

Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Centrale as



Afd RO&V
Augustus 2013
Vastgesteld : 31 oktober 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen:	
2.1	De heer J. Elderhorst	4
2.2	De heer R. Koelewijn	4
2.3	De heer L.C. Korlaar	4
2.4	De heer G. Dijkhuizen	5
2.5	De heer J. Vedder	5
2.6	Bewoners Burgwal	6
2.7	De heer Z. van Twillert	6
2.8	De heer G. de Graaf	7
2.9	College van Kerkrentmeesters Hervormde Gemeente Bunschoten	7
2.10	De heer J.A. Malestein e.a.	7
2.11	De heer J.J. Koelewijn e.a.	8
2.12	Kerkenraad Christelijke Gereformeerde Kerk Bunschoten-Spakenburg	8
2.13	De heer P. Varenkamp	9
2.14	Stichting Korenmolen De Hoop	9
2.15	De heer J.W. Heinen e.a.	9
2.16	Wijnboerderij De Grote Pol	10
2.17	De heer A. van Goor e.a.	10
2.18	Mevrouw B. Jeffery	11

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Centrale as van de gemeente Bunschoten heeft vanaf 27 juni 2013 tot en met 7 augustus 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit betekent vervolgens dat het bestemmingsplan binnen 12 weken, na de termijn van ter inzagelegging, dus uiterlijk op 30 oktober 2013 door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Dit is overigens een termijn van orde.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn door de volgende 17 personen/instanties zienswijzen ingediend:

1. De heer J. Elderhorst, Dorpsstraat 5, 3751 EM Bunschoten-Spakenburg;
2. De heer R. Koelewijn, Burgwal 4, 3752 XA Bunschoten-Spakenburg;
3. De heer L.C. Korlaar, Molenstraat 14, 3752 CG Bunschoten-Spakenburg;
4. De heer G. Dijkhuizen, Nijkerkerweg 5, 3751 XA Bunschoten-Spakenburg;
5. De heer J. Vedder, Dorpsstraat 123, 3751 EM Bunschoten-Spakenburg;
6. Bewoners Burgwal, p/a Burgwal 4, 3752 XA Bunschoten-Spakenburg;
7. De heer Z. van Twillert, Dorpsstraat 146, 3751 ET Bunschoten-Spakenburg;
8. De heer G. de Graaf, Schouw 31, 3751 CC Bunschoten-Spakenburg;
9. College van Kerkrentmeesters Hervormde Gemeente Bunschoten, Postbus 196, 3750 GD Bunschoten-Spakenburg;
10. De heer J.A. Malestein e.a., Dorpsstraat 109b, 3751 EN Bunschoten-Spakenburg;
11. De heer J.J. Koelewijn e.a., Eemlandia 23, 3752 XR Bunschoten-Spakenburg;
12. Kerkenraad van de Christelijke Gereformeerde Kerk Bunschoten-Spakenburg, p/a Vivaldiweg 35, 3752 HA Bunschoten-Spakenburg;
13. De heer P. Varenkamp, Dorpsstraat 148, 3751 ET Bunschoten-Spakenburg;
14. Stichting Korenmolen De Hoop, Postbus 206, 3750 GE Bunschoten-Spakenburg;
15. De heer J.W. Heinen e.a., Witte de Withstraat 24, 3752 CX Bunschoten-Spakenburg;
16. Wijnboerderij de Grote Pol, Veenestraat 7, 3751 GH Bunschoten-Spakenburg;
17. De heer A. van Goor e.a., Prins Hendrikstraat 15, 3751 CT Bunschoten-Spakenburg;
18. Mevrouw B. Jeffery, Kolkweg 12, 3751 DB Bunschoten-Spakenburg.

Ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

- Van de zienswijzen zijn er elf tijdig en correct ingediend. Deze zijn derhalve ontvankelijk. Weliswaar is een van deze zienswijzen, van mevrouw B. Jeffery, buiten de termijn ingediend, doch omdat appellante eerder al mondeling haar zienswijze kenbaar had gemaakt en deze vervolgens nog schriftelijk heeft toegelicht, wordt voorgesteld deze ook ontvankelijk te verklaren.
- De zienswijzen van de heer J. Elderhorst, de heer R. Koelewijn, de heer G. Dijkhuizen, de heer J. Vedder, de bewoners van de Burgwal, de heer G. de Graaf, de heer J.J. Koelewijn zijn weliswaar tijdig ingediend, maar deze zijn ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Op basis van de doorzendplicht in artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden deze zienswijzen aan uw raad voorgelegd. Deze zienswijzen zijn derhalve eveneens ontvankelijk.

Deze commentaarnota bevat een de beantwoording op de binnengekomen zienswijzen. Alle reacties zijn kort en zakelijk samengevat en van een antwoord voorzien. De beantwoording is daarbij cursief aangegeven.

Voor een overzicht van alle volledige reacties wordt verwezen naar de overige bijlagen bij het raadsvoorstel.

2. Zienswijzen

2.1 De heer J. Elderhorst

Appellant heeft in zijn reactie een opmerking gemaakt over de bouwhoogtes (goot- en nokhoogte) voor de woonbestemming aan de achterzijde van het pand Dorpsstraat 11. Deze zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gewijzigd van drie meter en zeven meter (3/7) in vier meter en negen meter (4/9). Vooral in de Poststraat, waar het pand Dorpsstraat 11 op uitkomt, acht hij dit ongewenst.

Antwoord:

Hier is sprake van de bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, welke ook al in het geldende bestemmingsplan Bunschoten-Stad is opgenomen. De bouwhoogtes zijn inderdaad verhoogd, de goot met één meter en de nok met twee meter, ten einde beter op de sinds 2003 gewijzigde bouwregelgeving te kunnen inspelen.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.2 De heer R. Koelewijn

Appellant verzoekt om de bestemming “Agrarisch met waarden – Stadsweiden” van de grond direct grenzend aan (achter) zijn perceel toe te voegen aan de bestemming “Wonen-Vrijstaand”, zodat hij de grond als tuin kan gebruiken. Hij is van mening dat door de beperkte breedte van deze strook (circa 3 meter) het historisch karakter van deze gronden niet te niet wordt gedaan. Mede hierdoor kan deze strook ook niet gebruikt worden om de oude gracht weer op zijn oude tracé terug te brengen.

Antwoord:

De grond is conform de huidige bestemming bestemd. In de notitie Stadsweiden en het Cultuurhistorisch Basis Onderzoek (CBO) wordt dit stuk grond aangeduid als een onderdeel van de historische stadsaanleg met stadsweiden. Hier lag vroeger de oude stadsgracht met daarnaast de stadspoort. De gracht is grotendeels verdwenen.

Uit een bezichtiging ter plaatse is gebleken dat de voormalige gracht ter plaatse van een deel van de tuin van de huidige woning Burgwal 4 gelegen heeft. Hier is in het terrein op het perceel Burgwal 4 niets meer van terug te vinden.

Gelet hierop zijn er geen belemmeringen om het verzoek van appellant, om zijn tuin bij de bestemming Wonen – Vrijstaand te betrekken, in te willigen.

Hij vraagt hetzelfde voor de grond, gelegen achter de kavel van zijn buurman. Die grond is evenwel niet zijn eigendom en evenmin van die buurman. Hier is nog wel sprake van een laagte van de voormalige gracht. Wij stellen voor hier geen wijziging aan te brengen.

De zienswijze is derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

2.3 De heer L.C. Korlaar

De zienswijze van appellant richt zich op de invulling/uitwerking van de bestemming Woongebied – uit te werken en dan met name op de woongebieden 2 en 3.

Hij geeft in zijn reactie aan dat:

- de aanpassingen in het voorontwerp er toe hebben geleid dat de te realiseren woningaantallen (30 + 18) en de oppervlakte voor het te realiseren gebouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening (totaal 3.000 m²) aanzienlijk zijn verhoogd;
- de begrenzing van het uit te werken woongebied 2 te groot is op de verbeelding, omdat gronden van derden binnen de begrenzing zijn gebracht;
- Het hem bevreemdt dat voor een uit te werken bestemming de aantallen te realiseren woningen al zo concreet zijn opgenomen en wil graag inzage in de plannen;
- De inhoud van artikel 24.4 (afwijken van de bouwregels) in strijd is met de inhoud van artikel 24.3 (bouwregels) en vraagt van toepassing van dit artikel af te zien. Ook zou een bepaalde invulling van het ene deelgebied consequenties kunnen hebben voor invulling van het andere deelgebied.

Concreet verzoekt appellant terug te gaan naar de aantallen en oppervlaktes van het voorontwerp-bestemmingsplan en artikel 2.4 te schrappen.

Antwoord:

De verbijzondering in de invulling van de woongebieden 2 en 3 heeft er tevens toe geleid dat ook kritisch naar de invulling van het gebouw voor maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening is gekeken. Daarbij is een aanpassing van de vloeroppervlakte per

verdieping in de regels opgenomen, zoals dat altijd al in de plannen was voorzien. Hier is dus geen sprake van aanpassing van de plannen.

De begrenzing van "woongebied 2" wordt aangepast, waarbij de eigendommen van derden, die niet in de planvorming zijn betrokken, buiten beschouwing worden gelaten.

Dat de aantallen al zo concreet zijn, wil op dit moment nog niet zeggen dat er al uitgewerkte plannen liggen die aan omwonenden kunnen worden getoond. Uiteraard zal dit wel gebeuren, wanneer de plannen hiervoor rijp zijn. Er is een maximum aan het aantal woningen genoemd om vanuit een goede ruimtelijke ordening te waarborgen dat het gebied een optimale invulling krijgt en niet te vol wordt. De combinatie van zorgvoorzieningen met appartementen is gekozen om de prijsstelling voor het gehele complex beheersbaar te kunnen houden.

De bevoegdheid tot toepassing van beide bepalingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Indien toepassing aan artikel 24.4 wordt gegeven dient er een ontwerp-uitwerkingsplan te zijn, waar de aanvraag omgevingsvergunning mee in overeenstemming dient te zijn. Uiteraard staan voor beide procedures de geëigende beroepsprocedures open. De zienswijze is derhalve deels gegrond (wat betreft het aanpassen van de begrenzing van de bestemming Uit te werken woongebied) en deels ongegrond.

2.4 De heer G. Dijkhuizen

Appellant vraagt in zijn zienswijze om het perceel grond gelegen tussen zijn woning Nijkerkerweg 5 en de woningen Rembrandt van Rijnstraat 26 en 28 een bestemming Wonen-Twee aaneengesloten te geven. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn dan vraagt hij in tweede instantie om een kantoorgebouw op dit perceel te mogen realiseren van 145 m² met een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter.

Antwoord:

De realisatie van twee woningen zou in principe in het bebouwingslint van de Rembrandt van Rijnstraat passen. Op basis van eerdere toezeggingen en onder voorwaarden dat er geen openbare parkeerplaatsen verloren gaan en dat met de bouw van de twee woningen aan de parkeernormen wordt voldaan, kan medewerking aan dit deel van de zienswijze worden verleend. Voor deze medewerking wordt gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, voor het perceel van appellant, in de vorm van maximaal 2 woningen (twee onder één kap of vrijstaand)

De realisatie van een zelfstandig kantoorgebouw, met de door appellant genoemde afmetingen, is op basis van de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan niet mogelijk en ook niet gewenst.

De zienswijze is derhalve deels gegrond en deels ongegrond.

2.5 De heer J. Vedder

Appellant geeft in zijn zienswijzen een aantal punten aan waarmee hij niet kan instemmen dan wel waarop hij om aanpassing vraagt:

1. Kan er een maximale omvang voor de bomen in de Dorpsstraat in het bestemmingsplan opgenomen worden?
2. Kan de openbare verlichting in de Dorpsstraat verbeterd worden?
3. Kan de verkeerssituatie in de Dorpsstraat verbeterd worden, vooral ten aanzien van het vele (te) zware verkeer, het parkeergedrag en de verkeersonveilige situatie voor fietsers?
4. Kan de woonbestemming in één lijn met de grens van noordelijker langs de Dorpsstraat gelegen woonpercelen doorgetrokken worden?
5. Verzoek om een totale vrijstelling voor het dieper graven dan 30 cm.
6. Verzoek om het mogelijk maken van een alternatief gebruik van de oostelijke stadswaai, met b.v. een boerencamping, een zonnepanelenwaai, ruimte voor het plaatsen van een windmolen of het realiseren van een familiekerkhof.

Antwoord:

De onder 1, 2 en 3 genoemde zaken zijn geen onderwerpen die in een bestemmingsplan geregeld (kunnen) worden. Hierop wordt dan ook niet inhoudelijk in gegaan. Overigens wordt hier vermeld dat gewerkt wordt aan een "Beleidsnotitie Waardevolle bomen en bomenstructuren". Deze beleidsnotitie beoogt een tweetal actuele knelpunten met betrekking tot bomen op te lossen. Enerzijds betreft het de te maken keuzes binnen het bomenbeheer: anderzijds het omgaan met verzoeken van inwoners aan de gemeente om gemeentelijke bomen te vellen.

Ten aanzien van het gestelde onder punt 4 kan gesteld worden dat het vanuit cultuurhistorisch perspectief niet wenselijk is om verdere nieuwe bebouwing op de achtererven, richting de Stadsweiden, op te richten. In de Notie Stadsweiden en het CBO wordt nauwkeurig uiteengezet wat de historische waarden zijn van de Oostelijke Stadsweiden.

De uniciteit van de stadsweiden in combinatie met de overblijfselen van de oude stad Bunschoten, maken het geheel tot een waardevol gebied. Een gebied met een aantal kernwaarden die het noodzakelijk maken verantwoord met het gebied om te gaan. Deze kernwaarden zijn:

- De tastbaarheid van de geschiedenis door de aanwezigheid van historische structuren;
- Het gedeeltelijk aangewezen zijn tot beschermd archeologisch monument;
- De grote openheid;
- De ligging in een stedelijk gebied.

Hierdoor is het betrekken bij de woonbestemming van het achterste deel van de tuin niet gewenst.

Het verlenen van een totale vrijstelling voor het dieper graven dan 30 cm is niet aan de orde. Wel is het zo dat burgers/grondeigenaren niet meteen aan verplichting tot een archeologisch onderzoek door een ter zake deskundig adviesbureau vast zitten. Allereerst vindt een interne ambtelijke toetsing plaats of een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek brengt voor de aanvragers geen kosten met zich mee. Wanneer er sprake is van een in het verleden onder een afgegeven aanlegvergunning uitgevoerd opgehoogd terrein, dan is geen archeologisch onderzoek nodig voor zover de werkzaamheden niet dieper plaatsvinden dan een diepte van 30 cm beneden de opgehoogde laag.

Ten aanzien van de onder punt 6. genoemde alternatieven wil het college zich in de toekomst beraden over de invulling van de oostelijke Stadsweiden. De gebruiksmogelijkheden voor de oostelijke Stadsweiden worden vooralsnog niet verruimd.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.6 Bewoners Burgwal

Appellant hebben bezwaren tegen de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om vanaf de Burgwal een voet- en/of fietspad aan te leggen ter ontsluiting van de stadsweiden. Realisatie van een voet- /fietspad kan leiden tot verkeersonveilige situaties en gelegenheid bieden aan hangjongeren en drugsdealers van een ontsnappingsroute bij politiecontroles.

Antwoord:

De bestaande mogelijkheden uit het vigerende plan worden gecontinueerd.

Door de Stadsweiden beter te ontsluiten, met overigens alleen fiets- en wandelroute, kan dit gebied beter onder de aandacht van het publiek gebracht worden. Dit is beter voor het creëren van draagvlak voor behoud en groeit het economisch toeristisch potentieel van Bunschoten.

Een eventueel in de Stadsweiden te realiseren voet-/fietspad zal halverwege de Burgwal (ter hoogte van nr. 8) op de Burgwal aansluiten. Hierdoor is er slechts 'extra' verkeer op het eerste deel van de Burgwal. De Burgwal is breed genoeg voor wat extra verkeer van voetgangers en fietsers.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.7 De heer Z. van Twillert

Appellant geeft in zijn zienswijze aan moeite te hebben met de Verkeersbestemming die over zijn eigendom van de Dorpsstraat naar de watergang ten westen daarvan loopt. Deze bestemming is in het verleden nooit gerealiseerd en het ligt niet in zijn bedoeling die ooit nog te realiseren.

Antwoord:

Met het oog op de nog te realiseren woning Dorpsstraat 144 zijn er nadere afspraken gemaakt omtrent de inrichting van dit perceel, in combinatie met de woning Dorpsstraat 146, en de realisering van een pad door de westelijke stadsweide.

Dit heeft geresulteerd in een akkoord tussen appellant en de gemeente dat tevens in een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd.

Dit houdt in dat de verkeersbestemming van het perceel geschrapt wordt en vervangen door de bestemmingen Wonen-Vrijstaand en Tuin. Tussen de beide woningen wordt de bestemming Tuin toegevoegd, waarbij de nog te realiseren woning iets in noordelijke richting

wordt verschoven. Daarvoor verleent appellant medewerking aan de aanleg van een pad over zijn perceel in de stadswaai.

De zienswijze is derhalve gegrond.

2.8 De heer G. de Graaf

Appellant dient namens de heer A. Heuveling, wonende Dorpsstraat 111, een zienswijze in tegen het niet opnemen van de Schurenregeling in het ontwerp-bestemmingsplan Centrale As. Daarmee wordt de heer Heuveling een mogelijkheid tot bouw van een woning ontnemen, waarover hij in 2005 al een toezegging zou hebben gekregen.

Antwoord:

De Schurenregeling is uit het ontwerp-bestemmingsplan geschrapt, omdat het vanuit cultuurhistorisch perspectief niet wenselijk is om verdere woonbebouwing op achtererven toe te staan.

Daarnaast voert de gemeente een terughoudend beleid wat betreft het toekennen van nieuwe woningbouwlocaties. De gemeenteraad heeft dit op 25 april 2013 nog eens bevestigd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen-West.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.9 College van Kerkrentmeesters Hervormde Gemeente Bunschoten

Deze zienswijze richt zich op de wijze van bestemmen van het terrein rondom het kerkgebouw in de Dorpsstraat. De gronden rondom de kerk hebben de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Zoals dat ook bij andere kerkgebouwen het geval is met de parkeerterreinen, wil men de grond binnen de bestemming "Maatschappelijk" brengen.

Antwoord:

In het kader van grondtransacties met de Nederlands Hervormde Kerk in 1991 over onder andere de grond gelegen aan de Poststraat is bij de behandeling in de gemeenteraad op 28 februari 1991 door de toenmalige wethouder het volgende gezegd. "Wethouder A. Koelewijn zegt dat het beter zou zijn geweest, wanneer dat stukje trottoir aan de gemeente zou komen, maar dat hierover met de kerkvoogdij geen overeenstemming kon worden bereikt en de transactie dan niet plaats zou vinden. Hij weet niet of het parkeerterrein van de Christelijk Gereformeerde kerk te vergelijken is met dit parkeerterrein. Hier krijgen we alleen een iets andere, naar men hoopt betere, regulering van het parkeren op het plein; men wil dus nu aan de kant van de Poststraat en de kerk inrijden en via het middenpad eruit. Maar het parkeerterrein op zich is openbaar terrein, terwijl de parkeerplaatsen bij de Fonteinkerk door de kerk zijn gekocht.

De voorzitter vult hier op aan, dat het niet de bedoeling van de kerkvoogdij is om om het trottoir voor de pastorie een hekje te zetten. Dat blijft de functie houden, die het nu heeft, te weten openbaar voetpad.

Wethouder A. Koelewijn zegt dat er wel paaltjes geplaatst worden aan de kant van de Poststraat ter regulering van het verkeer en verduidelijkt dat hij het heeft over het middenpad van het plein en niet over het middenpad van de kerk."

Er is derhalve geen sprake van een fout, maar sprake van een bewuste bestemming gelet op het beoogde gebruik van het terrein. Op basis hiervan wordt voorgesteld de situatie te laten zoals die in de vorige bestemmingsplannen was en in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen en nu ook in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen en de gronden rondom de Nederlands Hervormde Kerk binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied te laten.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.10 De heer J.A. Malestein e.a.

De zienswijze van deze appellanten richt zich op de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de verplichtingen, met betrekking tot het verrichten van een bodemonderzoek, die hierin staan genoemd, wanneer men werkzaamheden wil uitvoeren die staan genoemd in artikel 26.2.1.

Antwoord:

Het beleid hieromtrent is vastgelegd door de raad in de archeologische beleidskaart. Er geldt nu ook al de verplichting voor het doen van onderzoek op grond van de Erfgoedverordening. Overigens hoeft dat in praktijk niet te betekenen dat er altijd onderzoek nodig is. Dat hangt af per situatie, de ingreep en de eventuele verstoring die al aanwezig is. Dit is ter beoordeling aan de regio-archeoloog en er moet sprake zijn van een ingreep groter dan 50 m2.

Pas vanaf 50m2 en dan dieper dan 30 cm is er onderzoek nodig. Het leggen van een klein straatje op een zandbed, het aanbrengen of weghalen van beplanting of het ophogen van een klein stukje tuin kan dus zondermeer tot deze grenzen. Pas op moment dat er een grotere ingreep plaatsvindt, moet het getoetst worden. Zoals eerder uitgelegd vindt toetsing eerst intern bij de gemeente plaats, waarbij er naar verstoringen en dergelijke gekeken wordt. Dit brengt geen kosten met zich mee voor aanvragers. Pas als na interne toetsing blijkt dat er gereede kans is om het nodige aan te treffen, moet de aanvrager onderzoek laten uitvoeren. Wanneer er sprake is van een in het verleden onder een afgegeven aanlegvergunning uitgevoerd opgehoogd terrein, dan is geen archeologisch onderzoek nodig voor zover de werkzaamheden niet dieper plaatsvinden dan 30 cm beneden de opgehoogde laag. Dit onderdeel van de regels wordt niet aangepast. De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.11 De heer J.J. Koelewijn e.a.

De zienswijze van deze appellanten heeft betrekking op het voornemen de bestemming van het gebouw "Eemlandia" zodanig aan te passen dat bewoning, in de vorm van appartementen, mogelijk wordt. Uitvoering van deze plannen betekent een verstoring van de privacy.

Het doorzetten van de ontwikkeling van dit pand zou betekenen, mede omdat het pand niet is aangemerkt als dominant en beeldbepalend, dat de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden van het pand niet onderkend worden.

Men pleit voor een invulling met ambachtelijke bedrijven, omdat op dit moment een noodzaak tot het realiseren van woningen niet aanwezig lijkt. Hierbij aansluitend verzoekt men om het aantal woningen op het omliggende terrein ook sterk te beperken.

Antwoord:

De huidige bestemming van het gebouw Eemlandia is Bedrijfsdoeleinden, waarbinnen bedrijven van ambachtelijk verzorgende aard en woondoeleinden zijn toegestaan.

De invulling van het gebied rondom het gebouw Eemlandia en de invulling van het gebouw zelf is zoveel mogelijk afgestemd op enerzijds de kwalificatie van het gebouw als Rijksmonument en anderzijds de wens om tot een voor de gemeenschap wenselijke ontwikkeling te komen en borduurt deels voort op de huidige bestemming.

De bescherming van het pand is zelfs zwaarder dan de kwalificatie dominant en/of beeldbepalend. Het pand is op 6 december 2000 door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (althans de voorloper van deze dienst) aangewezen als beschermd monument.

Zoals het pand en de omgeving er nu bij ligt, kan dat niet blijven. Het pand staat leeg en wordt niet of nauwelijks onderhouden, waardoor de bouwkundige toestand van het pand achteruit gaat. De invulling die nu voorzien is doet recht aan het pand en de huidige (woon)omgeving. Met de huidige regelgeving is het niet meer mogelijk (zwaardere) bedrijvigheid in een woonomgeving te faciliteren. Daarom is gekozen voor een combinatie van woningen (grondgebonden en appartementen) en lichte bedrijvigheid (ateliers). Daarom wordt vastgehouden aan de opgenomen wijze van bestemmen. De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.12 Kerkenraad van de Christelijke Gereformeerde Kerk Bunschoten-Spakenburg

In deze zienswijze wordt gevraagd de bestemming Maatschappelijk, met de functie-aanduiding "religie" van het kerkgebouw "De Bron" aan de Molenstraat uit te breiden met de bestemming Wonen. Reden hiervan is dat het zeer waarschijnlijk is dat het gebouw binnen een periode van vijf jaar buiten gebruik zal worden gesteld.

Antwoord:

De gemeente voert een terughoudend beleid wat betreft het toekennen van nieuwe woningbouwlocaties. Daarom is het toevoegen van een bestemming/aanduiding Wonen bij recht niet aan de orde. Uit de zienswijze blijkt nu duidelijker dat het pand binnen de looptijd van dit bestemmingsplan afgestoten zal worden. Het heeft de voorkeur van het college dat het kerkgebouw door een ander kerkgenootschap in gebruik wordt genomen. Wanneer dit geen reële optie blijkt te zijn, is het college bereid mee te denken over een andere oplossing. De eerste optie zal zijn bezien of een andere invulling binnen de bestemming Maatschappelijk mogelijk is. Als dat niet het geval is, zal de enige voor de hand liggende oplossing woningbouw zijn. Voorgesteld wordt ten behoeve van het kerkgebouw De Bron "over" de bestemming Maatschappelijk een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen –

*aaneengesloten te leggen, voor een maximum van vijf woningen, met een bouwvolume van twee bouwlagen, afgedekt met een kap (Twee onder één kap of vrijstaand).
De zienswijze is derhalve gegrond.*

2.13 De heer P. Varenkamp

In deze zienswijze wordt gevraagd, met het oog op het in stand houden van de cultuurhistorische waarden van de Stadswelden, om de aanleg van paardenbakken te verbieden.

Antwoord:

De Stadswelden zijn op basis van de bestemmingsomschrijving bestemd voor hooi en/of grasland en bescherming van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Dit houdt in dat het laten grazen van paarden is toegestaan en volgens de eveneens opgenomen bouwregels mogen er transparante afrasteringen worden aangebracht. Het realiseren van een paardenbak, voorzien van zand etc., is vergunningplichtig en zal beoordeeld worden op basis van het criterium dat de waarden of functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast of de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.14 Stichting Korenmolen De Hoop

In deze zienswijze wordt gereageerd op het ontbreken van een molenbiotoop op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Daardoor zijn er in de nabijheid van de molen aan de Stadsspui bouwhoogtes tot 11 en 14 meter mogelijk, die van invloed kunnen zijn op de windvang voor de molen. Verzocht wordt om bij het bepalen van de bouwhoogtes uit te gaan van de formules zoals die in de molenbiotoop zijn opgenomen.

Daarnaast wordt geconstateerd dat op de verbeelding de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw voor de molen niet is opgenomen, zoals dat met het college was afgesproken.

Antwoord:

Er is hier sprake van het overnemen van bestaand recht voor het gebied aan de Bikkersweg uit het geldende bestemmingsplan Ongerweges. Daarbij zijn in de directe omgeving van de molen al hogere gebouwen aanwezig, zoals het gemeentehuis en het gebouw van de bibliotheek. In de zienswijze wordt een beroep gedaan op de "Uitvoering Beleidslijn nieuwe WRO", zoals die door provinciale staten van Utrecht op 11 november 2008 zou zijn vastgesteld. Inmiddels is op 4 februari 2013 door provinciale staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 vastgesteld. Hierin worden geen uitspraken gedaan over zaken waarin niet direct een aanwijsbaar provinciaal belang is, zoals de aanwezigheid van molens in stedelijke gebieden. Overigens is er sprake van zeer beperkte invloeden op de windvang van de molen. In noordelijke richting betreft het op een afstand van circa 110 meter slechts 4 % van de totale windroos en in zuidoostelijke richting op een afstand van circa 45 meter bijna 10% van de totale windroos. Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het algemeen belang van het stichten van een gezondheidscentrum in de gemeente Bunschoten dient hier zwaarder te wegen dan het individuele belang van de appellant.

De afspraken die met het college is gemaakt over het oprichten van een bijgebouw ten behoeve van de molen is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan Wonen-West. De afspraak luidde namelijk dat schuin tegenover de molen, in het plantsoen bij de begraafplaats, hiervoor een bouwmogelijkheid zou worden opgenomen. Deze bouwmogelijkheid is inmiddels onherroepelijk en kan benut worden.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.15 De heer J.W. Heinen e.a.

In deze zienswijze wordt gereageerd op de mogelijkheden om het groene gebied tussen de Piet Heinstraat en de Bikkersweg te behouden en niet te bebouwen en in te richten met woningen en openbare voorzieningen.

Antwoord:

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Ongerweges in januari 2005 heeft dit gebied al een bestemming uit te werken woongebied gekregen. Deze bestemming is in het ontwerp-bestemmingsplan Centrale As overgenomen. De aantallen te bouwen woningen en

voorzieningen zijn op basis van de karakteristiek van het gebied gemaximeerd op een aantal dat een goed ruimtelijke ordening gewaarborgd is.

Door de verdeling van het open gebied over de bestemmingen Woongebied - Uit te werken 2 en 3 is het verduidelijkt dat het gebouw ten behoeve maatschappelijke voorzieningen in woongebied 2 wordt gerealiseerd. Dat houdt in dat de wat hogere bebouwing van maximaal 14 meter op ruim 100 meter van de woningen van appellanten komt te liggen. Daarmee wordt de overlast van deze voorziening tot een aanvaardbaar minimum teruggebracht. De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.16 Wijnboerderij De Grote Pol

In deze zienswijze wordt enerzijds gevraagd de rechten wat betreft de Schurenregeling voor enkele in het verleden gesloopte schuren op het perceel Veenestraat 7 in stand te laten. Anderzijds wordt gevraagd het pand Veenestraat 7 een Horeca-bestemming te geven. Vergelijkbare panden in vergelijkbare gebieden, zoals in Eemdijk en in het centrum van Spakenburg hebben ook een horecabestemming. Ook de omgeving van het pand Veenestraat 7 zou, vanwege het gevarieerde gebruik een dergelijke bestemming rechtvaardigen. Appellant pleit er voor om horeca buiten het centrum van Spakenburg terug te laten keren.

Antwoord:

Uit het dossier blijkt dat in mei 2001 een vergunning is verleend voor de sloop van enkele schuren (circa 230 m²) op het perceel Veenestraat 7. In het in 2001 geldende bestemmingsplan Bunschoten-Zuid en ook in het nadien in 2007 vastgestelde bestemmingsplan Bunschoten-Zuid is geen regeling opgenomen zoals de in het geldende bestemmingsplan Bunschoten-Stad opgenomen Schurenregeling. Derhalve kan daar wat betreft de gesloopte oppervlakte geen beroep op worden gedaan. Ook is in de sloopvergunning geen recht op terugbouw van gesloopte oppervlaktes opgenomen. Het beleid rondom het al of niet toestaan van horeca buiten het horecaconcentratiegebied is door het college verwoord in een concept van de Horecanota 2013-2017 die ter inzage heeft gelegen. Daarin zijn twee keuzemogelijkheden opgenomen, namelijk bieden van mogelijkheden voor horeca buiten het centrum en geen ruimte bieden in het beleid om horeca buiten het centrum toe te staan.

Los van de keuze die gemaakt wordt, zijn wij van mening dat het pand Veenestraat 7 niet in aanmerking komt voor een horecabestemming. Wij zijn van mening dat de woon- en leefsituatie in de omgeving nadelig wordt beïnvloed wanneer aan het betreffende pand de bestemming horeca wordt toegekend. Daarnaast is de resterende onbebouwde oppervlakte op het perceel niet voldoende om voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een horecafunctie aan te leggen. Op basis van de oppervlakte van het hoofdgebouw (circa 409 m²) zouden volgens de normen circa 57 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, terwijl gelet op het resterende buitenterrein een aantal van 20 à 25 plaatsen het maximaal haalbare is.

Vergelijking met andere gebieden gaat niet op omdat daar andere omstandigheden zijn die niet te vergelijken zijn met de situatie aan de Veenestraat.

Met uitzondering van de sportschool "Ted's Fitness" en het met de aanduiding "detailhandel" binnen een woonbestemming voorziene pand Veenestraat 16 zijn ons geen andere bijzondere bestemmingen nabij Veenestraat 7 bekend.

Op basis hiervan wijzen wij dit verzoek af vanwege strijd met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.17 De heer A. van Goor e.a.

In deze zienswijze wordt gevraagd om een andere invulling van het terrein van het voormalige Mozaïek-gebouw aan de Prins Hendrikstraat. Men geeft aan moeite te hebben met het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen.

Appellanten pleiten voornamelijk voor het groen houden van het betreffende terrein of als er dan toch woningen dienen te komen, maximaal vijf seniorenwoningen te realiseren, omdat:

- Dit een evenwichtiger en esthetisch verantwoord invulling geeft;
- Er een grote behoefte aan seniorenwoningen bestaat;
- De landelijke politiek mensen stimuleert om langer thuis te blijven wonen;
- De locatie hiervoor uitermate geschikt is en centraal ligt.

Dit is een afwijkende visie, dan die van de woningstichting 't Gooi en omstreken, zoals die in de aanvraag omgevingsvergunning is verwoord. Deze aanvraag is op dit moment bij het college in behandeling.

Antwoord:

In het geldende bestemmingsplan Ongerweges is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om hier acht woningen te realiseren. De nu in het bestemmingsplan Centrale As opgenomen bestemming borduurt hier op voort.

Daarnaast is er door gemeenteraad op 19 april 2012 een besluit genomen met betrekking tot het vergroten van het weerstandsvermogen van de gemeente. De verkoop van de grond aan de Prins Hendrikstraat aan de woningstichting 't Gooi en omstreken, ten behoeve van sociale woningbouw maakt hier onderdeel van uit.

De onderhandelingen met de woningstichting 't Gooi en omstreken zijn inmiddels zo ver gevorderd dat het niet fatsoenlijk is om nu te zeggen dat zij het voorgenomen bouwplan niet mag uitvoeren en dat het betreffende terrein groen blijft. Temeer omdat men ook op basis van het geldende bestemmingsplan Ongerweges via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid had om daar acht eengezinswoningen te bouwen. Deze woningen mogen bestaan uit twee bouwlagen en afgedekt worden met een kap. Dat is een vergelijkbare omvang (hoogte) als het bouwplan dat nu in behandeling is. Derhalve is er sprake van het overnemen, maar nu bij recht, van een bestaande bouwmogelijkheid.

De verwachting is dat het traject van behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning gelijk op zal lopen met het traject gericht op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Omtrent de mogelijk door de portefeuillehouder gewekte verwachtingen in de vergadering van de commissie Ruimte van 19 juni 2013 wordt verwezen naar de schriftelijke mededeling met het nummer 471 met als onderwerp "Bouwplan Prins Hendrikstraat", welke aansluitend aan die vergadering naar de commissie Ruimte is gestuurd.

De zienswijze is derhalve ongegrond

2.18 Mevrouw B. Jeffery

Appellant verzoekt in haar zienswijze toestemming om de woning Kolkweg 12 te mogen splitsen in twee afzonderlijke woningen. Reden van het verzoek is de onverkoopbaarheid van de grote woning Kolkweg 12.

Antwoord:

Het aantal woningen op het moment van publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan is maatgevend. De gemeente voert een terughoudend beleid wat betreft het toekennen van nieuwe woningbouwlocaties. In vergelijking met andere situaties is hier geen sprake van een zodanig bijzondere omstandigheid, welke tot medewerking aan het verzoek aanleiding zou geven.

De zienswijze is derhalve ongegrond.