dorpskerk Bunnik (maart 2012). Dit betekent dat de maximale goothoogte wordt teruggebracht van 6 meter naar 4,5 meter. De maximale bouwhoogte wordt teruggebracht van 9 meter naar 8 meter. Bovendien wordt een maximale dakhelling opgenomen van maximaal 60 graden en wordt het bouwvlak in beperkte mate verkleind. Het feit blijft dat het uitzicht voor indieners van zienswijze zal veranderen. De gemeente kan echter nooit een blijvend vrij uitzicht garanderen en bewoners kunnen een blijvend vrij uitzicht niet claimen.*
- e. *Bij de beoordeling van de plannen voor nieuwbouw is het aspect parkeren aan de orde geweest. Er is een parkeerverantwoording opgesteld waarin de volgende conclusie is getrokken: "Als gevolg van de realisatie van het beoogde nieuwe kerkelijk centrum, het uitvoeren van een andere indeling van de kerkruimte en het vestigen van een woonfunctie in de Witte huisjes, zal de parkeerdruk op de bestaande parkeervoorzieningen in de directe omgeving van de Dorpskerk niet toenemen". De parkeerverantwoording is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.*

*Wat de fietsenstalling betreft, is de gemeente van mening dat er inderdaad een fietsenstalling aanwezig zou moeten zijn bij de kerk. De gemeente kan dit echter niet via het bestemmingsplan afdwingen. De suggestie voor een fietsenstalling zal bij de kerkelijke gemeente worden neergelegd.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het gestelde onder d. over de hoogte van de nieuwbouw en leidt tot aanpassing van de verbeelding (plankaart) en de regels van het bestemmingsplan.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het gestelde onder e. in die zin dat de parkeerverantwoording aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 6: Schoudermantel 4, 3981 AH te Bunnik

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze brengt namens de bewoner van Schoudermantel 4 de volgende zienswijze naar voren.

Verzocht wordt medewerking te verlenen voor het realiseren van een loods op het perceel Schoudermantel 4 voor het stallen van de vrachtwagen van de bewoner van Schoudermantel 4. Oorspronkelijk stond er op de achterzijde van het perceel een bijgebouw van 115 m<sup>2</sup>. Deze schuur was gesitueerd tussen de twee naastgelegen bedrijfsbestemmingen (kantoor en bedrijventerrein). Volgens het nieuwe ontwerpbestemmingsplan kan er slechts een bijgebouw van maximaal 70 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dit is niet voldoende om de vrachtwagen die nu op het terrein staat overdekt te stallen. Verzocht wordt om een loods te kunnen realiseren van circa 160 m<sup>2</sup>. De voorgevel zal in dezelfde lijn worden gesitueerd als de schuur op het aangrenzende perceel. De gewenste nieuwe situatie is op een bijgevoegde afbeelding weergegeven.

### Antwoord gemeente

*Het perceel Schoudermantel 4 heeft de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen mag maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij een woning worden gebouwd.*

*Tevens zijn binnen de bestemming Wonen bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, mits niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60m<sup>2</sup>.*

*De oppervlakte van het oorspronkelijke (deels gesloopte) bijgebouw voldeed al niet aan de hierboven genoemde maximale oppervlakten. Als de schuur wordt uitgebreid tot 160 m<sup>2</sup> wordt de strijdigheid verder vergroot.*

*De bewoner van Schoudermantel 4 heeft in het verleden een principeverzoek ingediend om een bedrijfsbestemming voor zijn schuur te krijgen. Op 29 maart 2010 heeft het college besloten hieraan geen medewerking te verlenen om de volgende redenen.*

- *Het perceel kan alleen via de voorzijde worden ontsloten op de drukke Schoudermantel. Een ontsluiting via de achterzijde is niet mogelijk, omdat daar een eigen weg van Vrumona ligt. Een bedrijfsbestemming op het achterste deel van het perceel kan tot meer verkeersbewegingen leiden van en naar de Schoudermantel. Dit is vanuit verkeerkundig oogpunt ongewenst.*
- *De woonfunctie komt door meer bedrijvigheid verder onder druk te staan; het woon- en leefklimaat kan verslechteren.*
- *De woning op het perceel heeft geen bijgebouw meer als het bestaande bijgebouw een bedrijfsbestemming krijgt. Op den duur zal er mogelijk verzocht worden om een nieuw bijgebouw voor de woning. Deze extra bouwmogelijkheid is ongewenst.*
- *Voor de vestiging van een bedrijf / uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zijn alternatieve locaties in de buurt.*

*De bewoner van Schoudermantel 4 vraagt nu niet om een bedrijfsbestemming voor zijn schuur, maar uitbreiding van de oppervlakte tot 160 m<sup>2</sup>. Op basis van de regeling voor bedrijfsactiviteiten aan huis is dit niet mogelijk, omdat daarmee de maximum oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> ruim wordt overschreden. Op grond van de argumenten die in 2010 zijn aangedragen (verkeersveiligheid, verslechtering woon- en leefklimaat, alternatieve locatie) is het niet wenselijk om uitbreiding op een andere manier (via een bedrijfsbestemming) mogelijk te maken.*

### Conclusie

De zienswijze is ongegegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 7: Gildenring 7, 3981 JD te Bunnik

### Samenvatting zienswijze

In paragraaf 4.3.1. Wonen wordt het onderwerp 'kamerbewoning' besproken. Om mee te kunnen werken aan verzoeken tot kamerbewoning is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Omdat er te weinig goedkope huurwoningen zijn in Bunnik komt er een druk om koopwoningen om te zetten naar onzelfstandige bewoning. Het is echter gewenst dat de goedkopere koopwoningen beschikbaar blijven voor starters en doorstromers. Dat betekent dat met name de duurdere koopwoningen hiervoor in aanmerking gaan komen.

In Houten hanteert men een ondergrens van € 275.000,-. Onder die grens wordt geen toestemming verleend voor kamerbewoning. Het aantal koopwoningen onder deze grens is in het dorp Bunnik zeer beperkt. Dat zou betekenen dat een groot deel van het dorp Bunnik hiervoor in aanmerking zou komen. Indiener van zienswijze vindt dat ongewenst.

Indiener van zienswijze pleit er dan ook voor om strikte randvoorwaarden hiervoor op te stellen. Het beleid moet meer gericht zijn op het 'nee, tenzij' dan op 'ja mits'. Belangrijke aspecten hierbij zijn:

- Het bestaande woon- en leefmilieu. In zuivere woonwijken, zonder andere bestemming zou verkamering in de praktijk niet moeten worden toegestaan.
- Er dienen regels te worden gesteld voor het maximum percentage van de woningen per wijk of straat waar dit aan de orde is
- Het mag geen onevenredig grote invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeermogelijkheden.
- Voorgesteld wordt om toestemming te geven voor maximaal twee (onzelfstandige) huishoudens per woning. Dit om een al te grote concentratie van kamerbewoning te voorkomen.
- De gemeente moet de vergunning voor omzetting van de woning publiceren, zodat omwonenden hiertegen bezwaar kunnen maken.

Indiener van zienswijze hoopt en vertrouwt erop dat de tekst in het bestemmingsplan aangaande dit onderwerp zal worden aangepast c.q. aangevuld. Hiermee wordt voor bewoners een grotere rechtszekerheid verkregen om ingeval van ongewenste verkamering zich te kunnen beroepen op het bestemmingsplan.

### **Antwoord gemeente**

*Bij het omzetten van woningen naar kamerbewoning wordt enerzijds getoetst aan het bestemmingsplan en anderzijds aan de regionale huisvestingsverordening. In de regionale huisvestingsverordening is bepaald dat voor het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten een vergunning is vereist. Op 5 februari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders omzettingsbeleid voor de gemeente Bunnik vastgesteld. Dit omzettingsbeleid bevat regels voor het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten. Een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt aan dit beleid getoetst.*

*Omzetting is alleen mogelijk als er geen sprake is van een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu. Bij de beoordeling of hiervan sprake is worden verschillende criteria gehanteerd. Ten eerste wordt getoetst aan de 10%-norm. Dit houdt in dat niet meer dan 10% van alle woningen in een straat met dezelfde postcode mag worden gebruikt voor kamergewijze verhuur. Daarnaast wordt gekeken naar het gebiedstype, het onderhoudsniveau/straatbeeld ter plaatse, klachtenpatroon (meldingen van omwonenden, bezwaren) en de verkeersintensiteit- en afwikkeling. Tevens moeten er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (bij voorkeur op eigen erf), moet er voor iedere kamer een separate berging op eigen erf aanwezig zijn en mogen er geen extra kliko's worden geplaatst.*

*Kortom, het omzettingsbeleid bevat een aantal randvoorwaarden voor het toestaan van kamerbewoning. In het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 zijn alleen de ruimtelijk relevante randvoorwaarden uit het omzettingsbeleid vastgelegd. De tekst in de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het vastgestelde omzettingsbeleid.*

*De gemeente publiceert zowel de aanvraag om een omzettingsvergunning als het besluit om een vergunning te verlenen. Tegen zo'n besluit is bezwaar mogelijk.*

*Overigens is het niet zo dat de gemeente Houten geen toestemming verleent voor kamerbewoning beneden de grens van € 275.000,-. Deze grens houdt in dat voor het omzetten van woningen met een WOZ-waarde lager dan € 275.000,- compensatie moet worden betaald door de aanvrager. De gemeente Bunnik hanteert hiervoor een ondergrens van € 260.000,-.*

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 8: Grunoplantsoen 18, 3981 GT te Bunnik

### Samenvatting zienswijze

Indieners van zienswijze geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 voor het plaatsen van speeltoestellen een (te) algemene gebruiksmogelijkheid is opgenomen in onder andere de bestemmingen 'verkeer' en 'groen'. Hiertegen hebben zij bezwaar. In beginsel kunnen daardoor overal speeltoestellen verschijnen, zonder dat daar een maximum of overige regulering geldt, bijvoorbeeld wat betreft locatie, ruimtelijke uitstraling, veiligheid, overlast etc. Dit vinden zij geen goede ruimtelijke ordening. Nu moet die afweging dus kennelijk plaatsvinden in het kader van ander beleid of binnen andere regels, die niet kenbaar zijn uit het bestemmingsplan en waarnaar in het bestemmingsplan ook niet wordt verwezen. Deze constructie vinden zij onduidelijk, onzeker en onzorgvuldig.

### **Antwoord gemeente**

*De gemeente maakt de afweging waar wel of geen speelvoorzieningen worden gerealiseerd niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in het kader van het speelbeleidsplan. Het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheden voor het plaatsen van speeltoestellen binnen de bestemmingen Verkeer en Groen. Speeltoestellen worden soms op gras geplaatst maar soms ook op verharding. Verharding heeft in principe de bestemming Verkeer. Om deze reden zijn ook de voor verkeer aangewezen gronden bestemd voor speelvoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt daardoor de nodige flexibiliteit om speeltoestellen te kunnen plaatsen op geschikte locaties. In het speelbeleidsplan worden nadere keuzes gemaakt over het soort speeltoestellen en waar deze worden geplaatst. In de toelichting op het bestemmingsplan zal de relatie met het speelbeleidsplan worden aangegeven.*

### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond voor wat betreft het benoemen van de relatie met ander beleid (i.c. het speelbeleidsplan) en leidt tot aanpassing van de toelichting het bestemmingsplan.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



### 3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

#### 3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan is namelijk een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen én aanpassingen, waarvan de gemeente zelf vindt dat deze doorgevoerd moeten worden. Het gaat in dat geval om de zogeheten ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 2 van dit hoofdstuk worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weer gegeven. De derde paragraaf bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

#### 3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de onderstaande aanpassingen.

##### *In de toelichting*

- Actualiseren tekst paragraaf 3.4.11 Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2025.
- Aangeven welke winkelstudie wordt bedoeld in paragraaf 3.4.13 Winkelstudies Bunnik, Odijk en Werkhoven.
- Verwijzen naar vastgesteld beleid inzake kamerbewoning in paragraaf 4.3.1 Wonen.
- Toevoegen parkeerverantwoording nieuwbouw bij Oude Dorpskerk aan bijlagen bij de toelichting.

##### *In de planregels*

- In artikel 6 Centrum schrappen van de zinsnede "met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan".
- In artikel 13 Maatschappelijk opnemen van een verwijzing naar maatvoeringsaanduiding 'dakhelling' voor nieuw bouwvlak bij Oude Dorpskerk.

##### *Op de verbeelding*

Opnemen van de volgende aanduidingen voor nieuw bouwvlak bij de Oude Dorpskerk:

- maximale dakhelling (60 graden)
- maximale goothoogte (4,5 m)
- maximale bouwhoogte (8 m)

#### 3.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. De wijzigingen zijn gerangschikt per reden van wijziging.

##### A. Gelijkschakeling met de bestemmingsplannen voor Odijk en Werkhoven

##### *In de planregels*

##### Artikel 1 Begrippen

- aanpassen definitie 'bedrijfsvloeroppervlakte'
- aanpassen definitie 'bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte'
- aanpassen definitie 'bestaande aantal woningen'
- aanpassen definitie 'dak'
- aanpassen definitie 'incidentele standplaats'
- aanpassen definitie 'standplaats'
- aanpassen definitie 'zijgevel'

##### Artikel 16 Tuin

- Aanpassen lid 16.2, onder b. zodat een erker ook aan de zijgevel van een hoofdgebouw mogelijk is.
- Toevoegen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 meter binnen de bestemming Tuin.

#### Artikel 20 Wonen

- Aanpassen lid 20.2 zodat bouwregels voor overkappingen en pergola's op de juiste plaats staan.
- Redactionele aanpassing lid 20.3.
- Toevoegen onderdeel 'strijdig gebruik'.

#### Artikel 21 Wonen – Gestapeld

- Toevoegen 'bergingen' aan bestemmingsomschrijving.
- Verwijderen minimale oppervlakte gestapelde woning.

#### Artikel 28 Waarde – Ecologie

- Redactionele aanpassing lid 28.2.

#### Artikel 31 Algemene bouwregels

- Redactionele aanpassing lid 31.1.

#### B. Verkoop van gemeentelijke groenstrookjes aan particulieren

##### *Op de verbeelding*

- Van Beesdelaan 1
- Van Beesdelaan 27
- Deken Heinenstraat 27
- Kosterijland 1
- Schoudermantel 8

Het betreft aanpassen van de ter plaatse geldende bestemmingen naar aanleiding van de grondverkoop.

#### C. Gebruik meest actuele ondergronden

##### *Op de verbeelding*

##### Stationsweg 9-11A

- Aanpassen bestemmingen Wonen en Tuin aan feitelijke situatie na realisering bouwplan.

#### Bedrijvenbestemming achter woningen Rijnzichtlaan 2 tot en met 10

- Afstemmen begrenzing bestemming Bedrijventerrein op kadastrale situatie.

#### D. Voortschrijdend inzicht

##### *In de planregels*

##### Artikel 1 Begrippen

- Toevoegen definitie van het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen'.
- Toevoegen definitie van het begrip 'grootschalige detailhandel'.

##### Artikel 5 Bedrijventerrein

- Aanpassen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het toestaan van detailhandel op bedrijventerrein De Rumpst, voor zover het betreft detailhandel in volumineuze goederen of grootschalige detailhandel.

##### Artikel 12 Kantoor

- Opnemen verwijzing naar aanduiding 'detailhandel perifeer'. Perifere detailhandel is ter plekke van die aanduiding toegestaan.

##### Artikel 13 Maatschappelijk

- Opnemen verwijzing naar aanduiding 'wonen'. Wonen is ter plekke van die aanduiding toegestaan.

#### Bijlagen bij de planregels

- Beperkte uitbreiding Staat van Bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein.

##### *Op de verbeelding*

##### Marskramersbaan 1

- Beperkte aanpassing situering bouwvlak in verband met nieuwbouw vrijstaande woning.

Oude Dorpskerk, Kerkpad 2

- Verkleining bouwvlak voor nieuwbouw kerkelijk centrum op basis van stedenbouwkundige visie dorpskerk Bunnik.
- Aanpassen grens (richting Kromme Rijn) tussen bestemmingen Maatschappelijk en Wonen.
- Toevoegen bestemming Verkeer tussen Witte Huisjes en kerk (woonpad naar de entrees van de 2 woningen).

Woonzorgcomplex Langstraat 2

- Opnemen aanduiding 'wonen' binnen de bestemming Maatschappelijk in verband met de woonappartementen op de verdiepingen.

Vrijstaande woningen Prinses Beatrixstraat 19 t/m 41 + Kon. Wilhelm III Straat 1 t/m 11

- Aanhouden voorgevelrooilijn uit het geldende bestemmingsplan als grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen.

Rumpsterweg 2

- Opnemen aanduiding 'detailhandel perifeer' binnen de bestemming Kantoor ten behoeve van woonwinkel Het Kabinet.

E. Handhaving

*In de planregels*

Artikel 7 Gemengd - 1

- Opnemen verwijzing naar aanduiding 'opslag'. Opslag is uitsluitend is ter plekke van die aanduiding toegestaan.

*Op de verbeelding*

Stationsweg 16

- Aanpassen bestemming Gemengd - 1 op basis van kadastrale begrenzing.
- Opnemen aanduiding 'opslag' binnen bestemming Gemengd -1 voor bijgebouw op perceel.