

Commissie d.d.: 10-04-2013
Advies: rijp voor de raad als bespreekstuk

Gemeente Bunschoten

Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Wonen-West	Nr:	864
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum vergadering:	25 april 2013		
Commissie:	Ruimte	Ambtenaar	S.I. Vermeulen
Afdeling:	RO&V	Telefoonnummer:	14033
Portefeuillehouder:	M. Nagel	Emailadres:	si.vermeulen@bunschoten.nl

Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Ontwerp bestemmingsplan Wonen-West	X	
Ingediende zienswijzen	X	
Zienswijzennota Wonen-West	X	

Voorstel:

- 1) Stel het bestemmingsplan Wonen-West gewijzigd vast;
- 2) stel géén exploitatieplan voor het bestemmingsplan Wonen-West vast.

Inleiding

Het bestemmingsplan Wonen-West omvat vrijwel de gehele westelijke woonbebouwing van de gemeente Bunschoten. Het plangebied bestaat uit de wijken Broerswetering, Bikkersvaart en Blokhuiswetering. De belangrijkste aanleiding voor de herziening is dat het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2002 en op grond van wettelijke verplichtingen geactualiseerd moet worden.

Op 8 februari 2012 heeft de commissie ruimte positief geadviseerd over het opstarten van de procedure voor het bestemmingsplan Wonen-West.

De ingekomen reacties vanuit het vooroverleg zijn samengevat in hoofdstuk vijf van het bestemmingsplan. Aansluitend is het bestemmingsplan op kleine onderdelen aangepast en als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wij bieden u thans het plan ter vaststelling aan.

Het ontwerp-bestemmingsplan Wonen-West heeft vanaf 3 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen tegen de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Ook hebben wij een brief van de provincie Utrecht en het waterschap Vallei & Veluwe ontvangen waarin gesteld wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en het beleid van het waterschap. Deze positieve reacties worden voor kennisgeving aangenomen en niet als zienswijzen aangemerkt.

De indieners van de zienswijzen zijn de bewoners van:

	Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Datum van indiening
1				11 februari 2013
2				12 februari 2013

Zienswijzen

In de bij dit voorstel behorende zienswijzennota wordt per zienswijze ingegaan op de ontvankelijkheid en op de inhoud van de zienswijzen. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Er is een zienswijze (nummer 1) weliswaar tijdig ingediend, maar gericht aan de gemeente Bunschoten in plaats van aan de gemeenteraad. Op basis van de doorzendplicht genoemd in artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt deze zienswijze aan uw raad voorgelegd. Deze zienswijze is daarmee eveneens ontvankelijk.

De ontvangen zienswijze, genoemd onder nummer 2, is tijdig en correct ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

De zienswijzen zijn ingediend door/namens eigenaren met belangen in het plangebied. In de bij dit voorstel gevoegde zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en is een beoordeling c.q. beantwoording gegeven.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling*

Op basis van de beoordeling van de ingediende zienswijzen is één daarvan aanleiding tot het voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Inhoudelijk wordt hiervoor verwezen naar de bij dit voorstel horende zienswijzennota.

1.2 *Ambtelijk is er eveneens aanleiding voor een gewijzigde vaststelling.*

Sinds het plan in procedure is gebracht, heeft er een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden en zijn er nog enkele zaken naar voren gekomen die aanpassing behoeven in het bestemmingsplan. Het betreffen de volgende zaken:

Overzicht wijzigingen:

Voorgesteld wordt om de toelichting als volgt te wijzigen:

De toelichting zal worden aangevuld met een beschrijving van het Integraal Huisvestingsplan van de basisscholen. Ook zal een beschrijving van de actualisatie van het Integraal Verkeers Beleidsplan worden opgenomen.

Voorgesteld wordt om de plankaart als volgt te wijzigen:

De verkeerscommissie heeft ingestemd met een reconstructie van de Frans Jacobsweg ten westen van de rotonde met de Westsingel en de Groen van Prinsterersingel. Als gevolg van de reconstructie zal de rijbaan worden versmald, waardoor aan de noordzijde van de Frans Jacobsweg parkeervakken kunnen worden gecreëerd, waarbij deels gebruik wordt gemaakt van bestaande groenvakken. Vanwege deze ontwikkeling wordt voorgesteld de noordzijde van de Frans Jacobsweg in plaats van de bestemming Groen 1 en Verkeer-Verblijfsgebied, de bestemming Groen 2 te geven, aangezien binnen deze bestemming parkeren is toegestaan.

De bestemming 'Wonen-Vrijstaand' wordt 6 meter in oostelijke richting vergoot ter plaatse van de bestemming 'Tuin' voor het perceel Flevolaan 1. Daarbij wordt ook het bouwvlak 6 meter in oostelijke richting uitgebreid. Voordat aan deze uitbreiding van de bouwvlakmogelijkheden meegewerkt kan worden dient de eigenaar van het perceel een planschade overeenkomst te tekenen. Op het moment van verzenden van het raadsvoorstel is dit nog niet gebeurd.

Op basis van gemaakte afspraken in een in het verleden gesloten koopovereenkomst zal op het perceel grond tussen de Velduil 1 en Velduil 7 een bouwvlak worden opgenomen voor het oprichten van één woning. Dit zal ook in de toelichting en regels worden genoemd.

Voorgesteld wordt om de regels als volgt te wijzigen:

De bestemmingsregel 'Sport' zal overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Wonen-West worden geformuleerd ten aanzien van het toestaan van ondergeschikte horeca. Hangende de evaluatie van de bestaande horecanota en de discussie over de nieuw vast te stellen horecanota is het niet wenselijk vooruitlopend daarop zelfstandige horeca B binnen deze bestemming mogelijk te maken.

Binnen bestemmingsregel 'Gemengd' zal overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Wonen-West de mogelijkheid worden opgenomen tot woningsplitsing. Hieraan wordt toegevoegd dat in geval van woningsplitsing dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij wordt aangegeven aan welke parkeernorm ten minste moet worden voldaan. Op deze manier wordt het bestaande recht tot woningsplitsing in stand gelaten, dat in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewenst is. Daarnaast kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening een passende parkeeroplossing worden afgedwongen, dat onder het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

2.1 De noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan is niet aanwezig

De Wro bepaalt in artikel 6.12, lid 2 dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient op te stellen voor gronden waarop op basis van onder andere een bestemmingsplan, een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van bij algemene maatregel van bestuur (amvb) aangegeven gevallen of indien:

- a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins is verzekerd;
- b. Het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is;
- c. Het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

Bij besluit van 2 september 2010 is een amvb vastgesteld waarin deze gevallen zijn benoemd. In het onderhavige bestemmingsplan is dit aan de orde, doordat er enerzijds sprake is van herbesteding van bestaande panden, waardoor er aan de feitelijke situatie in de openbare ruimte niets veranderd en er anderzijds slechts kosten te verhalen zijn die of de € 10.000 niet te boven gaan dan wel alleen betrekking hebben op de aansluiting van het perceel op de openbare ruimte. Wij stellen uw raad dan ook voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

Conform de Wet ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de periode van de ter visielegging te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Om aan de wettelijke verplichtingen te kunnen voldoen, dient het plan in de raadsvergadering van 25 april te worden behandeld.

Verder dient het vastgestelde bestemmingsplan volgens de bepalingen van de Wro (artikel 3.8, lid 3) uiterlijk 6 weken na vaststelling bekend gemaakt te worden.

Communicatie

Aan de bekendmaking van het vastgestelde herzieningsplan is ook een publicatie verbonden in de Bunschoter en de Nederlandse Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook via internet raadpleegbaar worden via www.bunschoten.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder dient het raadsbesluit van het vastgestelde bestemmingsplan te worden toegezonden aan het college van G.S. van Utrecht en het Ministerie van I&M /Rijkswaterstaat.

Burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. J.F.H. Jennekens

de burgemeester

M. van de Groep

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013, nr. B&W-13-02567

Overwegende dat:

- Het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 3 januari 2013 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen en tevens digitaal raadpleegbaar was via de gemeentelijke website www.bunschoten.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Van deze ter visie legging openbare kennisgeving is gedaan aan het begin van bovengenoemde termijn en dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp kenbaar te maken;
- volgens artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad een exploitatieplan dient op te stellen voor gronden waarop op basis van o.a. een bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen;
- volgens artikel 6.12 lid 2 de gemeenteraad in afwijking hiervan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan in de in dit genoemde artikel genoemde voorwaarden;
- Gedurende deze termijn wel zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- De raad zich met het voorstel kan verenigen en de daaraan ten grondslag liggende motivering tot de zijne maakt;

Gelet op de Gemeentewet en de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT

- 1) De zienswijze van
a.

overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de zienswijzennota ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

- 2) De zienswijze van:
a.

overeenkomstig het gestelde in het raadsvoorstel en de zienswijzennota ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;

- 3) Het bestemmingsplan Wonen-West (met de identificatiecode NL.IMRO.0313.WonenWest1100-0201) overeenkomstig het bijgevoegde raadsvoorstel en de in de zienswijzennota opgenomen reacties op de ingediende zienswijzen, welke een onlosmakelijk deel van dit besluit uitmaken vast te stellen met inachtneming van de navolgende wijzigingen:

Toelichting:

- Er wordt een beschrijving van het Integraal Huisvestingsplan van de basisscholen toegevoegd.
- Er wordt een beschrijving van het Integraal Verkeers Beleidsplan opgenomen.
- Er wordt een beschrijving opgenomen van de toevoeging van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel grond tussen de Velduil 1 en Velduil 7, kadastraal bekend Gemeente Bunschoten sectie G nummer 1641.

Verbeelding:

- Op het perceel grond tussen de Velduil 1 en Velduil 7, kadastraal bekend Gemeente Bunschoten sectie G nummer 1641, wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het oprichten van één woning.
- De noordzijde van de Frans Jacobsweg krijgt in plaats van de bestemming 'Groen 1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', de bestemming 'Groen 2'.
- De bestemming 'Wonen-Vrijstaand' wordt 6 meter in oostelijke richting vergoot ter plaatse van de bestemming 'Tuin' voor het perceel Flevolaan 1. Daarbij wordt ook het bouwvlak 6 meter in oostelijke richting uitgebreid.

Regels:

- Binnen de bestemmingsregel 'Sport' zal 'zelfstandige horeca B' niet meer worden opgenomen.
 - Binnen de bestemmingsregel 'Gemengd' wordt het aantal eensgezinswoningen per bouwperceel niet meer beperkt tot het bestaande aantal. Artikel 5 lid 5.2.1 onder c komt te vervallen. Binnen de bestemmingsregel 'Gemengd' zal de volgende regel worden toegevoegd; 'In geval van woningsplitsing dient in de directe nabijheid te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij dienen ten minste de volgende parkeernormen in acht te worden genomen:
 - Woning 1 persoon 0,9 parkeerplaats per woning
 - Woning (> 1 persoon) 1.7 parkeerplaats per woning
- 4) Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Wonen-West vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Bunschoten van 25 april 2013,

De griffier

drs. A.S. Dijkstra

de voorzitter

M. van de Groep

Zienswijzennota Wonen-West

21 februari 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Wonen-West heeft met ingang van 3 januari 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar maken.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijze genoemd onder nummer 1 is tijdig ingediend, maar is gericht aan de gemeente Bunschoten in plaats van aan de gemeenteraad. Op basis van de doorzendplicht genoemd in artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt deze zienswijze aan de raad voorgelegd. Deze zienswijze is daarmee ontvankelijk. De zienswijze genoemd onder nummer 2 is tijdig en correct ingediend en is derhalve eveneens ontvankelijk.

Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Tevens is aangegeven of het tot een aanpassing van het bestemmingsplan Wonen-West leidt.

Zienswijze 1 (brief nummer 29733, ingekomen 11 februari 2013)

Opmerking:

Verzocht wordt om een woningverruiming en woningverbetering op het perceel Meerkoet 50, door de mogelijkheid te krijgen om de voorgevel op de begane grond een paar meter naar voren te schuiven en deze te verbinden met de carport. Deze uitbreiding heeft geen gevolgen voor het aanzicht van de woning aangezien er niet de hoogte in gebouwd wordt. Bovendien treedt geen overlast voor de burens op, omdat reeds een stenen muur aanwezig is.

Reactie:

Het betreft hier een situatie waarbij zich een bijgebouw (garage) en een carport voor de voorgevel bevindt, met op de erfgrans aan een zijde, tussen de voorgevel en de garage, een schutting en aan de andere zijde een muur van de aanbouw en de garage van het naastgelegen perceel. Het ontwerpbestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden aan de voorzijde, waarbij over 50% van de breedte van de woning een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag worden gebouwd en over de resterende breedte een overkapping. Bovendien is nog een bouwwerk van ten hoogste 6 m² toegelaten. Reclamant verzoekt nu evenwel om een uitbouw over de volledige breedte van de woning. Er dient voorzichtig te worden omgegaan met een dergelijk verzoek om nog meer bouwmogelijkheden aan de voorzijde toe te staan. Hoewel de voorgevel wellicht wat minder prominent in het ruimtelijke beeld aanwezig is, heeft een uitbouw over de volle breedte effect op dat beeld. Bovendien heeft het invloed op de aangrenzende percelen, aangezien de hoogte van een uitbouw hoger is dan die van de toegestane schutting (maximaal 2 meter hoog). Immers niet alle aangrenzende percelen hebben gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheid van een uitbouw over 50% van de breedte van de woning.

Daarnaast is het algemene beleid om juist veel bouw- en gebruiksmogelijkheden te bieden aan de (niet openbare) achterzijde. De gemeente Bunschoten gaat daar zeer ruimhartig mee om. De gevraagde mogelijkheden voor woningverruiming en woningverbetering kunnen dan ook bij uitstek aan de achterzijde ingevuld worden. Om die reden stellen wij u voor geen medewerking te verlenen aan extra toevoegingen aan de voorzijde die de geboden mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan te boven gaan.

Aanpassing bestemmingsplan:

Geen.

Zienswijze 2 (brief nummer 29712, ingekomen 12 februari 2013)

Opmerking 1:

Verzocht wordt om de bouw- en gebruiksmogelijkheden te verruimen van het perceel Flevolaan 1. Reclamant wijst op het feit dat het een uiterst ruime kavel betreft, met daarop een vrijstaande woning. Doordat de woning op twee plaatsen aan openbare wegen grenst, zijn er weinig vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Bovendien bestaat het pand uit slechts één bouwlaag met een kap.

Aangezien elders in de straat percelen met een vergelijkbare omvang zijn gesplitst, wordt verzocht om de bouw van twee woningen mogelijk te maken. De ruimtelijke mogelijkheden daartoe zijn aanwezig op het betreffende perceel, doordat de voorgevel zich 12 meter achter de voorgevel van de naastgelegen woning bevindt. Het verzoek is dan ook om het bouwvlak circa 6-8 meter te vergroten richting de straat. Daarmee wordt de stedenbouwkundige karakteristiek niet aangetast.

Reactie:

De gemeente voert op dit moment een uiterst terughoudend beleid ten aanzien van initiatieven, waarbij het aantal woningen wordt vergroot (Memo Monitoring woningbouwprojecten d.d. 19-4-2012). Dat houdt verband met de ruime bouw mogelijkheden op nieuwbouwlocaties en al bestaande mogelijkheden tot inbreiding, waarin het moeilijk is geworden om de geplande woningbouwopgaven ten uitvoer te brengen. Terughoudendheid is dan ook geboden in het faciliteren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Wij stellen u voor geen medewerking te verlenen aan de mogelijkheid om ter plaatse twee woningen mogelijk te maken.

Anderzijds is het wel redelijk om de bouw mogelijkheden te vergroten. Een uitbreiding van het bouwvlak, zoals voorgesteld door reclamant is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Met het oog op de stedenbouwkundige karakteristiek, blijft één bouwlaag met een kap hier het uitgangspunt.

Opmerking 2:

Reclamant beoogt tevens een kleinschalig appartementencomplex voor senioren op het onderhavige perceel. Dat sluit prima aan bij de ambities van de gemeente, zoals blijkt uit de tekst in de toelichting over de gemeentelijk Woonvisie 2011-2016 en de Toekomstvisie

Bunschoten 2025. Een kleinschalig complex met 4-8 appartementen voor senioren zou hier prima in passen, al stond de wethouder er in een gesprek niet positief tegenover. Reclamant wijst er op dat er in het ontwerpbestemmingsplan Wonen-West elders wel bouw mogelijkheden worden geboden, zoals de wijzigingsbevoegdheid voor de kantoorbestemming aan Oude Bocht 3 waarbij drie woningen mogelijk zijn. Ook elders in het plangebied wordt via wijzigingsbevoegdheden woningbouw mogelijk gemaakt. Blijkbaar heeft het college/de raad beoordeeld dat het nog steeds wenselijk is om die woningbouw mogelijk te maken.

Mede gelet op de ligging van het perceel, vlakbij de voorzieningen en het strand, leent deze plek zich prima voor een dergelijke ontwikkeling. Daarbij zal het geen concurrentie vormen voor de appartementen in o.a. Centrum-Oost, omdat een andere doelgroep wordt beoogd. Tevens worden de woningen op een groot perceel gerealiseerd, met buitenruime en een ruime mate van privacy. Verder past het binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Reactie:

Hoewel de gemeente uiterst terughoudend omgaat met ontwikkelingen waarbij het aantal woningen wordt vergroot, worden ontwikkelingen die al in gang waren gezet of ontwikkelingen die planologisch reeds mogelijk waren, nog wel gefaciliteerd. In het geval van de door reclamant genoemde locaties zijn in het vigerende bestemmingsplan al wijzigingsbevoegdheden opgenomen of zijn hierover in het verleden al afspraken gemaakt. Die mogelijkheden zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Wonen-West. Reclamant verwijst daarbij naar de toelichting, waarin aanknopingspunten voor het initiatief te vinden zouden zijn. Dat betreft een algemene beschrijving van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor de langere termijn. Op dit moment heeft de gemeente evenwel te maken met omstandigheden die tot een temporisering leiden (Memo Monitoring woningbouwprojecten d.d. 19-4-2012). Dat betreft in beginsel een tijdelijke maatregel, waardoor dat niet in de toelichting is verwoord. Het komt er op neer dat tot nader order geen medewerking wordt verleend aan nieuwe ontwikkelingen die leiden tot een toename van woningen. Om die reden is de gemeente geen voorstander van het voorstel om ter plaatse 4-8 appartementen te realiseren.

Hoewel er geen nieuw bebouwingsbeeld is geschetst, zou het beoogde appartementencomplex ten minste twee bouwlagen omvatten. Daarmee verandert het stedenbouwkundige beeld, dat nu gevormd wordt door bebouwing in één bouwlaag, en dat is op deze plek niet gewenst. Bovendien zou het appartementencomplex een impact op de omgeving hebben, waarbij de privacy en bezonnings situatie van de aangrenzende percelen in het geding is. Dus los van de discussie over de woningaantallen is het initiatief ook om stedenbouwkundige redenen niet gewenst op deze locatie.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van zienswijze wordt de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' 6 meter in oostelijke richting vergoot ter plaatse van de bestemming 'Tuin'. Daarbij wordt ook het bouwvlak 6 meter in oostelijke richting uitgebreid.

Bunschoten, 10 februari 2012

Gemeente Bunschoten	
INGEKOMEN	
14 FEB 2012	
29733	
Nr.
Kl. nr.	1.733.21

Afd.	RO/V		
Post	14/2		

Geachte Gemeente Bunschoten,

Hierbij schrijven wij u ten aanzien van de uitbouw van onze woning Meerkoet 50.

Ter woningverruiming en woningverbetering willen wij onze voorgevel aan de onderzijde (begane vloer) verbinden met de carport. (Zie bijlage). Het voor aangezicht van het huis blijft na de verbouwing hetzelfde aangezien er niet de hoogte in gebouwd wordt.

Enkel de raampartij/voorgevel wordt nu enkel een paar meter naar voren verplaatst. Ook de burens ondervinden geen last van deze uitbouw aangezien beide zijde al dicht zijn door middel van een stenen muur.

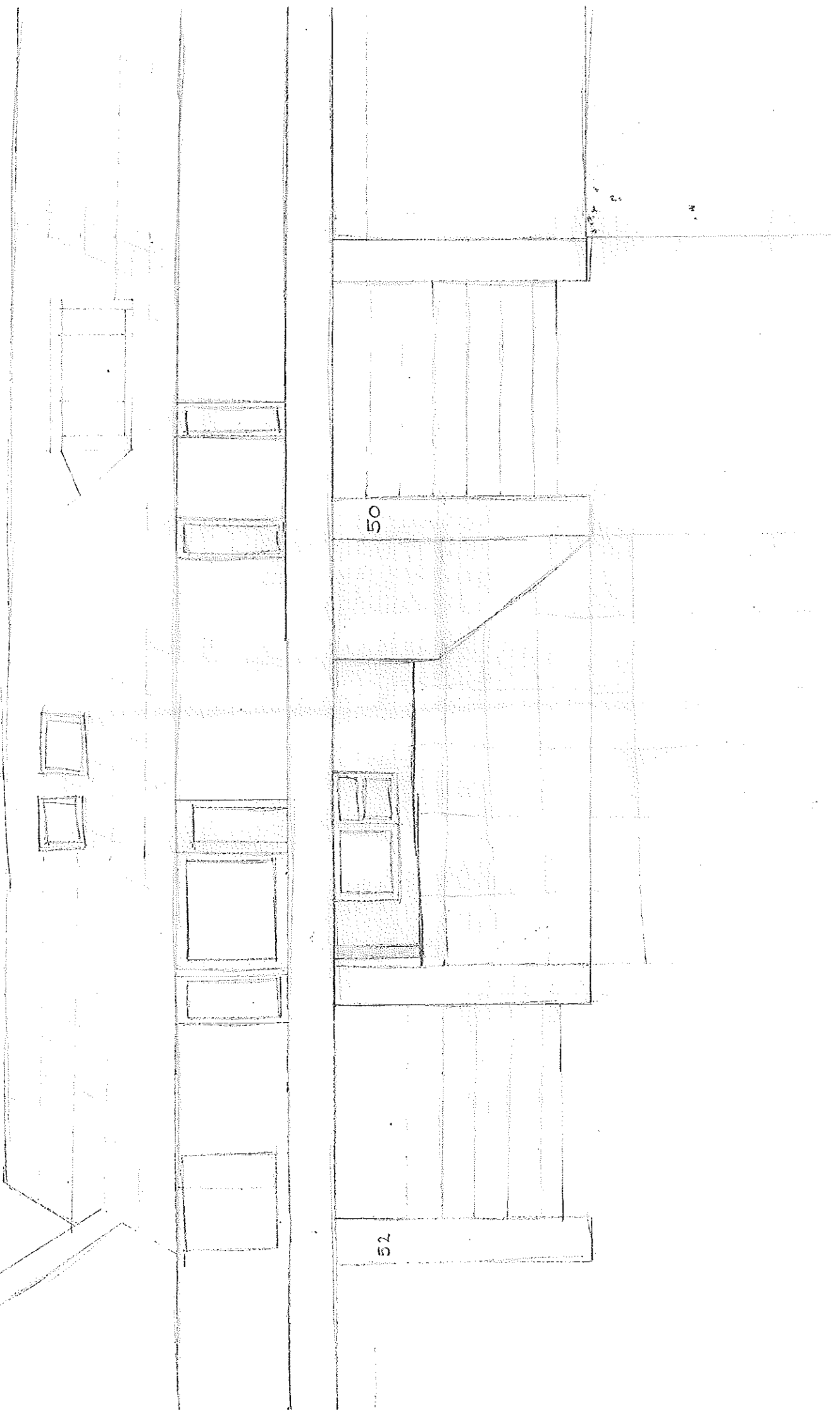
In de bijlage I vindt u een vooraangezicht van onze woning op de meerkoet 50, tevens in bijlage II hebben wij een tekening gemaakt hoe het aangezicht van de woning eruit komt te zien na de verbouwing.

In bijlage III hebben we een foto uit een andere straat genomen waarin voor ons overduidelijk is dat een dergelijke uitbouw niet van toepassing is omdat de burens hier last van ondervinden. Zoals bovengenoemd zou dit bij ons absoluut niet het geval zijn. Het aangezicht op de meerkoet 50 blijft na de verbouwing hetzelfde als voor de verbouwing. En de burens zullen geen last hebben van deze uitbouw.

Wij hopen u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben en toestemming te krijgen voor de uitbreidingsmogelijkheden. Voor aanvullende informatie zie bijlage

Met vriendelijke groet,

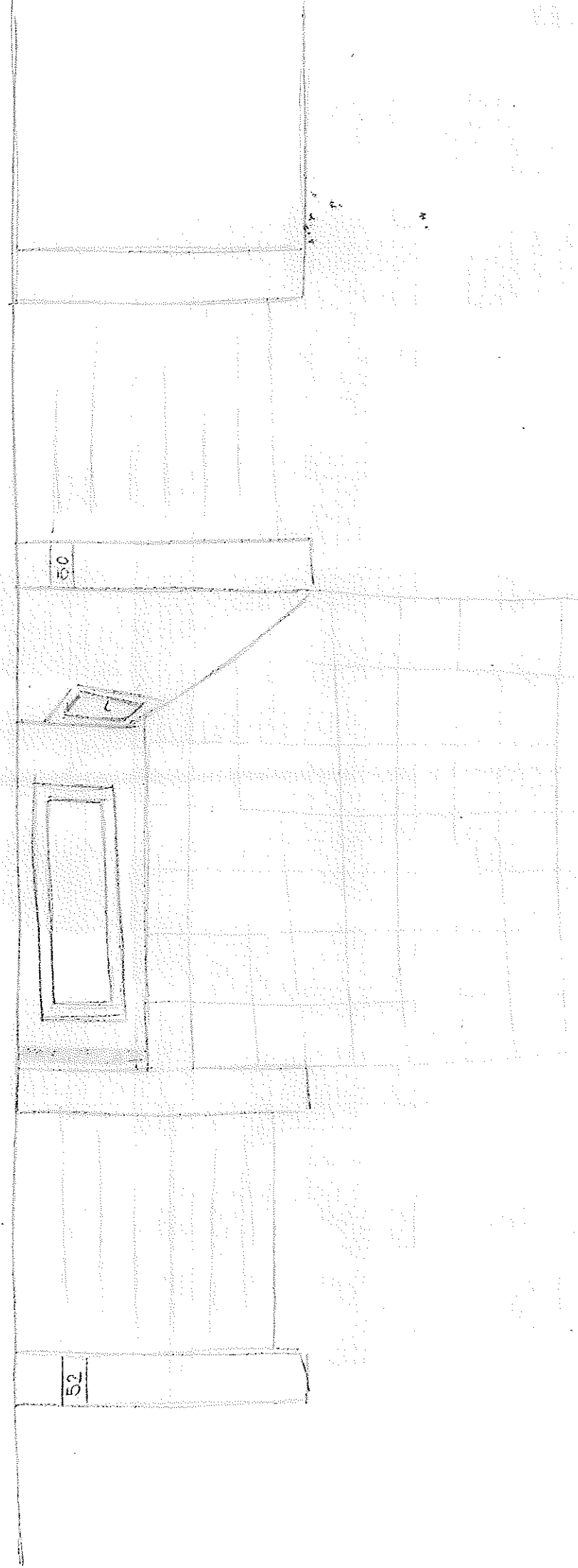
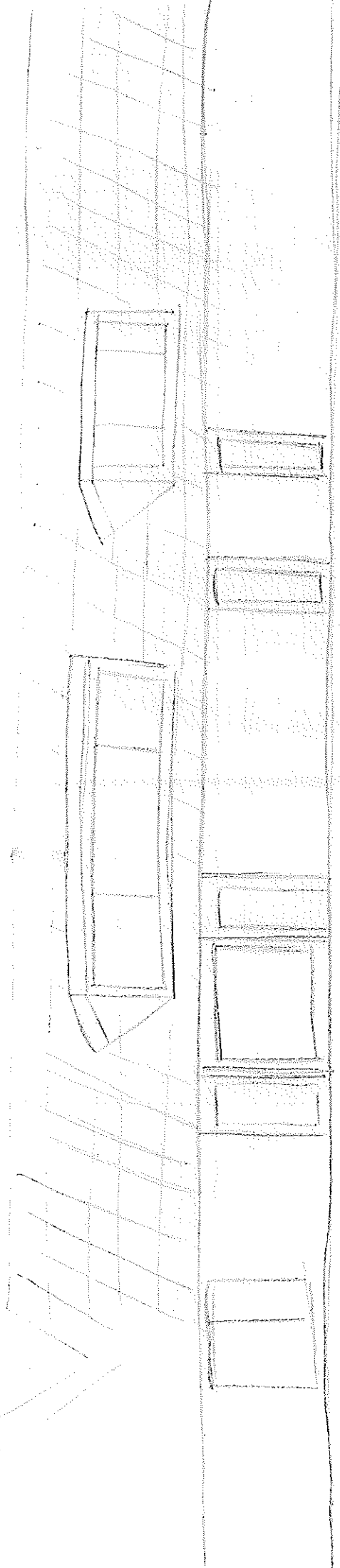
THUVID MANUSCRIPT



50

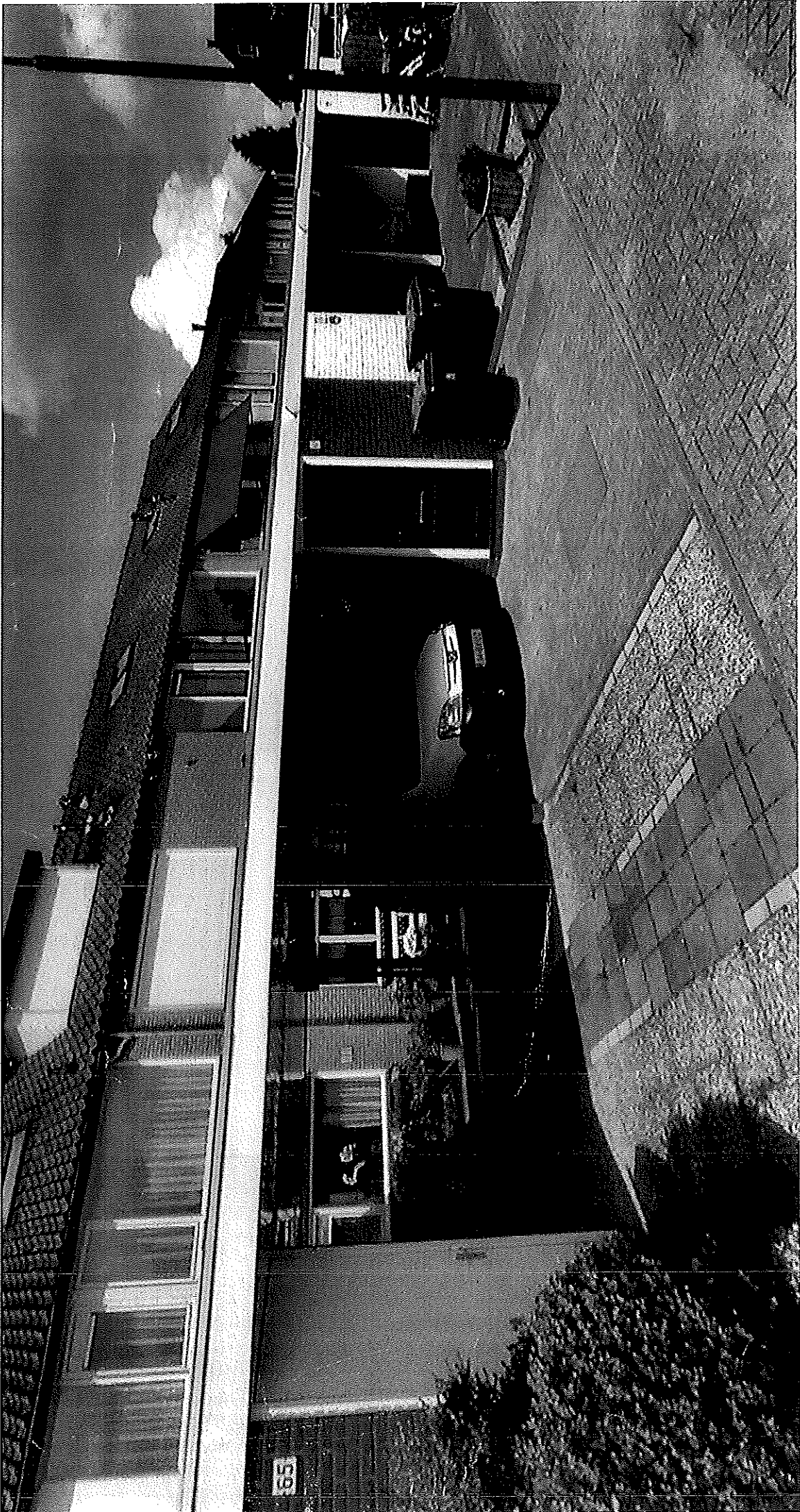
52

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



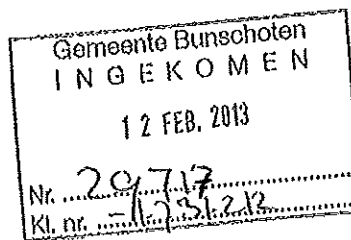


meerkeet 50



Gemeenteraad Bunschoten Spakenburg
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN SPAKENBURG

Bunschoten, 5 februari 2013



Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wonen-West

| | | | |
|------------|--|--|--|
| Arc. 12/12 | | | |
| d.d. 12/12 | | | |

Geachte raadsleden,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Wonen-West dat vanaf 03 januari 2013 ter inzage heeft gelegen. Middels deze brief maken wij onze zienswijze hierover kenbaar.

Ons perceel Flevolaan 1 is gelegen binnen dit bestemmingsplan en betreft een vrijstaande woning op een perceel van 1500 m². Binnen het plangebied is dit het enige perceel met een dergelijke omvang. Gelet op het huidige economische klimaat en het feit dat de vraag op de woningmarkt naar woningen met een dergelijke omvang zeer gering is, verzoeken wij u de bouw- en gebruiksbepalingen voor ons perceel te verruimen. De redenen hiervoor worden hieronder nader uiteen gezet.

▪ Twee woningen.

In het vigerend bestemmingsplan Wonen West heeft het perceel Flevolaan 1 de bestemming Wonen. Volgens dit plan zijn aan de westzijde van de Flevolaan vijf woningen mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan Wonen West 2013 is de bestemming voor onderhavig perceel gelijk gebleven, maar het aantal woning aan deze zijde van de Flevolaan is verhoogd naar zeven woningen. Een tweetal percelen is in de afgelopen planperiode gesplitst en nieuwe woningbouw is mogelijk gemaakt. De percelen die zijn gesplitst hebben dezelfde omvang als het perceel Flevolaan 1. Dit brengt een zekere precedentwerking met zich mee voor ons perceel om meer bebouwingsmogelijkheden te kunnen realiseren. In de lijn hiervan verzoeken u de bouw van twee woningen op ons perceel mogelijk te maken.

In de toelichting wordt aangegeven dat het behoud van de ruimtelijke karakteristiek in het plangebied van belang is. De voortuinen zijn in afwijking van het geldende bestemmingsplan als Tuin bestemd. De woning van Flevolaan 1 is achter op het perceel gesitueerd en heeft in verhouding tot de naastgelegen woningen een ruime Tuin bestemming waar geen bebouwing mogelijk is. Deze voorgevelrooilijn ligt 12 meter achter de voorgevel van de naastgelegen woningen.

Daarbij is het westelijke deel van het perceel waar aan- en uitbouwen mogelijk zijn, van geringe omvang waardoor deze mogelijkheden niet volledig kunnen worden benut. Tevens is dit deel van het perceel gericht op het zuid-westen en is in gebruik als tuin waardoor een totale benutting van de uitbreidingsmogelijkheden hier niet wenselijk is.

De woning bestaat slechts uit 1 bouwlaag met een kap waardoor ook de gebruiksruimte van de woning beperkt is. Tot slot is het perceel gelegen aan twee openbare wegen wat als gevolg heeft dat de vergunningvrije bouw mogelijkheden beperkt zijn.

Ons verzoek is het bouwvlak met ca 6-8 meter richting de Flevolaan te vergroten. Met deze verruiming blijft er nog een tuinstrook met een diepte van ca 12 meter over en blijft de voorgevelrooilijn nog ruim achter de naastgelegen woningen. Op deze wijze wordt de stedenbouwkundige opzet en de karakteristiek van het gebied niet aangetast.

Gelet op:

- de geringe bouw mogelijkheden aan de achterzijde van de woning,
 - de forse ruimte aan de voorzijde van de woningen,
 - de geringe hoogte van de huidige woning,
 - de toename van het aantal woningen op naastgelegen percelen,
 - en de zeer beperkte invloed van de wenselijke uitbreiding op de ruimtelijke structuur,
- is een verruiming van het bouwvlak en de gebruiksmogelijkheden naar onze mening te rechtvaardigen. Wij verzoeken u dan ook het ontwerpbestemmingsplan voor ons perceel gewijzigd vast te stellen door het bouwvlak te verruimen zoals op de bijlage is aangegeven en twee woningen op het perceel toe te staan.

▪ Kleinschalig (senioren)appartementencomplex

Naast bovenstaande verzoek, hebben wij ook nagedacht over een mogelijke ontwikkeling van een kleinschalig appartementencomplex op ons perceel. Volgens de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan Wonen West wordt namelijk de ambitie uitgesproken om te bouwen voor de eigen lokale woningbehoefte.

De volgende tekst is in de toelichting opgenomen:

"In de gemeentelijke Woonvisie 2011-2016 'Duurzaam vitaal' (door de raad vastgesteld op 27 januari 2011) wordt de ambitie uitgesproken om te bouwen voor de eigen, lokale woningbehoefte. Ook het behouden van een aantrekkelijk woonmilieu met goede voorzieningen (winkels, verenigingsleven) en het extra ondersteunen van doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, zijn speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. Een steeds groter deel van de huishoudens zal gaan bestaan uit 55- en 75-plussers. In de afgelopen jaren zijn veel jonge huishoudens uit de gemeente vertrokken. Het is echter belangrijk om juist jonge huishoudens en gezinnen te behouden voor de gemeente. Gezinnen en jonge huishoudens maken namelijk veel gebruik van winkels, scholen, horeca en verenigingen en vormen daarmee een belangrijk deel van de ruggengraat voor het voorzieningenniveau en de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente. De gemeente heeft daarom extra aandacht voor deze doelgroepen. Zo blijkt uit de Woonvisie dat er steeds meer behoefte bestaat aan kleinere woningen, voor zowel senioren als voor starters, alleenstaanden en/of kleine gezinnen. In Blokhuiswetering is hiermee al rekening gehouden. Op die manier zorgt de gemeente ervoor dat Bunschoten een vitale gemeente blijft."

Tevens wordt in de Toekomstvisie Bunschoten 2015 het plangebied gekenmerkt als gebied waar herstructurering kan plaatsvinden. Specifiek voor de westflank, waaronder het plangebied valt, wordt aangegeven dat hier nog enige ruimte is voor bijzondere

woonvormen, zoals ouderenhuisvesting, recreatief wonen en combinaties van wonen en werken.

In de lijn hiervan is in een gesprek met wethouder Nagel de mogelijkheid besproken om op ons perceel een kleinschalig appartementencomplex (4-8 appartementen) voor senioren te realiseren. Ondanks het feit dat de wethouder heeft aangegeven niet positief tegenover deze ontwikkeling te staan, willen wij u als raad onze wensen hieromtrent toch kenbaar maken.

De wethouder heeft aangegeven dat geen nieuwe bouw mogelijkheden meer worden toegestaan. Ondanks deze stelling is in het voorliggende bestemmingen toch een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om nieuwe woningen toe te staan. Dit geldt o.a. voor de kantoorbestemming aan de Oude Bocht 3 waar middels een wijzigingsbevoegdheid drie woningen mogelijk kunnen worden gemaakt, de locatie van 'Het Haantje' en 'De Woelige Hoek' waar ook middels een wijzigingsbevoegdheid vijf resp. zes woningen mogelijk worden gemaakt. Ondanks dat deze bevoegdheden in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen is dit nog geen 'recht' waardoor bij het laten vervallen hiervan planschade zou kunnen ontstaan. Bij opstelling van dit nieuwe bestemmingplan moet het college/de raad namelijk opnieuw een afweging maken of dergelijke ontwikkeling nog wenselijk is en in overeenstemming met beleidsuitgangspunten.

Gelet op het feit dat de toelichting ruimte geeft en ambitie uitspreekt om nieuwe woonvormen toe te staan en dat het standpunt om geen nieuwe woningbouw toe te staan niet consequent wordt doorgevoerd, rechtvaardigt dit ons standpunt om de mogelijkheden op ons perceel te verruimen.

Naast bovengenoemde argumenten zijn wij van mening dat de ligging van dit perceel vlakbij alle voorzieningen zich namelijk uitstekend leent voor een dergelijke ontwikkeling. Ondanks het feit dat er de laatste jaren appartementen zijn gebouwd in o.a. het Centrumplan Oost (waarvan een aantal nog te koop staat), zal de gevraagde ontwikkeling geen concurrentie vormen. De locatie aan Flevolaan middenin een woongebied, vlakbij het strand en voorzieningen is namelijk gericht op een andere doelgroep dan de bestaande appartementen. Tevens worden de woningen op een groot perceel gelegen waardoor ook buitenruimte wordt gecreëerd en een ruime mate van privacy. Bovendien zal gelet op de ligging van de huidige woningen ten opzichte van de naastgelegen woningen een vergroting van het bouwvlak niet van invloed zijn op de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Wij willen gelet op genoemde argumenten u verzoeken ons verzoek in overweging te nemen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wij gaan ervan uit dat onze zienswijze duidelijk is, maar zijn te allen tijde bereid een mondelinge toelichting te geven.

Vriendelijke groet,