

Commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Randmeer



Afd RO&V
Juli 2010
Gew: September 2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen:	
2.1	Reclamant 1	4
2.2	Reclamant 2	4
2.3	Reclamant 3	5
2.4	Reclamant 4	5
2.5	Reclamant 5	5
2.6	Reclamant 6	5
2.7	Reclamant 7	6
2.8	Reclamant 8	6
2.9	Reclamant 9	6
2.10	Reclamant 10	6
2.11	Reclamant 11	7
2.12	Reclamant 12	8
2.13	Reclamant 13	9
2.14	Reclamant 14	9
2.15	Reclamant 15	9
2.16	Reclamant 16	9
2.17	Reclamant 17	9
2.18	Reclamant 18	10
2.19	Reclamant 19	11

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Randmeer van de gemeente Bunschoten heeft vanaf 27 mei 2010 tot en met 6 juli 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit betekent dat het bestemmingsplan binnen 12 weken, na de termijn van ter inzagelegging, dus uiterlijk op 29 september 2010 door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Dit is overigens een termijn van orde.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn door de volgende 19 personen/instanties zienswijzen ingediend:

Nummering reclamant	Datum van indiening
Reclamant 1	8 juni 2010
Reclamant 2	15 juni 2010
Reclamant 3	16 juni 2010
Reclamant 4	22 en 28 juni 2010
Reclamant 5	24 juni 2010
Reclamant 6	24 juni 2010
Reclamant 7	28 juni 2010
Reclamant 8	28 juni 2010
Reclamant 9	30 juni 2010
Reclamant 10	2 juli 2010
Reclamant 11	2 juli 2010
Reclamant 12	6 juli 2010
Reclamant 13	6 juli 2010
Reclamant 14	7 juli 2010
Reclamant 15	7 juli 2010
Reclamant 16	7 juli 2010
Reclamant 17	7 juli 2010
Reclamant 18	8 juli 2010
Reclamant 19	8 juli 2010

Ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

- Van de zienswijzen zijn er 16 tijdig en correct ingediend. Deze zijn derhalve ontvankelijk.
- De zienswijzen van reclamant 2, reclamant 4 en reclamant 6, 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 samengevat en beantwoord. De beantwoording is daarbij cursief aangegeven.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

Appellant is van mening dat het doen afmeren van woonschepen aan de noordzijde van de toekomstige haven afbreuk doet aan het culturele en historische aanzien van de haven Spakenburg. Voorts is hij van mening dat in de ontwerpvergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 niet wordt gesproken over woonschepen.

Ook blijft hij tegen hoogbouw.

Antwoord: De gemeenteraad heeft op 15 februari 2010 een keuze gemaakt voor de invulling van het plangebied, waarbij de waterwoningen niet aan de boulevard mochten liggen.

Hiervoor moest een alternatief gevonden worden, welke alternatief ook in opdracht van de gemeenteraad budgettair neutraal diende te zijn. De haven heeft primair de bestemming Water, waarbij circa 20% van de oppervlakte gebruikt mag worden ten behoeve van het afmeren van waterwoningen.

De keuze is gevallen op het verplaatsen van de waterwoningen naar de overzijde, waarbij het, overigens ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, fors verlaagde havenfront (boulevard) past bij het aanzien van Spakenburg. De gekozen oplossing is vanuit cultuurhistorisch oogpunt verantwoord, gelet op het aanzicht van het dorp vanaf het water, en is budgettair neutraal. In artikel 20 van het bestemmingsplan wordt nader omschreven hoe met de cultuurhistorische waarden van het toekomstige beschermde dorpsgezicht zal worden omgegaan. Dit is onder andere ook vastgelegd in het gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen beeldkwaliteitsplan Zuyderzee. Daarbij wordt aangetekend dat welke oplossing ook wordt gekozen het aanzicht van Spakenburg vanaf het water in ieder geval zal veranderen.

In de definitieve vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, welke door het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht zal worden afgegeven, zal melding gemaakt worden van de aanwezigheid van de waterwoningen. Daarnaast heeft de vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 vooral betrekking op de effecten van de toename van het aantal plezierjachten op de flora en fauna in het Vogelrichtlijngebied Eemmeer en Gooimeer Zuidoever, Arkemheen en het Wolderwijd en Nuldernauw.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.2 Reclamant 2

Appellant verzoekt in het kader van de totale renovatie/nieuwbouw van de sportvereniging Spakenburg de:

- a) mogelijkheid tot het overdekken van de statribune aan de zuidzijde van het veld, met een nokhoogte van maximaal 6 meter;
- b) mogelijkheid tot het uitbreiden van de oostelijke statribune over de gehele lengte van het veld, onder handhaving van de bestaande hoogte en breedte;
- c) inpassingen van de toiletvoorzieningen op het terrein van de voetbalvereniging in het bestemmingsplan.

Antwoord: Conform de in 2007 verleende vergunning voor het verbeteren van de statribune aan de zuidzijde van het veld wordt voorgesteld het bestemmingsplan (de verbeelding) op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen, waarbij de bestemming Sport wordt uitgebreid op basis van de oppervlak van de verleende vergunning. Het overdekken van deze statribune evenals het verlengen van de overdekte statribune aan de zijde van de Havenstraat, waarbij deze tribune tegelijkertijd 40 centimeter dicht op het veld wordt gezet en tot een maximale hoogte van 6 meter wordt overdekt, wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Er is begrip voor het verzoek van de sportvereniging, maar het is nu niet het moment om hierover een beslissing te nemen. Na een zorgvuldige afweging, waarbij de belangen van de buurt (woonomgeving) qua bezonning en belichting in de plannen helder worden gemaakt, door middel van aanvullende tekeningen, zou een en ander in een later stadium in de vorm van een projectbesluit opgepakt kunnen worden.

De toiletvoorziening is enige tijd geleden met een tijdelijke vergunning opgericht. Deze voorziening blijkt in een behoefte te voorzien. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij een bouwvlek met een bouwhoogte 3 meter, ter grootte van het betreffende gebouw, binnen de bestemming Sport wordt opgenomen.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.3 Reclamant 3

Appellant verzoekt om twee stacaravans die al sinds 1970 op het terrein aanwezig zijn en bewoond worden positief te bestemmen en in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord: Voorgesteld wordt de bestemming "Wonen-Vrijstaand" ter plaatse van het perceel Westdijk 40, waarbinnen de stacaravans aanwezig zijn te beperken ten gunste van de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie". Voorts wordt het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden van 68 gewijzigd in 70. In de regels zal in de artikelen 1 en 9 het begrip "recreatiewoning" vervangen worden door "recreatiewoonverblijf"

De zienswijze is derhalve gegrond.

2.4 Reclamant 4

Appellanten verzoeken op enkele punten om aanpassing van de toelichting, waar het gaat om de beschrijving van de ligging van het bedrijf in de woonomgeving. Daarnaast wordt gevraagd om aanpassing van de bestemming van de percelen Oostmaat 13 en 23 op de verbeelding in die zin dat de bestemming Wonen wordt gewijzigd in Bedrijven. Tot slot wordt gevraagd een zodanige bepaling op te nemen dat bij beëindiging van de activiteiten door de Appellanten er ruime mogelijkheden zijn voor een alternatieve invulling van het perceel. Hierbij wordt gedacht aan de functies horeca of detailhandel.

Antwoord: Hier is sprake van bijna exact dezelfde reactie als die welke tijdens de inspraakperiode is ingediend. Daarbij is al aan een aantal van de verzoeken van appellanten tegemoet gekomen. De toelichting is al op diverse onderdelen aangepast en ook is op de verbeelding de bestemming van de percelen Oostmaat 13 en 23 weer als Bedrijven aangegeven. Aan het overgebleven onderdeel van het verzoek, namelijk het verlenen van medewerking aan een bestemming van deze percelen in de sfeer van horeca of detailhandel kan gelet op de specifieke bestemmingen die worden genoemd (horeca, hotel en detailhandel) en de specifieke ligging in een woonomgeving geen medewerking worden verleend.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.5 Reclamant 5

Appellante doet de suggestie om de havenmondning meer te verbreden dan de 3 meter welke nu in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voorts stelt zij voor de waterwoningen niet in één rechte lijn af te meren, maar deze meer te laten verspringen, zodat er enerzijds een gevarieerder beeld ontstaat en anderzijds de woningen niet allemaal pal op de noordenwind komen te liggen. Daarbij wordt dan gesuggereerd om ook de ontsluiting van deze woningen niet pal naast de waterwoningen te laten lopen, maar iets verder naast de rietkraag.

Antwoord: Naar aanleiding van de ingediende reacties op dit punt wordt voorgesteld een verbreding van de havenmondning met 6 meter, in het bestemmingsplan op te nemen. Het in een verspringende lijn afmeren van de waterwoningen wordt niet overwogen. Het profiel van de haven laat een en ander niet toe en het ruimtebeslag van een dergelijke situering van de waterwoningen is te groot.

In een zone van 10 meter breed op de oever naast de waterwoningen wordt de ontsluiting van dit gebied gerealiseerd.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.6 Reclamant 6

Appellante verzoekt om bij het bepalen van de inhoud van recreatiewoningen (maximaal 250 m³) te besluiten dat bijgebouwen bij recreatiewoningen ook meetellen bij het bepalen van de inhoud.

Daarmee kunnen bestaande bergingen op legale wijze gebouwd of herbouwd worden en met de woning verbonden worden.

Antwoord: Aan het verzoek kan medewerking verleend worden. Het schept een stuk duidelijkheid naar de gebruikers/bewoners van de recreatiewoningen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan zal een en ander aangevuld worden.

De zienswijze is derhalve gegrond.

2.7 Reclamant 7

Appellante verzoekt om aanpassing van de verbeelding (plankaart) wat betreft de ontsluiting van de woningen Weikamp 122, 130, 132 en 134. De ontsluiting van deze percelen is dwars door de garage van appellante getekend.

Antwoord: Hier is sprake van het op verkeerde manier weergeven van de feitelijke situatie.

Aan het verzoek zal medewerking worden verleend door het aanpassen van de verbeelding, waarbij het bijgebouw behorende bij het perceel Weikamp 122 bij de woonbestemming zal worden gevoegd.

De zienswijze is derhalve gegrond.

2.8 Reclamant 8

Appellant geeft een drietal zaken aan waar hij aandacht voor vraagt, te weten:

- het verminderen van het aantal waterwoningen en de hoogte van deze woningen, waardoor het historisch karakter van het gebied niet verder aangetast wordt en het vrije uitzicht op het randmeer gehandhaafd blijft;
- het verminderen van de oppervlakte en hoogte van de bebouwing op de landtong tot een gebouw van 15 bij 20 meter van maximaal 5 meter hoog;
- de bestemming horeca D voor de landtong beperken voor het gebouw, waardoor daar een vrije ruimte voor bewoners van het dorp overblijft.

Antwoord: Door de verplaatsing van de waterwoningen naar de noordzijde van de Oostmaathaven is er een redelijke afstand gecreëerd tussen de bestaande bebouwing en de waterwoningen. Het uitzicht op de randmeren blijft onzes inziens gewaarborgd door de ligging op een redelijke afstand van de bebouwing af en de ruimtes tussen de waterwoningen. Door de waterwoningen betrekkelijk laag te houden, namelijk een goothoogte van 5 meter met een nokhoogte van 6 meter, gemeten vanaf het water, welke vergelijkbaar is met de hoogte van het riet en de aanwezige bebouwing, en de afstand van de waterwoningen tot de woning van appellant (ruim 100 meter) blijft het mogelijk het achterliggende landschap te beschouwen en vallen de waterwoningen weg tegen de achtergrond van het riet. Overigens krijgen de waterwoningen over een beperkt oppervlak (maximaal 30%) de mogelijkheid de goot- en nokhoogte te verhogen tot 8 en 9 meter, ten einde enige diversiteit in de verschijningsvorm aan te kunnen brengen.

De bebouwing op de landtong wordt uitgevoerd als één bouwlaag met kap, waarbij de begane grondvloer in verband met de functie van het gebouw een grotere hoogte dient te hebben. Met een nokhoogte van 8 meter is het gebouw ook onder de kap functioneel te gebruiken, kan er een architectonisch fraai gebouw gerealiseerd worden, wat qua omvang niet wezenlijk afwijkt van de omliggende bebouwing. Er wordt vastgehouden aan de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

De invulling met Horeca D van een deel van de bestemming "Gemengd" is in het bestemmingsplan al gekoppeld aan het bouwvlak van de genoemde bestemming, waardoor er voldoende vrije ruimte overblijft voor andere activiteiten op de landtong.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.9 Reclamant 9

Appellant vraagt om de bestemming van het pand Garnalenweg 11, in verband met inkrimping van de activiteiten, voor de helft mede te bestemmen tot Woondoeleinden.

Antwoord: Het verzoek van appellant is alleszins redelijk, daar het gebouw enerzijds grenst aan een bestaande woonomgeving en anderzijds grenst aan een gebied dat op termijn tot woon- of woon-werkomgeving wordt omgevormd.

Door middel van het op de verbeelding aangeven van de aanduiding "wonen" ter plaatse van Garnalenweg 11 en het in de regels opnemen van de bepaling dat ter plaatse van deze aanduiding 50% van de oppervlakte voor woondoeleinden in gebruik mag worden genomen, wordt aan het verzoek medewerking verleend.

De zienswijze is derhalve gegrond.

2.10 Reclamant 10

In de reactie van de vereniging komen drie punten naar voren met betrekking tot de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan, namelijk:

- de wens tot verbreding van de haveningang met meer dan de 3 meter, welke in het bestemmingsplan is opgenomen, waardoor de veiligheid bij het in- en uitvaren van de haven kan toenemen;
- de suggestie om de noord- en zuidzijde van de nieuwe jachthaven dezelfde lengte te laten hebben, waardoor er twee watervilla's minder gerealiseerd kunnen worden of deze watervilla's dichter op elkaar komen te liggen, met als gevolg dat de veiligheid in de haven toeneemt;
- beperking van de oppervlakte van het gebouw op de landtong, omdat het nu te groot is voor gebruik door alleen de watersportvereniging. Ook vindt men meerdere gebruikers in één gebouw niet wenselijk, met het oog op de exploitatie.

Antwoord: De huidige haventoeegang is 19 meter breed. Naar aanleiding van de ingediende reacties op dit punt wordt voorgesteld een verbreding van de havenmond met 6 meter, tot 25 meter, in het bestemmingsplan op te nemen. Met de genoemde toevoeging komt de breedte uit op een maat welke volgens experts (Stichting Waterrecreatie) voldoende is voor het veilig kunnen passeren van twee schepen en in goede verhouding staat tot de vaargeul in ander havens in Nederland, zoals Elburg, Kampen en Workum). Een verdere verbreding van de haventoeegang wordt niet wenselijk geacht, vanwege de ligging van de EHS naast de oostelijke pier en een aantasting van het historisch aanzien (beeld) van de haventoeegang. Daarnaast kan verdere verbreding leiden tot het haaks afmeren van passantschepen, hetgeen de resterende effectieve doorvaarbreedte juist weer verkleint, waardoor de veiligheid in het geding komt.

Het dichter op elkaar afmeren van de waterwoningen is niet wenselijk, omdat daarmee het doorzicht tussen de waterwoningen door ernstig wordt belemmerd. Ook het bekorten van de afmeerplaatsen voor de waterwoningen, waarvoor er twee waterwoningen minder kunnen worden gerealiseerd, is niet haalbaar. Dit is het gevolg van de opdracht van de raad om een budgetneutrale oplossing uit te werken.

Daar de draaikom in de nieuwe situatie twee keer zo groot wordt als in de huidige situatie, de oppervlakte neemt toe van ruim 1100 m² naar ruim 2800 m², is er geen reden om aan te nemen dat er een onveilige situatie ontstaat in de draaikom. Ook zal de meest westelijke waterwoning beveiligd worden met een voorziening tegen schade door draaiende schepen. De commerciële voorziening binnen de bestemming Gemengd is qua oppervlakte gemaximaliseerd. Wanneer de vereniging minder m²'s wil realiseren, dan bestaat daar uiteraard de mogelijkheid voor. Daarnaast zijn wij van mening dat een extra gebruiker van het gebouw niet complicerend hoeft te werken. Omtrent een eventueel dubbel gebruik van het gebouw (meerdere gebruikers) zijn goede afspraken te maken.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.11 Reclamant 11

In deze reactie wordt, zo wordt de brief afgesloten, bezwaar gemaakt tegen het gehele bestemmingsplan.

Als specifieke onderdelen worden de volgende zaken genoemd:

- de onterechte bestemming als bedrijfswoning van de woning Weikamp 178a, waar de bestemming Wonen-Vrijstaand beter op zijn plaats is, alsmede het ontbreken op de plankkaart van een aansluiting van de uitrit van dit perceel op de nieuw aan te leggen weg;
- De onterechte bestemming V-B welke op het kadastrale perceel K 1529 is gelegd;
- De bestemming W-TAE welke ten onrechte aan het pand Weikamp 158 is gegeven;
- Gelet op de aanwezigheid van een visrokerij mag binnen 100 meter en wellicht zelfs 200 meter afstand geen nieuwe bebouwing op gericht worden, aldus de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Sdu;
- Het ten onrechte in de toelichting vermelden dat het bedrijf Gravis in het pand Weikamp 178a actief was;
- De parkeer- en verkeershinder die voor het pand van appellant en in de omgeving zal ontstaan door het verkleinen van de parkeergarage in het plan, waardoor de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning niet kan worden gehaald;
- De aan te leggen nieuwe ontsluiting van het plangebied.

Antwoord: De woning Weikamp 178a is bestemd conform de bestemming die deze woning nu heeft in het bestemmingsplan Weikamp. Dat wordt gehandhaafd. Het is voorts nooit de bedoeling geweest deze woning te gaan ontsluiten via de nieuw aan te leggen weg. Derhalve wordt dat op de verbeelding ook niet zo aangegeven.

Ten aanzien van de aanduiding V-B is sprake van een bestemmingsaanduiding welke op de analoge verbeelding ten onrechte op het perceel K 1529 is terechtgekomen. Dit is inmiddels rechtgezet en de analoge verbeelding is in overeenstemming gebracht met de digitale verbeelding, waar de bestemming Wonen –Vrijstaand voor dit perceel staat opgenomen. Bij het leggen van de bestemming W-TAE op het perceel Weikamp 158 is de bestemming uit het geldende bestemmingsplan Weikamp overgenomen. Alhoewel aangegeven wordt dat het pand Weikamp 158 in gebruik is als woonbestemming hechten wij er sterk aan dat dit pand in een rij met woningen zijn woonbestemming behoudt. De woonbestemming wordt derhalve gehandhaafd.

De in de zienswijze genoemde maten uit deze VNG-handleiding zijn richtlijnen en geen harde normen. Daarnaast heeft het geuronderzoek van Tauw, waarbij alle milieuvergunningen van visverwerkende bedrijven uit de omgeving zijn meegenomen, uitgewezen dat het plan op grond van geur inpasbaar is. Hiertoe wordt verwezen naar de resultaten van het geuronderzoek dat bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De toelichting van het bestemmingsplan zal op deze punten (par. 5.6 Geurkwaliteit en 5.8 Milieuhinder bedrijvigheid) worden aangevuld.

De beschrijving van de juiste situatie in en om het pand Weikamp 178a zal in de toelichting worden aangepast.

Bij de realisering van het plan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 pp per woning, zoals deze door het college voor dit woningtype zijn vastgesteld. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd. Echter als gevolg van het verkleinen van de parkeergarage wordt daar op een andere manier in voorzien. Zo wordt er voor de grondgebonden woningen in het plangebied uitgegaan van een parkeerplaats op maaiveldniveau in het plangebied en voor het overige op het buitendijkse parkeerterrein.

Met de gekozen verkeersontsluiting voor het plangebied Kuststrook-Oost/Zuyderzee is er voor gekozen de bestaande woonomgeving zoveel mogelijk te ontlasten met verkeer voor het nieuwe gebied. Ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan is de verkeersstructuur ter plaatse van de woning van appellant, in gunstige zin, ingrijpend gewijzigd. Door de verkleining van de parkeergarage neemt het verkeer langs de woning van appellant aanzienlijk af. Ook door het eerder splitsen van het verkeer naar het buitendijkse parkeerterrein neemt het verkeer langs de woning van appellant verder af. Daarmee is getracht de lasten van het verkeer naar dit nieuwe gebied over de nieuwe infrastructuur te verdelen.

Voorts wordt nogmaals ingegaan op de keuze voor de buitendijkse locatie voor het parkeerterrein annex botenopslag en de scouting. Deze keuze is voor een deel al gemaakt bij het vaststellen van de Ontwikkelingsvisie Kuststrook-Oost, waarbij er voor is gekozen om deze onderdelen op één plek te concentreren. Overigens is een recht op blijvend vrij uitzicht nergens (wettelijk) vastgelegd en is zoiets met wisselende ruimtelijke inzichten ook niet te garanderen. De aanduiding "vl" verenigingsleven is bedoeld voor een clubgebouw met bijbehorende voorzieningen (aanlegsteiger en speelterrein) voor de scouting. Gelet op de doelgroep behoeft niet te worden gevreesd voor overlast in de vorm van aangeschoten bezoekers en slaande autoportieren in de nachtelijke uren.

Wanneer uit de uitvoering van het bestemmingsplan (plan)schade voortvloeit (aantasting van het woongenot c.a.) kan een planschadeclaim via een aparte procedure ingediend worden.

De opmerking dat men bezwaar maakt tegen het gehele bestemmingsplan wordt voor het overige voor zover hierboven nog niet vermeld voor kennisgeving aangenomen

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.12 Reclamant 12

Appellant maakt bezwaar tegen de ligging van de voorgevelrooilijn op de verbeelding van het nieuwe bouwblok op de Kerkemaat, welke aan voor en achterzijde verder uitsteken dan de bestaande bebouwing op de Kerkemaat.

Antwoord: Het bouwplan voor de invulling van deze bouwvlek is nog niet exact bekend.

Echter duidelijk is wel dat aan de zijde van de Kerkemaat de bebouwing niet vóór de bestaande voorgevels zal komen te liggen. Het bestemmingsplan (de verbeelding) wordt op dit punt aangepast. Aan de achterzijde wordt net als in het overige deel van het plangebied Zuyderzee gekozen voor een doorlopende woonbestemming, waarbij met de invulling van de bouwblokken kan worden gevarieerd.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.13 Reclamant 13

Appellante vreest voor het ontstaan van parkeeroverlast als gevolg van de uitwerking van de plannen voor het gebied Zuyderzee, zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Antwoord: Bij de planvorming voor het project Kuststrook-Oost/Zuyderzee is gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 1,8 pp per woning bij de woningbouw en verder de normen zoals die in de ASVV 2004 van de CROW zijn opgenomen. Op basis hiervan zijn in de plannen voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

Overigens is het parkeerbeleid (parkeerregulering) geen zaak voor het bestemmingsplan. De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.14 Reclamant 14

Appellant maakt bezwaar tegen de (hoogte van de) bebouwing op de landtong, omdat dat niet past in de omgeving, en de invulling met horeca.

Antwoord: De bebouwing op de landtong wordt uitgevoerd als 1 bouwlaag met 1 kap, waarbij de begane grondvloer in verband met de functie van het gebouw een grotere hoogte dient te hebben. Met een nokhoogte van 8 meter is het gebouw ook onder de kap functioneel te gebruiken, kan er een architectonisch fraai gebouw gerealiseerd worden, wat qua omvang niet wezenlijk afwijkt van de omliggende bebouwing. Er wordt vastgehouden aan de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

De invulling met Horeca D van een deel van de bestemming "Gemengd" is in het bestemmingsplan gekoppeld aan het bouwvlak van de genoemde bestemming. Hierbij is sprake van daghoreca, waarbij wij denken aan een invulling met een kleinschalige horecavoorziening. Overigens is de aanduiding horeca D ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk in oppervlakte teruggebracht tot maximaal 150 m².

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.15 Reclamant 15

Appellant maakt bezwaar tegen de (hoogte van de) bebouwing op de landtong, vanwege het feit dat een dergelijk groot gebouw hier niet in de omgeving past.

Antwoord: De bebouwing op de landtong wordt uitgevoerd als 1 bouwlaag met 1 kap, waarbij de begane grondvloer in verband met de functie van het gebouw een grotere hoogte dient te hebben. Met een nokhoogte van 8 meter is het gebouw ook onder de kap functioneel te gebruiken, kan er een architectonisch fraai gebouw gerealiseerd worden, wat qua omvang niet wezenlijk afwijkt van de omliggende bebouwing. Er wordt vastgehouden aan de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.16 Reclamant 16

Appellante maakt bezwaar tegen de (hoogte van de) bebouwing op de landtong, omdat dat niet past in de omgeving, en de invulling met horeca.

Antwoord: De bebouwing op de landtong wordt uitgevoerd als 1 bouwlaag met 1 kap, waarbij de begane grondvloer in verband met de functie van het gebouw een grotere hoogte dient te hebben. Met een nokhoogte van 8 meter is het gebouw ook onder de kap functioneel te gebruiken, kan er een architectonisch fraai gebouw gerealiseerd worden, wat qua omvang niet wezenlijk afwijkt van de omliggende bebouwing. Er wordt vastgehouden aan de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

De invulling met Horeca D van een deel van de bestemming "Gemengd" is in het bestemmingsplan gekoppeld aan het bouwvlak van de genoemde bestemming. Hierbij is sprake van daghoreca, waarbij wij denken aan een invulling met een kleinschalige horecavoorziening. Overigens is de aanduiding horeca D ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk in oppervlakte teruggebracht tot maximaal 150 m².

De zienswijze is derhalve ongegrond.

2.17 Reclamant 17

Het college onderschrijft in haar reactie de doelstelling van het bestemmingsplan, namelijk het bieden van een juridisch kader om de (cultuurhistorische) waarden van het gebied Weikamp/Oostmaat te beschermen en tevens de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Oostmaat, inclusief jachthaven mogelijk te maken. Daarbij plaatst het in zijn reactie de volgende procedurele opmerkingen:

- Het bestemmingsplan in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) wat betreft het aspect ligging van de rode contour. Men verzoekt om vaststelling van dit bestemmingsplan nadat door G.S. een besluit is genomen over het ontheffingsverzoek;
- Er strijdigheid bestaat met de PRV ten aanzien van de bestemming “horeca B en partycentrum” nabij jachthaven Nieuwboer, alsmede het gebruik van gronden ten behoeve van de jachthaven met de bestemming Natuur;
- De wijzigingsbevoegdheid (art 25, lid 1), waarbij bestemmingsvlakken met maximaal 10% mogen worden vergroot of verkleind niet voor de bestemming Water mag gelden omdat daarmee strijdigheid met de EHS kan ontstaan.

Antwoord: Er is geen aanleiding om de vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen. Wanneer er bij de provincie Utrecht de intentie bestaat om aan het verzoek tot wijziging van de ligging van de rode contour mee te werken, bestaat er voor haar ook geen aanleiding om enig instrumentarium uit de Wro in te zetten. De verwachting is dat het besluit van het college van G.S. van Utrecht tot aanpassing van de rode contour vóór het besluit voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen.

Gelet op de inhoud van de reactie zijn de plannen zodanig aangepast dat het onderdeel “partycentrum” uit de plannen is geschrapt. De bestemming “horeca B” is een andere benaming van de aanduiding in het huidige plan en vormt geen uitbreiding ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan Randmeer.

Omtrent het gebruik van gronden met de bestemming Natuur ten behoeve van de stalling van boten en trailers zal conform het verzoek van Gedeputeerde Staten handhavend worden opgetreden.

Wij zijn er als Gemeente Bunschoten niet op uit om strijdigheid met de EHS te creëren. Wij stemmen derhalve in met het aanpassen van de redactie van artikel 25, lid 1 waarbij de bepaling wordt opgenomen dat een vergroting van de bestemming Water niet ten koste mag gaan van de oppervlakte van de bestemming Natuur, gelegen binnen de EHS.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.18 Reclamant 18

Appellant geeft in zijn zienswijze aan op de volgende onderdelen bezwaar te maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer:

- Vrees voor aantasting van privacy en woongenot en waardedaling van eigendommen als gevolg van de aanleg van botenopslag/parkeerterrein en ontsluiting voor de woning van appellant;
- De hoogte van lichtmasten (10 meter) binnen de bestemmingen Recreatie-Jachthaven en Groen;
- Nog steeds is onduidelijk hoeveel woningen er uiteindelijk in het plan worden gerealiseerd, namelijk 140 of 155 (inclusief de waterwoningen);
- De bouwhoogte voor de woningen aan de boulevard, waarbij de genoemde maatvoering met 2,85 meter moet worden verhoogd vanwege de bouw van deze woningen op de parkeergarage. Samen met de verschuiving van 30 meter wordt daardoor het uitzicht van appellant op ernstige wijze belemmerd en in strijd met de uitgangspunten dat de nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande bebouwing;
- De uitgangspunten voor het verkeerskundig onderzoek zijn niet compleet, wat tot een onvolledige rapportage heeft geleid;
- Het opnemen van het begrip “aantallen” in de algemene ontheffingsregels (artikel 23) waardoor bijvoorbeeld het aantal woningen nog fors kan toenemen.

Voorts vraagt appellant aandacht voor de uitvoering van het project en de mogelijke schade voor de omgeving die hieruit kan ontstaan. Hij vraagt om hierover te maken afspraken schriftelijk vast te leggen, alsmede de beantwoording van de vraag bij wie de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van diverse werkzaamheden liggen.

Antwoord: Ter hoogte van de woning van appellant zal aan de buitendijkse zijde het parkeerterrein annex botenopslag worden gerealiseerd. Wanneer hier (plan)shade uit voortvloeit (ten gevolge van vermeende aantasting van het woongenot, privacy of waardedaling) kan een planschadeclaim via een aparte procedure ingediend worden.

De hoogte van lichtmasten binnen de bestemmingen Groen en Recreatie-Jachthaven zullen op basis van deze zienswijze en feitelijke omstandigheden worden beperkt tot maximaal 6 meter.

In het plangebied komen maximaal 155 woningen, te weten 140 woningen binnendijks en 15 waterwoningen.

Bij het realiseren van de woningbouw wordt getracht zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande woonomgeving. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin wordt beschreven hoe deze aansluiting dient plaats te vinden. Ten opzichte van de voorontwerpversie van het bestemmingsplan zijn de goot- en nokhoogtes aan de boulevard met een tot twee bouwlagen teruggebracht en is het specifieke hoogte-accent aan de boulevard verwijderd. Het is inderdaad zo dat de bouwhoogte vanaf de bovenkant van het dak van de parkeergarage wordt gemeten. Deze ligt op een halve bouwlaag boven het maaiveld. Het verkeersonderzoek, zoals dat is uitgevoerd, is aangevuld met nadere onderzoeken en onderbouwing van het rapport.

Het begrip "aantallen" wordt in artikel 23 geschrapt, omdat met het aantal van maximaal 140 woningen al voldoende flexibiliteit ten aanzien van het woningbouwprogramma in het plan is ingebouwd.

De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

2.19 Reclamant 19

Appellant geeft in zijn zienswijze aan op de volgende onderdelen bezwaar te maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer:

- Plan is wat betreft het bouwen buiten de rode contour en het niet bouwen voor de eigen inwoners in strijd met het streekplan provincie Utrecht 2004;
- Duidelijkheid omtrent de geplande speelvoorziening binnen het gebied Zuyderzee en specifiek binnen de bestemming "Groen";
- De invulling van de landtong met een te groot gebouw dat niet past in het karakter van het dorp, alsmede de gedeeltelijke functie Horeca van dit gebouw;
- Vrees voor aantasting van privacy en woongenot en waardedaling van eigendommen als gevolg van de aanleg van botenopslag/parkeerterrein en aanleg van de ontsluiting van het nieuwe gebied;
- Wat betreft het onderdeel "Verkeer" is er kritiek op de gehanteerde uitgangspunten en is men van mening dat de geboden informatie niet voldoende is voor het bieden van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- Een onvolledig uitgevoerd geluidsonderzoek onder andere ten aanzien van het verkeerslawaaï op de woning Weikamp 130;
- De bestaande rechten van het bedrijf van de Gebroeders Bos die in het bestemmingsplan niet voldoende zijn gewaarborgd;
- Diverse zaken in de regels, zoals:
 - Het ontbreken van het begrip "bruto vloeroppervlak" in artikel 1 (begripsbepalingen);
 - De hoogte van lichtmasten (en andere bouwwerken) tot 10 meter in de bestemmingen Groen en Recreatie-Jachthaven;
 - Hoe wordt het begrip "peil" binnen de bestemming "Recreatie-Jachthaven" bepaald;
 - Ten aanzien van de invulling van het woongebied wil men een geleidelijke overgang van nieuwe naar bestaande woonbebouwing, wat men wil realiseren door een lagere bouwhoogte aan de randen toe te staan;
 - Het opnemen van het begrip "aantallen" in de algemene ontheffingsregels (artikel 23) waardoor bijvoorbeeld het aantal woningen nog fors kan toenemen.
 - De verwijzing naar ontheffingen vanuit artikel 26 is niet volledig;

Voorts vraagt appellant aandacht voor de uitvoering van het project en de mogelijke schade voor de omgeving die hieruit kan ontstaan. Hij vraagt om hierover te maken afspraken schriftelijk vast te leggen, alsmede de beantwoording van de vraag bij wie de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van diverse werkzaamheden liggen.

Antwoord: Er worden weliswaar woningen buiten de rode contour gerealiseerd, maar er is een schriftelijk verzoek bij de provincie Utrecht ingediend tot aanpassing van de rode contour. De verwachting is dat dit verzoek zal worden gehonoreerd.

De speelvoorzieningen kunnen inderdaad binnen de bestemming Groen worden gerealiseerd. Daar het plan voor de inrichting van de openbare ruimte nog niet gereed is, kan nog geen specifieke plek hiervoor worden aangegeven.

De bebouwing op de landtong wordt uitgevoerd als 1 bouwlaag met 1 kap, waarbij de begane grondvloer in verband met de functie van het gebouw een grotere hoogte dient te hebben. Met een nokhoogte van 8 meter is het gebouw ook onder de kap functioneel te gebruiken, kan er een architectonisch fraai gebouw gerealiseerd worden, wat qua omvang niet wezenlijk afwijkt van de omliggende bebouwing. Er wordt vastgehouden aan de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

De invulling met Horeca D van een deel van de bestemming "Gemengd" is in het bestemmingsplan gekoppeld aan het bouwvlak van de genoemde bestemming. Hierbij is sprake van daghoreca, waarbij wij denken aan een invulling met een kleinschalige horecavoorziening. Overigens is de aanduiding horeca D ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk in oppervlakte teruggebracht tot maximaal 150 m².

Ter hoogte van een aantal bestaande woningen nabij het plangebied zal aan de buitendijkse zijde het parkeerterrein annex botenopslag worden gerealiseerd. Wanneer hier (plan)schade uit voortvloeit (aantasting van het woongenot) kan een planschadeclaim via een aparte procedure ingediend worden.

Het verkeersonderzoek (inclusief de geluidsrapportage), zoals dat is uitgevoerd, wordt nog aangevuld met nadere onderzoeken en onderbouwing van het rapport.

De bestaande rechten van het bedrijf van de Gebroeders Bos zijn uit het geldende bestemmingsplan Weikamp overgenomen. Het bedrijf zal op de huidige locatie dienen te voldoen aan de voorschriften uit de milieuvergunning. Daarnaast zal de gemeente investeren in maatregelen om eventuele overlast van het bedrijf richting de nieuwe woonomgeving af te schermen.

Aan artikel 1 (begripsbepalingen) zal een uitleg van het begrip "bruto vloeroppervlak" worden toegevoegd.

De hoogte van lichtmasten binnen de bestemmingen Groen en Recreatie-Jachthaven zullen op basis van deze zienswijze en feitelijke omstandigheden worden beperkt tot maximaal 6 meter.

Het peil wordt bepaald aan de hand van het huidige parkeerterrein, met een beperkte verhoging vanwege overstromingsgevaar. Uitgangspunt is een ligging vergelijkbaar met het maaiveld aan de binnendijkse zijde van de dijk (circa 1m +NAP).

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2010 ingestemd met een invulling van het gebied Zuyderzee met woningbouw, waarbij voornamelijk het aantal bouwlagen van de woningen aan de boulevard is aangegeven. Impliciet is hiermee ook de bouwhoogte bepaald. Het bestemmingsplan Randmeer is een vertaling hiervan. In het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven hoe de nieuwe woningbouw dient aan te sluiten op de bestaande woonomgeving. Hierbij is bebouwing in de vorm van twee lagen plus kap geen groot contrast met de bestaande omgeving. Overigens zal aan de Oostmaat het bouwvlak op de verbeelding teruggelegd worden, zodat de woningen met de voorgevels gelijk aan de bestaande bebouwing komen te staan.

Het begrip "aantallen" wordt in artikel 23 geschrapt, omdat met het aantal van maximaal 140 woningen al voldoende flexibiliteit ten aanzien van het woningbouwprogramma in het plan is ingebouwd.

Artikel 26 zal aangevuld worden met de verwijzing naar de ontheffingsmogelijkheid genoemd in artikel 14, lid 3.

Zaken welke betrekking op de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden vormen geen afwegingsgrond bij de vaststelling van een bestemmingsplan en worden derhalve hier verder niet genoemd.


De zienswijze is derhalve gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond.

BUNSCHOTEN

18018

- 1. 7. 31. 212

Atd.	griff			
el.d.	3/6			


 Aan de Raad van de gemeente Bunschoten
 Postbus 200
 3750 GE Bunschoten- Spakenburg

Betreft: Ontwerp -bestemmingsplan Randmeer

Bunschoten, 7 juni '10

Geachte volksvertegenwoordigers,

Het huidige plan behelst het definitief doen afmeren van woonschepen aan de noordzijde van de toekomstige haven. Dit doet een te grote afbreuk aan het culturele en historische aanzien van Spakenburg, de enige zeehaven van de provincie Utrecht. Het is niet passend. Mijn verdere zienswijze (stukje spreekbuis) met een tekening met de zichtlijnen vindt u in de bijlage.

Het is een verspilling van gemeenschapsgelden door een haven te graven met als doel: bestemming woonschepen

Tevens wijs ik u erop dat uw huidige aanvraag bij de Gedeputeerde Staten van Utrecht - Ontwerpvergunning art. 16 en 19b Natuurbeschermingswet 1998- aanleg jachthaven Bunschoten- uitsluitend spreekt over vergunning voor de aanleg en het in gebruik hebben van een nieuwe jachthaven voor 90 ligplaatsen. Nergens staat een wooninvulling.

Ook wil de burger vanaf de voet van de Wilhelminen geen hoogbouw zien.

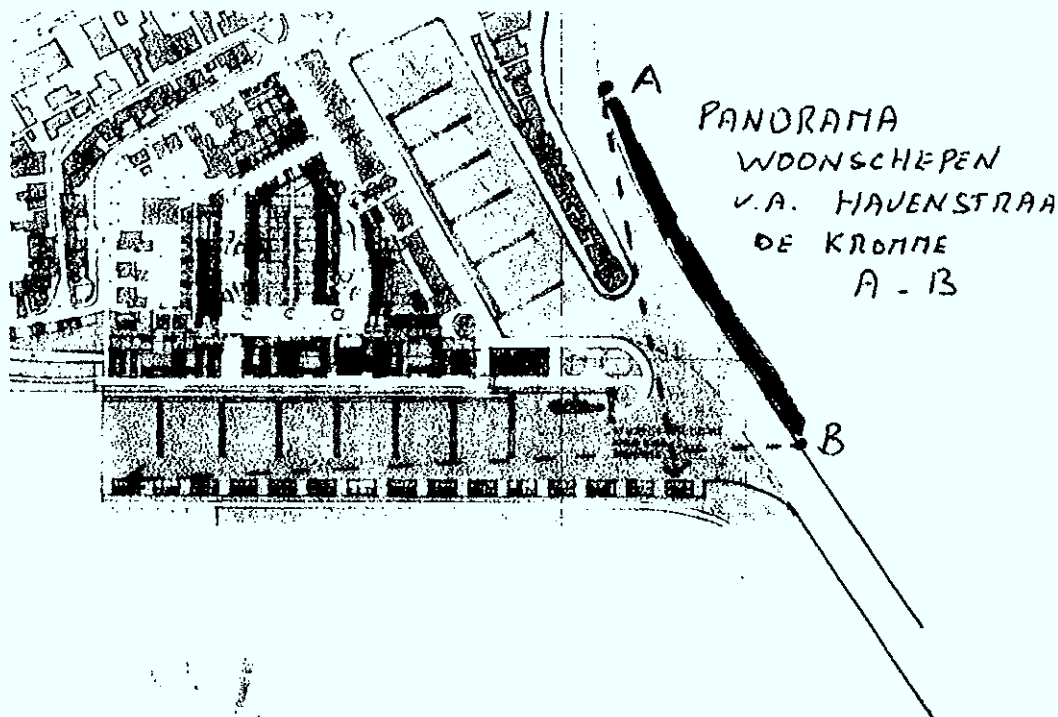
Vertrouwende u met deze informatie van dienst te zijn en met dank voor uw aandacht,
vriendelijke groet,




Bijlage: 1

Voorontwerp bestemmingsplan Randmeer ter inzage

(12-05-2010)



Sprekbeuils

Watervilla's

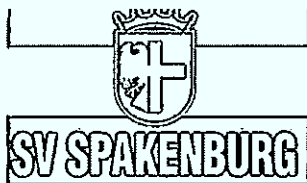
De lokale politiek is hier voor de burger moeilijk te volgen. Op 15 februari was er terecht in de gemeenteraad geen meerderheid voor een slecht plan om woonboten aan de nog te bouwen Oostmaat-boulevard te situeren. CU en CDA konden zich hierin toen niet vinden. Na de verkiezingen stemden deze partijen, op 19 mei, weer in met verdere voortgang en de uitwerking van een nog slechter plan: de woonboten behoren nu dominant aan de noordzijde van de toekomstige haven te komen.

Gaande de Havenstraat richting Randmeer, nog voor de visafslag, gaat een reeks van zestien woonboten zich straks stap voor stap aan het oog onthullen. Deze eye-catchers worden nog duidelijker staande voor de visafslag en op de boulevard. De politiek heeft de vele burgers met hun bezwaren voor behoud van een cultureel historisch aanzicht in 2009 niet begrepen. Het huidige plan ge-

tuigt van weinig respect voor een uniek stukje erfgoed en is slecht rentmeesterschap.

Ik ben er weer ingestonken. Ik stemde op een partij die voor de verkiezingen aangaf tegen te zijn en na de verkiezingen blijken ze gewoon voor!

Peter Hagedoorn,
Sweelinckstraat 8



Opgericht: 15 augustus 1931

Sportpark
Westdijk 12
3752 AE Spakenburg
Tel. 033 - 299 21 40

Postadres
Postbus 91
3750 GB Spakenburg

Secretariaat
M.J. Hartog-van Leeuwen
Tel. 06 - 51717175

Bank
Rabobank: 31.14.92.665
Kamer van Koophandel
nr: 310 17 190

BTW-nummer: NL002585492B01

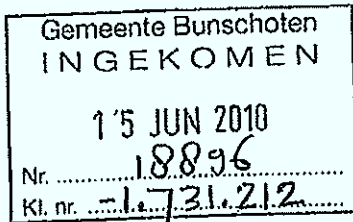
Internet
www.spakenburg.com

Jeugdsponsor
Hapam B.V.

Kroonsponsors
Bakkerij 't Stoepje B.V.
Heinen en Hopman Engineering B.V.
Voestalpine Polynorm B.V.
Sterk Midden Nederland B.V.

Sponsors
Bakkerij Van Diermen B.V.
Bakkerij Wouter de Graaf B.V.
B.V. Kennemervis Groep
Crop Registeraccountants - Amersfoort
Drukkerij De Bunschoter B.V.
Gulf Offinga
Hoolwerf Hei- en Grondwerken
International Assets - Baam
Oosterbeek Sport & Prijzen
Profab Beton Vobo B.V.
Rabobank Bunschoten-Spakenburg
Sudlours
Van Halteren Infra B.V.
W.A. van Peperzeel B.V. - Lelystad

Kledingsponsor
Fox Sportswear B.V.



College van Burgemeester
en Wethouders
T.a.v. de heer G. Kok,
Stadspui 1
3752 CL BUNSCHOTEN

Onderwerp diversen aanpassingen bestemmingsplan Randmeren
Datum 14-06-2010
Van [REDACTED]
Referentie HPI/BR01/GEM/BSPR/01
Pagina 1

Afd.	RO&V			
d.d.	15/6			

Geachte heer Kok,

Als vervolg op de mail van d.d. 14-06-2010, van onze voorzitter de heer M. Schoonebeek doen wij u hier onze wensen toekomen mbt. het bestemmingsplan Randmeren die op dit moment ter inzage ligt.

In het kader van het totale renovatie/nieuwbouwplan van sportvereniging Spakenburg, het uitbreiden en het in de toekomst overdekken van de bestaande tribunes willen wij u conform bijgevoegde tekening, vriendelijk verzoeken de volgende wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan Randmeren te laten opnemen:

A Op dit moment zijn wij bezig om de bestaande staantribune aan de kopzijde van ons complex met enkele treden te vergroten, een extra nooduitgang te plaatsen, en een degelijke keerwand als afscheiding met de werf te plaatsen.
Dit onder vergunningsnummer BR. 2007.127.
In de toekomst willen wij graag de mogelijkheid meenemen om deze te overdekken gelijk de huidige staantribune.

B Het uitbreiden van de huidige overdekte staantribune.
In de toekomst willen wij de huidige overdekte staantribune kunnen uitbreiden over de gehele lengte van het veld, daarbij de huidige hoogte, breedte van de huidige staantribune en dakconstructie te handhaven.

Co-Sponsors

Aannemersbedrijf A. van Tiller • Aannemings- & Wagenbouwbedrijf E. Bonneveld B.V. • Albouw Spakenburg • Alkotech B.V. - Amersfoort • Alltech B.V. - Uden • Assurantiekantoor De Jong & Van Diermen • Auerhaan Klimatechniek - Lelystad • Bakker Bedrijfswagens - Nijkerk • Bobol Benelux B.V. • BODU Slaabouw B.V. • Bouwbedrijf Visser en Hopman B.V. • De Jong - Klismaker Carechteduurvaarders- en Incassodiensten - Amersfoort • De Kroon Faciliteiro Diensten B.V. - Utrecht • Ditevorm Autogas B.V. - Harderwijk • Drukkerij Boeflinga B.V. - Apeldoorn • Eris Nijkerk B.V. - Nijkerk • Hapo Betonreparaties • Halma Packaging B.V. - Wijchen • Hartog Transport B.V. - Baam • Heinen en Koelewijn B.V. • Honing Metaal B.V. - Zwaagwijk • Hop Zeefrut • Roesca M.L. Biefink B.V. - Twello • Huygmetaal B.V. - Almere • Huts en Zekerheid • ICT Concept - Amersfoort • JFC Zonwerf • Kroops Vastgoed B.V. • Labee Advocaten Amersfoort • Laminairbedrijf Briljan B.V. • Maatwerk Bouw Spakenburg • Mujs Banket • Nicoverken Marine Services B.V. - Schiedam • Niebeek Transport B.V. - Nijkerk • Nispes Lasmaatschappij - Sprundel • OFC Onafhankelijke Financiële Consultants • Open Dealer Fred Janssen - Hutzen • Pon Dealer Bunschoten • Restaurant De Grote Chinese Muur • Rules for Health B.V. • Schaap & Van Dijk Belastingadviseurs & Accountants • Smedesbloem B.V. • Smitto Bakovens - Woerden • Spijkerman Evenementen Verhuur - Middel • Super de Boer van Wincoop • Supportersclub De Stormvogel • Steven Koelewijn 2 Wielers VOF • Style High Tech B.V. • Techware Groep Beheer B.V. • Veenendaal • Tegeltzellersbedrijf A. de Graaf • Unit 4 Beveiliging B.V. • Van den Hoogen Engineering B.V. • Van Tiller & Duyst Assurantiën & Hypotheken B.V. • VDI-Products B.V. • Roden • WIM Quality Services • Wim Jacquet Sports • WK Bouw • Xitran B.V. Computers & Netwerken • Zeelandia Nederland B.V. - Zierikzee • Zeevishandel R. en R.J. Koelewijn



Sportpark
Westdijk 12
3762 AE Spakenburg
Tel. 033 - 299 21 40

Postadres
Postbus 81
3760 GB Spakenburg

Secretariaat
M.J. Hartog-van Leeuwen
Tel. 06 - 61717175

Bank
Rabobank: 31.14.92.665
Kamer van Koophandel
nr: 310 17 190
BTW nummer: NL002585492B01

Internet
www.spakenburg.com

Onderwerp diversen/aanpassingen bestemmingsplan Randmeren
Datum 14-06-2010
Van [REDACTED]
Referentie HPI/BR01/GEM/BSPR/01
Pagina 2

C Achter de porthal, bij de ingang aan de Havenstraat, hebben wij een toiletvoorziening gemaakt voor de competitiewedstrijden van Spakenburg. Daarbij wordt deze toiletvoorziening gebruikt bij alle evenementen van Spakenburg, of evenementen vanuit de gemeente / scholen. Sportvereniging Spakenburg benadrukt het belang van een goede toiletvoorziening. Het wild plassen wordt hiermede beperkt, zo ook eventuele overlast naar de bewoners van de Havenstraat. Deze toiletten vallen nu onder vergunningsnummer BR.2005-149

Jeugdsponsor
Hapam B.V.

Kroonsponsors
Bakkerij 't Stoeple B.V.
Heinen en Hopman Engineering B.V.
Voostalpine Polynom B.V.
Sterk Midden Nederland B.V.

Wij willen u als burgemeester en wethouders vriendelijke verzoeken om bovenstaande uitbreidingen in het nieuwe bestemmingsplan randmeren op te nemen, zover de huidige regelgeving dit toelaat.

Stersponsors
Bakkerij Van Diemen B.V.
Bakkerij Wouter de Graaf B.V.
B.V. Kennemervis Groep
Crop Registeraccountants - Amersfoort
Drukkerij De Bunschoter B.V.
Gulf Offringa
Hoolwerf Hei- en Grondwerken
International Assels - Baarn
Oosterbeek Sport & Prijzen
Prefab Beton Vebo B.V.
Rabobank Bunschoten-Spakenburg
Sudtours
Van Halteren Infra B.V.
W.A. van Peperzeel B.V. - Lelystad

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,
Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van SV. Spakenburg

[REDACTED]

[REDACTED]

Kledingsponsor
Fox Sportswear B.V.

Co-Sponsors

Aanmeldingsbedrijf As van Willert • Aanmeldings- & Wegenbouwbedrijf • Bonnaveld B.V. • Bouw Spakenburg • Alkotech B.V. • Amersfoort • Alltech B.V. • Uden • Assurantiekantoor
De Jong & Van Diemen • Auerhaan Klimaattechniek • Lelystad • Bakker Bedrijfswagens • Nijkerk • Boboli Bendlux B.V. • BODU Staalbouw B.V. • Bouwbedrijf Visseren Hopman B.V.
• De Jong • Kistemaker Gerechtsdeurwaarders • en Incassodiensten • Amersfoort • De Kroon • Facilitaire Diensten B.V. • Utrecht • Drievoorn Autogas B.V. • Harderwijk • Drukkerij
Boeijsing B.V. • Apeldoorn • Erik's Nijkerk B.V. • Nijkerk • Hapo Betonreparaties • Halma Packaging B.V. • Wierden • Hartog Transport B.V. • Baarn • Heinen en Koelwijn B.V. • Honing
Metaal B.V. • Zwaagwijk • Hop Zeedruk • Haresca N.L. • Heerink B.V. • IJssel • Huysmetaal B.V. • Almere • Huis en Zekerheid • ICT Concept • Amersfoort • JPC Zonwering
• Koops Vastgoed B.V. • Latheo Advocaten Amersfoort • Laminierbedrijf Briljan B.V. • Maatwerk Bouw Spakenburg • Mijns Banket • Nicoverken Marine Services B.V. • Schiedam
• Nabeek Transport B.V. • Nijkerk • Nispen Lasmaatschappij • Sprundel • OFC Onafhankelijke Financiële Consultants • Onel Dealer Fred Janssen • Huizen • Pön Dealer Bunschoten
• Restaurant De Grote Chinese Muur • Rules for Health B.V. • Schaap & Van Dijk Belastingadviseurs & Accountants • Smiedsboom B.V. • Smilto Bakovens • Woerden • Spijkerman
• Evenementen Verhuur • Meppele • Superde Boer van Wincopp • Supportersclub De Stormvogel • Steven Koelwijn • Wielers VOF • Style High Tech B.V. • Techware Groep B.V.
• Veendaal • Regelzetersbedrijf A. de Graaf • Unifit • Beveiliging B.V. • Van den Hoogen Engineering B.V. • Van Willert & Duyst Assurantiën & Hypotheek B.V. • VDH Products B.V.
• Rodan • VTM Quality Services • Wim Jacques Sports • WK Bouw • Xtralan B.V. Computers & Netwerken • Zeelandia Nederland B.V. • Zierikzee • Zeevishandel R. van P.J. Koelwijn

- Contact
- Help
- Over
- Index
- ~~Stedenbouw~~
- Bestemmingsplannen

ruimtelijkeplannen.nl

- ~~Home~~
- Criteria

Toon locatie/gebied in kaart

<Provincie>

<Woonplaats>

<Straatnaam>

<Nr>

<Postcode>

Tonen

Wissen

Zoek op plannaam

Zoeken

Wissen

Zoek op planid

NLIMRO.

Zoeken

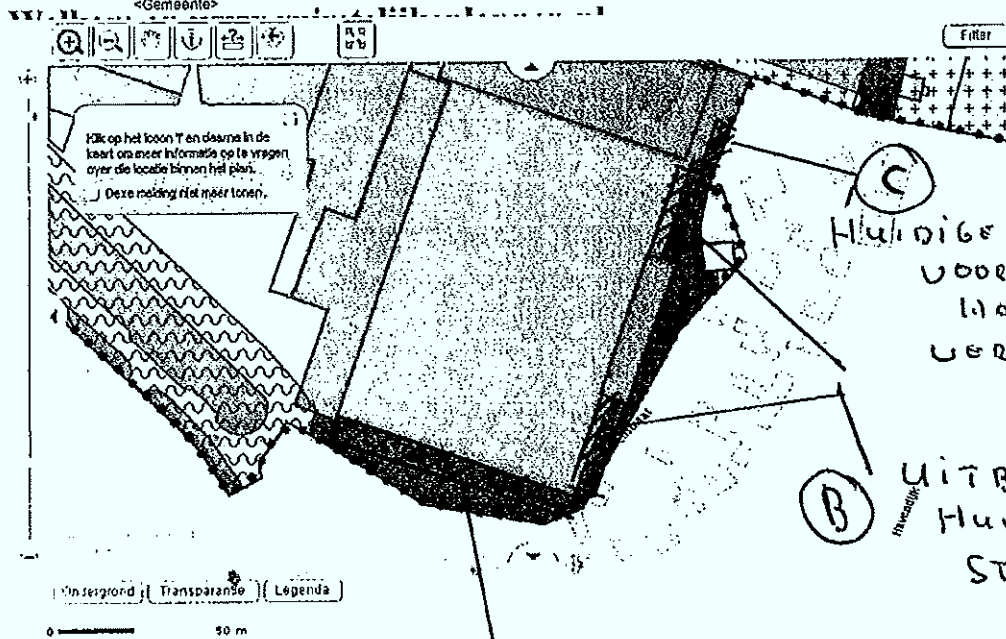
Wissen

Zoek op criteria

<Provincie/Rijk>

null bestemmingsplan Randmeer

<Gemeente>



Bestemmingsplannen

Randmeer

Randmeer

Planstatus : ontwerp 2010-05-07

Identificatie : NL.IMRO.0313.randmeer0800-0002

Type plan : bestemmingsplan

IMRO-versie : IMRO2008

GEMEENTE BUNSCHOTEN
INGEKOMEN

16 JUNI 2010

18904

1731212

[REDACTED]

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BUNSCHOTEN
POSTBUS 200
3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Am Bf
16/6

BETREFT : BESTEMMINGSPLAN RANDMEER

SPAKENBURG ,15 JUNI 2010

MIJNE HEREN,

HIERBIJ VERZOEK IK U 2 STANDPLAATSEN VOOR CARAVANS OP TE NEMEN IN
HET BESTEMMINGSPLAN RANDMEER.
BIJ CONTROLE IS MIJ GEBLEKEN DAT DEZE OBJECTEN NIET WAREN
OPGENOMEN IN HET BESTEMMINGSPLAN.
GEZIEN HET FEIT DAT DE BETREFFENDE 2 CARAVANS HIER AL SINDS 1970
STAAN,DOE IK U HIERBIJ HET BETREFFENDE VERZOEK.

HOOGACHTEND,

[Handwritten signature]
[REDACTED]

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

College van B & W
Postbus 200
3750 GE Bunschoten

Datum : 6 april 2009-04-06

Gemeente B EMSLER	21-6-2010			
28 JUN 2010		Afd. RW		
19016		d.d. 20/6		
1-731-212				

21-6-2010

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerp bestemmingsplan Randmeer

Betreft; bezwaarschrift Ontwerp-bestemmingsplan randmeer
Geacht college van burgemeester en wethouders,

Ten aanzien van het voorontwerp van het bestemmingsplan Randmeer hebben wij de volgende verzoeken cq aanmerkingen: bezwaren

Par. 2.3.2 : in de zin lichte kleinschalige bedrijvigheid de term lichte weglaten ivm: Het bedrijf aan de gamalenweg dat niet onder lichte bedrijvigheid valt. Ook is het de vraag of reparatie van scheepsmotoren wel onder lichte bedrijvigheid valt gezien o.a. het proefdraaien van verbrandingsmotoren dat onderdeel uitmaakt van de betreffende activiteiten.

Par. 4.2.7 : de term "te gast" in deze paragraaf verwijderen ivm het omdraaien van de rollen : zie ook opmerkingen bij par 6.2.12.

Bij de zin : "op het terrein is het betreffende reparatiebedrijf toegestaan plus andere bedrijven uit cat 1 en 2" toelichten dat het hier enkel om bedrijven gaat die in de lijst in bijlage 1 zijn opgenomen.

Par 5.8 : mbt gebroeders Bos: nader toelichten wat deze revisie van de milieuvergunning inhoud en op zijn minst de betrokkenen partij t.w.. gebroeders Bos hierover informeren (van deze revisie is op dit moment niets bekend bij gebroeders Bos).

De zin "De werkzaamheden vinden als regel plaats binnen de inrichting" wijzigen in: de werkzaamheden vinden zowel binnen als buiten plaats ivm : Opslag en proefdraaien en het reinigen van motoren en motoronderdelen zijn o.a. activiteiten die buiten plaatsvinden en een beduidend onderdeel van de activiteiten uitmaken.

Nader toelichten wat het advies van Gewest Eemland inhoud en waarop dit gebaseerd is.

Par 6.2.12 en plankaart blad 2:

De functie-aanduiding (b) bedrijf wijzigen in bestemming bedrijf en de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid verwijderen ivm:

Bij beëindigen van het bedrijf is de onzekerheid mbt de bestemming en de mogelijkheden van het onderhavige perceel en bijbehorende gebouwen zeer groot (B & W kan (en zal) immers relatief eenvoudig de aanduiding bedrijf verwijderen). Krijgen de loodsen en de werkplaatsen ineens de bestemming wonen??? Terwijl zij niet bewoonbaar zijn?? en als er woningen gebouwd mogen worden hoeveel en welk volume?. De waarde en de bruikbaarheid van de grond en de bijbehorende gebouwen wordt door deze onzekerheid tot een minimum gereduceerd. We doen hierbij een beroep op redelijkheid en billijkheid van de gemeente Bunschoten en op een gelijke behandeling mbt het bedrijf aan de gamalenweg dat wel bestemming bedrijf heeft gekregen en zelfs de geluidstudio heeft een eigen bestemming en wordt niet als ondergeschikte nevenfunctie aangeduid.

De zin : "Op de plankaart wordt op het perceel Oostmaat 23" wijzigen in:op het perceel oostmaat 23 en oostmaat 13....."

Op plankaart blad 2: het bestemmingsplangebied ter plaatse van oostmaat 23 en 13 uitbreiden tot de gehele kadastrale percelen ivm:

in de huidige weergave loopt de plangebiedgrens halverwege het kadastrale perceel Oostmaat 13 wat niet correct is en wederom een beperking richting de gebroeders Bos betekent.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

College van B & W

De staat van bedrijfsactiviteiten in gezamenlijk overleg met gebroeders Bos uitbreiden met voor beide partijen acceptabele bedrijven. Te denken valt hierbij aan hotel/horeca/supermarkt en detailhandel ivm

de huidige bestemming van het gebied is en was altijd bedrijf. De toekomstige omkleuring tot woongebied betekent al een enorme beperking voor de verkoopbaarheid en waarde van het bedrijf van gebroeders Bos tov de huidige situatie. Daarmee is de nu beperkte lijst in bijlage 1 een verdere onacceptabele beperking.

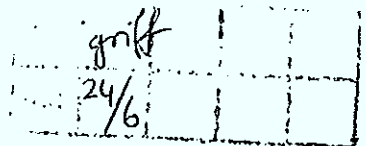
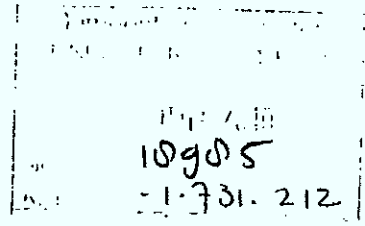
We zouden graag in gezamenlijk overleg treden en in alle redelijkheid naar goede oplossingen voor beide partijen zoeken. We gaan er vanuit dat Gemeente Bunschoten hierin een actieve rol speelt en gebroeders Bos hiervoor actief zal benaderen.

Hogachtend,

[Handwritten signature]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg



Bunschoten-Spakenburg, 22 Jun 2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel... te... kleine... toegangs poort
... tot... de... nieuwe... haven.....
van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Mijn motivatie voor deze zienswijze luidt als volgt:

Komt... er... een... groot... schip... dan... krijg... je... problemen
als... men... zo... een... modi... plan... maakt... waar... zo... een
nieuwe... nieuwe... haven... wordt... mer... door... het... hele... land
uitgelachen... als... de... toegangs... poort... te... klein is.

Afzender

Naam: [Redacted]


Adres: [Redacted]


Postcode en woonplaats: [Redacted]

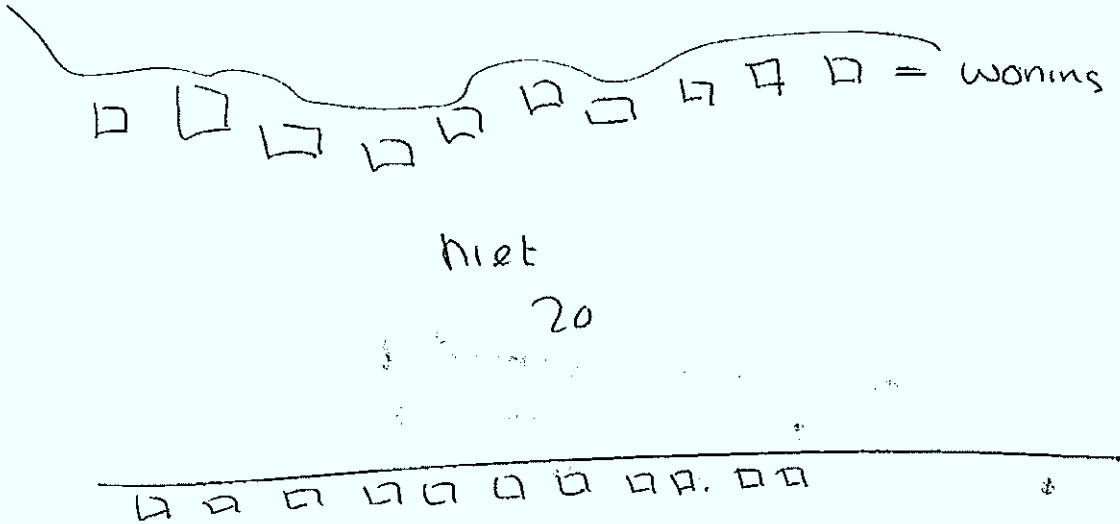
Handtekening

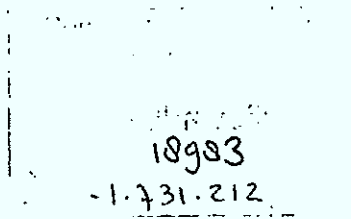
202

De waterwoningen worden vast prachtig
Naar mijn bescheiden mening. hun is beter
het weggetje dat naar de woningen levert
laten verspringen, zo dat de woningen
niet naast elkaar, maar variabel gebouwd
worden en niet een rechte lijn vormen.

dit in verband met de noordwind, die pas
op deze  kuis gericht staat.

het weggetje ook niet pas naast de woningen, maar
naast de Rietkraas 



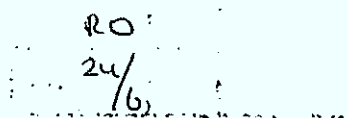


Bungalowpark Wijdland

[Redacted]

[Redacted]

College Burgemeester & Wethouders
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN



21 juni 2010

Betreft: Bezwaarschrift Bestemmingsplan Randmeer/recreatiewoning bungalowpark Wijdland

Geacht college,

Hierbij dien ik een bezwaarschrift in ten aanzien van voornoemd onderwerp. Dit betreft het voorstel in het bestemmingsplan het aantal kubieke meters van de recreatiewoning uit te breiden naar 250m³ met daarin geen vernoeming van de aan- en bijgebouwen. Mijn bezwaarschrift richt zich tegen deze laatste bepaling.

Vriendelijk verzoek ik u in overweging te willen nemen het voorgestelde aantal van 250 kubieke meters inclusief de bijgebouwen te laten zijn. In het huidige bestemmingsplan geldt voor recreatiewoningen een aantal kubieke meters van 225 inclusief bijgebouwen. Indien u akkoord gaat met de bepaling om 250 kubieke meters inclusief bijgebouwen vast te stellen, betekent dat alle bouw mogelijkheden zoals die nu bij de woning aanwezig zijn legaal zijn en uitgebreid kunnen worden.

De huidige situatie op het park is dat verschillende bewoners de ruimte tussen de woning en de berging dichtgemaakt hebben. Aangezien onze berging bezig is ernstig te verzakken, zijn wij genoodzaakt hierop actie te ondernemen. Hiervoor is het nodig de berging af te breken om zodoende de betreffende oppervlakte te kunnen onderheien. Graag zouden wij echter vervolgens de schuur vastmaken aan de woning, wat veel fraaier is dan de provisorische manier van dichtmaken die nu door een aantal bewoners is gedaan. Mocht het college besluiten het voorgestelde aantal van 250 kubieke meters inclusief de berging te laten zijn, dan kunnen wij alsdan een deel daarvan ook b.v. als toilet inrichten.

Uiteraard ben ik bereid tot het geven van een nadere toelichting indien u dat wenst. In afwachting van uw reactie, tekent,

met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg

Datum: 25-06-2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel perceel Weikamp 122 van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Op het bestemmingsplan is een pad getekend vanaf de openbare weg dwars door onze garage naar de woningen waaraan wij recht van overpad moeten verlenen. Buiten het feit dat dit pad dwars dóór onze garage is getekend, deelt dit pad ook ons perceel in tweeën. U begrijpt dat dit voor ons geen wenselijke situatie is.

Op dit moment maken de bewoners van de andere percelen (nrs. 130, 132 en 134) gebruik van een pad dat tussen onze garage en de woningen met huisnummers 132 en 134 ligt. Dit tot volle tevredenheid van iedereen.

Ik wil u verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen naar de bestaande situatie. Verder zou ik graag willen weten of het gebruikelijk is dat recht van overpad wordt opgenomen in een bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]

19018
19010
-1331,212

Afd.	RCU			
d.d.	29/6			

Bunschoten, 28 juni 2010.

Aan de raad en het college van B en W van
de gemeente Bunschoten,
Stadspui 1,
3752 CL Bunschoten.

Gemeente Bunschoten	
I N G E K O M E N	
28 JUN 2010	
Nr.
Kl. nr.

Afd. Ro			
d.d. 29/6			

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Randmeer/indiening-zienswijze

Geachte Raadsleden/ college van B en W,

Na kennis te hebben genomen van het ontwerp bestemmingsplan Randmeer-gaarne-uw-aandacht voor onderstaande opmerkingen dienaangaande:

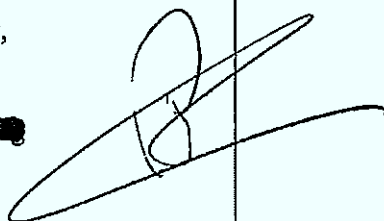
- De in het plan opgenomen ruimte voor waterwoningen wordt te ver doorgetrokken naar het westen, waardoor deze het uitzicht vanaf de Havenstraat, Havendijk/visafslag naar het randmeer grotendeels ontnemen. Historisch gezien was er vanaf die plaats altijd vrij uitzicht op het IJsselmeer/Zuiderzee. Om het historisch karakter van de gebied niet nog verder aan te tasten en ter behoud van het vrije uitzicht op het randmeer verzoek ik u het aantal waterwoningen te verminderen eventueel in combinatie met de ruimte tussen de waterwoningen te verminderen en geen waterwoningen te bouwen/plaatsen voorbij de oostzijde van het nu ingetekende gebouw op de landtong. Verder stel ik voor de hoogte van de waterwoningen te beperken tot 5 meter boven de kade ook weer ter behoud van zoveel mogelijk uitzicht op het randmeer.
- De in het plan opgenomen omvang van de bebouwing op de landtong is m.i. te groot. Zowel qua vierkante meters als qua hoogte. De nu ingetekende bebouwing neemt teveel zicht weg naar het randmeer en ook dat gaat ten koste van het historisch karakter van dit deel van ons dorp. Een kleiner gebouw van ca. 15m breed x 20m lang x 5 hoog zal m.i. veel minder storend zijn op de landtong dan het nu ingeplande grotere gebouw.
- In het ontwerp bestemmingsplan is horecabestemming D opgenomen voor de gehele landtong incl. gebouw. Ik stel voor op het onbebouwde deel van de landtong (ten westen van het gebouw), met uitzondering van een terras naast het gebouw, in het geheel geen horeca bestemming te zetten, maar deze ruimte veilig te stellen voor de bewoners van ons dorp, zodat men daar vooral in de zomer kan genieten van de prachtige ambiance rond onze haven. Denk aan zitbanken voor oude van dagen, speelvoorzieningen voor de kleintjes, verblijfsgebied voor bezoekers van de havens ed.

In de hoop en vertrouwen dat u met de verdere voortgang van dit bestemmingsplan rekening zult houden met bovenstaande en daarmee bijdraagt aan het zoveel mogelijk in stand houden van het historisch zo mooie gedeelte van ons dorp,

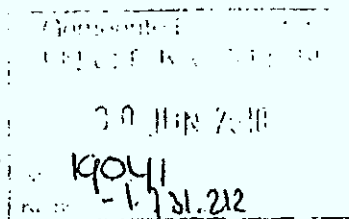
Teken ik

Met vriendelijke groet,





Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg



C.C. RAACI

Bunschoten-Spakenburg, 28-06-2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Afd. Brief			
d.d. 2010			

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel.....
..Garnalenweg 11, 3751 BH.....
van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Mijn motivatie voor deze zienswijze luidt als volgt:

.....
..Verzoek om bestemmingswijziging van.....
..boven genoemd pand.....
..Gaarne woonbestemming / bedrijfsbestemming
..i.v.m. inkrimpen bedrijf 50%/50%.....
..Tijdens bouw maekt er i.p.v. plat dak een punt dak
..op het pand komen, omdat de bestemming v.h.
..Industrieterrein Zuidwerk in de toekomst woon
..bestemming zou worden

Afzender
Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Postcode en woonplaats: [redacted]

Handtekening 



De Eendracht

Gemeente Bunschoten Watersportvereniging
INGELKOMEN

Opgericht: 19 jan. 1966
Aangesloten bij
het KNWV nr. 141
Havenkantoor: 033 - 298 17 55
Clubhuis: 033 - 298 16 12
Secretariaat:
Postbus 119
3750 GC Bunschoten
E-mail: secretariaat@wsvdeendracht.nl

2 JUL 2010
19055
Nr.
Kl. n. - 1.731.212

Atd.	Rot v			
d.d.	2/7			

Aan de Raad van Bunschoten,
Postbus 200,
3750 GE, Bunschoten-Spakenburg

Betreft: ontwerp-bestemmingsplan Randmeer/ indiening zienswijze

Bunschoten, 1 juli 2010,

Geacht College,

Naar aanleiding van het bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplan willen wij als WSV de Eendracht gaarne de volgende aanbevelingen/wensen onder u aandacht brengen.

Punt 1 De oostpier van de haveningang.

In het plan is de verplaatsing opgenomen van ca 3 meter. Als watersportvereniging stellen wij vast dat deze verplaatsing te gering is, de verbreding van het havenkanaal dient onzes inziens minimaal 5 tot 10 meter te bedragen.

Argumentatie: De havencapaciteit wordt uitgebreid met ca. 100 ligplaatsen, dus meer vaarbewegingen. De gemiddelde breedte en lengte van pleziervaartuigen is de afgelopen 25 jaar fors toegenomen. Het beleid van gemeente Bunschoten biedt ruimte voor grotere passagiersschepen om te draaien in de havenkom en een (vaste) ligplaats in te nemen. De veiligheid van de scheepvaart in de haven is naar de mening van WSV De Eendracht nu al op de kritische grens. Een verbreding van minimaal 5 tot 10 meter is daarom noodzakelijk.

Punt 2 Begrenzing van de noordzijde van de havenkom

Het havengedeelte waar watervilla's worden geplaatst dient max. de lengte van de zuidpier te hebben (einde van de kom waar nu het Statenjacht geprojecteerd is). Daarmee wordt de havenlengte van de "Oosterhaven" aan zowel de noordzijde als de zuidzijde gelijk aan elkaar.

Uitgaande van de situatie schets in het ontwerpbestemmingsplan houdt dit in dat er twee waterwoningen minder komen te liggen of er moet bijvoorbeeld compensatie gevonden worden door minder ruimte te maken tussen de waterwoningen onderling of kleinere woningen, waardoor alle woningen oostwaarts opschuiven.

Argumentatie: Er liggen op deze wijze geen watervilla's in de gevarenszone van de draaicirkel van grotere schepen. Uit veiligheidsoverweging is deze beperking zeer aan te bevelen. Deze begrenzing komt ook de beleving van bewoners en passanten ten goede om dat hierdoor een heldere vorm van een havenkom ontstaat.

Punt 3 Afmetingen en gebruiksoppervlak van de bebouwing op het schiereiland(de landtong)

In het ontwerp bestemmingsplan is op de landtong een gebouw gesitueerd dat als clubgebouw voor de WSV de Eendracht is bestemd.

Het volume van dit gebouw is te groot voor de WSV de Eendracht. Er zijn plannen bij u een deel van dit gebouw voor een andere partij te bestemmen, echter onze voorkeur gaat er toch naar uit een kleiner gebouw op te nemen in het plan, waarbij de WSV de Eendracht de enige eigenaar kan worden.

Dit lijkt ons minder complicerend in o.a. het toekomstig gebruik, niet alleen voor ons, maar ook voor de gemeente, daar zij dan met slechts 1 partij te maken heeft.

Tenslotte is het voor ons zeer belangrijk, vanwege onze financiële mogelijkheden, het gebouw deels in eigen beheer, met vrijwilligers te realiseren hetgeen nauwelijks uitvoerbaar is wanneer er meerdere partijen opdrachtgever zijn voor het gebouw.

In het vertrouwen dat u positief staat tegenover onze voorstellen en zult verwerken in het definitieve bestemmingsplan verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

B/a



WSV de Eendracht,
[Redacted]
[Redacted]

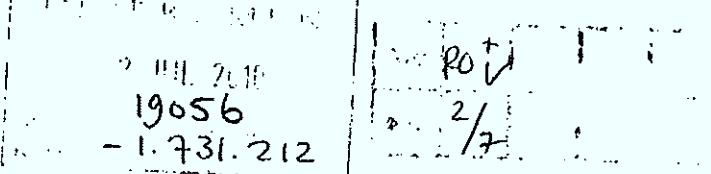
2010-07-01 03:03 PM
01-JUL '10 (DON) 16:060355422796
DE BOER BV BAARN

FAX: 0355422796

P. 001

**ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.**

Ook per fax: 033-2987806

Prins Bernhardlaan 3
3749 JJ BaarnTel. (035) 54 22 441
Fax (035) 54 22 798Aan de Raad van de gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN - SPAKENBURG

UW REF:

ONZE REF: db/vs 09.0321

BAARN, 1 juli 2010

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan RANDMEER.

Geachte Raad,

Namens:

De Heer [REDACTED] mevrouw [REDACTED],
eigenaren/gebruikers van de villa gelegen aan de [REDACTED] te
Bunschoten, kadastraal bekend gemeente Bunschoten sectie [REDACTED]

en

[REDACTED], eigenaar/gebruiker van
de bedrijfsruimten c.a. gelegen aan de [REDACTED] te
Bunschoten,
kadastraal bekend gemeente Bunschoten sectie [REDACTED],wordt tegen het in hoofde gemelde ontwerpbestemmingsplan de volgende
zienswijze ingediend. Dat plan ligt vanaf 27 mei 2010 gedurende 6 weken
ter inzage.Volgens de plankaart d.d. 7-5-2010 is in afwijking van het in maart 2009
neergelegde voorontwerp, op de vrijstaande villa Weikamp nr. 178a
onverhoeds de bestemming B-2 gelegd. Dat is een onjuiste wijziging. Van
meet af aan is dit een burgerwoning en dient derhalve als zodanig te
worden bestemd. De bestemming voor het gehele kadastrale perceel sectie
Kr nr. 1528 groot 1040 M² moet worden W-VRIJ zodat ook het deel waar
de bestemming T (= tuin) op is gelegd onder W-VRIJ moet komen te
vallen. De plankaart geeft voor deze woning geen in- en uitrit naar de
nieuw aan te leggen weg aan. Dat is mogelijk een verzuim; verzoeken dit

BLAD: 2 d.d. 01-07-2010

alsnog op te nemen en de juiste plaats daarvan in overleg met cliënten vast te stellen.

Op het kadastrale perceel sectie K nr. 1529 (oppervlakte 640 M²) is naast de hoofdbestemming W-VRIJ op de plankkaart tevens V-B vermeld. Dat laatste betekent verkeer- en verblijfsgebied. Tegen de toevoeging V-B wordt bezwaar gemaakt om reden dat hierdoor ongewisheid bestaat over de finale bestemming. Er is geen sprake van een algemeen belang die deze V-B zou kunnen rechtvaardigen. Dit perceel behoort voor de bouw van woningen bestemd te blijven en niet voor verkeer- of verblijfsdoeleinden.

Op het kadastrale perceel sectie K nr. 3104 groot 3527 M² is terecht de bestemming B-2 gelegd, zij het dat op het daarop staande bedrijfspand Weikamp nr. 158 onverhoeds de bestemming W-TAB is gelegd. Dat is onjuist want dit vrijstaande bedrijfspand vormt een integraal onderdeel van de visrokerij en behoort als bedrijfspand positief te worden bestemd. Ergo het gehele perceel K nr. 3104 zal de bestemming B-2 annex de toevoeging sb-o2 moeten krijgen c.q. behouden.

Er wordt op gewezen dat cliënten beschikken over een onherroepelijke milieuvergunning voor een volwaardige visrokerij. Deze visrokerij c.a. valt minimaal onder milieucategorie 3.2. en het is niet uitgesloten dat het zelfs valt onder categorie 4.1.

Dat betekent volgens de milieuzonering, zoals deze door Sdu in 2009 is opgesteld dat de geurcirkel, minimaal 100 m' en wellicht 200 m' bedraagt.

Binnen die afstand mag - gerekend vanaf de erfgrenzen van K nr. 3104 - geen nieuwe woonbebouwing plaatsvinden. In de gemeentelijke reactie op deze bedenking wordt onder punt 7.3. vermeld dat op 6-10-2008 door bureau Tauw een geuronderzoek is uitgevoerd, waarbij zou zijn vastgesteld dat bij de woningen in het plangebied een acceptabele geur zal ontstaan. Dat onderzoek is geen juiste grondslag. Immers één incidentele meting op een dag dat de visrokerij mogelijk niet c.q. nauwelijks functioneerde, kan/mag geen basis vormen voor een dergelijke conclusie. Sprake is hierbij van een misslag. De vigerende milieuvergunning en de daarbij behorende maximale geur- en rookeffecten dienen volledig en onverkort te worden geëerbiedigd met alle consequenties van dien.

Met deze gevolgen is in het ontwerp volstrekt geen rekening gehouden. Een en ander impliceert dat het ontwerp **grondig** moet worden herzien. Zo zal o.m. het nabij geplande appartementencomplex niet mogen worden gerealiseerd.

In het ontwerpbestemmingsplan staat op pagina 73 onder paragraaf 5.8 dat in onderhavig bedrijfspand Gravis is gevestigd, waarbij het traditioneel

2010-Jul-01 03:03 PM
01-JUL. '10 (DON) 16:070355422796
DE BOER BV1/8
BAARN

FAX: 0355422796

P. 003

ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.

BLAD: 3 d.d. 01-07-2010

roken van vis zou zijn stilgelegd. Dat is bij herhaling een onjuiste beschrijving van de situatie.

In de inspraakprocedure is bij brief d.d. 6-4-2009 aan het gemeentebestuur dit ook al gemeld. Kopie van die brief wordt hierbij gevoegd.

Er wordt wijders op gewezen dat – voor zover het gemeentebestuur de reacties als neergelegd in de brief d.d. 6-4-2009 niet heeft gehonoreerd – alle daarin vermelde grieven bij dezen worden gehandhaafd. Bedoeld geschrift maakt derhalve een integraal onderdeel uit van deze zienswijze.

Ontwikkelingsvisie kuststrook:

Aan de in de inspraakreactie vermelde bezwaren tegen dit onderdeel wordt toegevoegd dat recentelijk is vernomen dat de parkeergarage onder het in de nabijheid van de registergoederen van cliënten geplande appartementencomplex is gereduceerd tot slechts 1/3 van de oorspronkelijke grootte. Daardoor wordt niet voldaan aan de parkeernorm, welke door u op 1,8 is gesteld (zie de opmerking van B&W onder nr. 1.10 van de inspraaknotitie)

Hierdoor zullen op de bestreden parkeerlocatie, welke pal vóór de woning van cliënten is geprojecteerd, nog meer automobielen worden gestald waardoor het bestaande unieke uitzicht op de natuur op onaanvaardbare wijze wordt verstoord. Bij deze hinder moet ook worden gevoegd de sores van de lichtmasten (schijnwerpers in de avond en nacht) , uitlaatgassen en geluidshinder van remmend, startend en optrekkend verkeer. Ook zijn op die locatie evenementen en kermissen te verwachten, waardoor een blijvend rustig woongenot, zoals destijds is bij de verstrekking van de bouwvergunning is toegezegd, ingrijpend wordt aangetast.

De bedenkingen tegen de toename van het gemotoriseerde verkeer op de Weikamp worden door het gemeentebestuur gebagatelliseerd.

Met betrekking tot de verkeersprognoses op de bestaande o.q. geprojecteerde wegen rondom de registergoederen van cliënten is namelijk gebleken dat slechts met één voertuigbeweging richting randmeer rekening is gehouden. Alle toeristenverkeer en ook het woon- werkverkeer zal via de nieuw aan te leggen weg weer terug moeten rijden. Dit impliceert dat de verkeersprognose minimaal moet worden verdubbeld, hetgeen de grieven van cliënten tegen dit onderdeel van het ontwerp versterkt.

Op 22-4-2010 is bij uw gemeente een bouwaanvraag binnengekomen voor de aanleg van een tijdelijke bouwweg annex puinverhardingen en een bouwplaats in het verlengde van de Garnalenweg ter plaatse van de Oostdijk. Deze weg vormt een cruciaal onderdeel van het voorliggende ontwerpplan. De bedenkingen van cliënten zijn ook gericht tegen deze weg.

2010-07-01 03:03 PM
01-JUL. '10 (DON) 16:070355422796
DE BOER BV4/8
BAARN

FAX: 0355422796

P. 004

**ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.**

BLAD 4 d.d. 01-07-2010

Als vooruitlopend op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan al een (nood)weg wordt aangelegd, waarop zwaar verkeer met ladingen puin e.d. gedurende lange tijd dit gebied zal devalueren hetgeen met de nodige overlast gepaard gaat, wordt herstel naar de door cliënten beoogde huidige situatie illusoir. Ook dat vormt een reden dat die zogenaamde tijdelijke weg niet mag worden aangelegd.

Resumerend wordt tegen het gehele ontwerpbestemmingsplan bezwaar aangetekend.

Namens cliënten verzoek ik u de zienswijze van cliënten gegrond te verklaren.

Hoogachtend,



2010-07-01 03:03 PM
01-JUL. '10 (DON) 16:080355422796
DE BOER BV5/8
BAARN

FAX: 0355422796

P. 005

**ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.**

Ook per fax: 033-2987806

Prins Bernhardlaan 3
3749 JJ BaarnTel. (035) 54 22 441
Fax (035) 54 22 796

Aan het College van Burgemeester en Wethouders der
gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN - SPAKENBURG

LW REF:

ONZE REF: db/vs 09.0321

BAARN 6 april 2009

 Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan RANDMEER.

Geacht College,

Namens:

De Heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
eigenaren/gebruikers van de villa gelegen aan de [REDACTED] te
Bunschoten, kadastraal bekend gemeente Bunschoten sectie [REDACTED],

en

[REDACTED], eigenaar/gebruiker van
de bedrijfsruimten c.a. gelegen aan de [REDACTED] te
Bunschoten,
kadastraal bekend gemeente Bunschoten sectie [REDACTED],

worden tegen het in hoofde gemelde voorontwerp bestemmingsplan een
aantal grieven ingediend. Dat plan ligt ingaande 12-3-2009 gedurende 6
weken ter inzage.

Volgens de toelichting en de daarbij gevoegde concept voorschriften wordt
op het registergoed Weikamp 156 en 158 de bestemming "W - vrij"
gelegd. Dat impliceert dat het aldaar gevestigde bedrijf van cliënten dreigt
te worden wegbestemd.

Tegen die ingrijpende consequentie wordt bezwaar aangetekend. Sprake is
van in zeer goede staat verkerende bedrijfspanden welke over een eigen
aan- en afvoerroute via de Garnalenweg beschikt.

Postbank: 763280
ABN-AMRO Bank 60.33.11.073
KvK Amersfoort nr.: 31026309

*Adviesring over en behandeling van
schadeclaimstelling bij onteigening,
planschade en ruimtelijke ordeningsproblematiek.*

2010-01-01 03:03 PM
01-JUL. '10 (DON) 16:080355422796
DE BOER BV678
BAARN

PAX: 0355422796

P. 006

ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.

BLZ: d.d. 06-04-2009

Deze ruimten voldoet aan alle daartoe gestelde milieueisen welke in het kader van de daarop rustende vergunningen zijn gesteld. Een en ander valt onder hinderwetcategorie 3. Volgens die vergunningen zijn een visrokerij, een visgroothandel en overige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

In paragraaf 5.8 (pagina 74) van het voorontwerp staat gemeld dat in deze bedrijfsruimten Gravis is gevestigd. Dat is volstrekt onjuist. De eigenaar (lees: cliënten) gebruikt deze ruimten zelf t.b.v. de vishandel en aanverwante activiteiten. Sprake is van een goed geoutilleerd en volledig al visrokerij ingericht bedrijfspand dat een uitstekend rendement genereert.

Op pagina 74 is aangegeven dat met cliënten overleg plaats vindt over het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten om aldaar woningbouw mogelijk te maken.

Dat strookt niet met de feiten.

Tot op heden heeft op geen enkele wijze met cliënten constructief overleg plaats gevonden over de uitplaatsing, welke dient te zijn gebaseerd op de beginselen van het onteigeningsrecht.

Hieruit wordt geconcludeerd dat verwerving niet aan de orde is, hetgeen ook blijkt uit het gegeven dat een exploitatie overzicht ontbreekt. Sedert 1-7-2008 dient krachtens de WRO een uitgebreid exploitatieplan integraal aan het plan te worden toegevoegd die ook ter inzage moeten worden gelegd.

Omdat ook dit achterwege is gebleven is verwerving van de Weikamp 156-158 illusoir. Van wegbestemming is daarom geen sprake.

Voor cliënten is het van groot belang dat de vigerende bestemming, te weten bedrijven waarbij hinderwetcategorie 3 is toegestaan, onverkort wordt gehandhaafd. De visrokerij en zeevisgroothandel alsmede alle overige toegestane bedrijfsactiviteiten dienen dan ook in het ontwerpbestemmingsplan positief behoren te worden bestemd.

Hierbij wordt aangetekend dat de visrokerij al sedert 1944 aan de Weikamp 156-158 is gevestigd.

Vanwege de geurcirkel is binnen aan afstand van minimaal 150 m' gerekend vanaf de buitengevel van de Weikamp nr. 156-158 geen nieuwbouw van woningen toegestaan. Met deze blokkade heeft uw gemeente bij het opstellen van het plan geen rekening gehouden.

Dit impliceert tevens dat op de binnen deze cirkel liggende gronden evenmin de bestemming W-vrij mag worden gelegd. Ook daar wordt bezwaar tegen gemaakt.

2010-07-01 03:03 PM
01-JUL. '10 (DON) 16:090355422796
DE BOER BV7/8
BAARN

PAX:0355422796

P. 007

ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.

BLZ: d.d. 08-04-2009

Een eventuele verwijzing naar het continueren van alle toegestane bedrijfsactiviteiten op basis van het overgangsrecht wordt als onvoldoende beoordeeld.

Expansie op grond van het huidige bestemmingsplan moet hoe dan ook mogelijk blijven.

In paragraaf 2.4 (pagina 16) wordt de Weikamp 156 – 158 als monumentaal pand bestempeld en wordt een procedure om dit als gemeentelijk monument aan te merken, opgestart. Cliënt verzet zich tegen een dergelijke status. Sprake is van zeer solide bedrijfspanden zonder specifieke historische kenmerken die een monumentenstatus waardig zijn. Er wordt daarom reeds nu voor alsdan bezwaar gemaakt tegen dit voornemen.

Ontwikkelingsvisie kuststrook:

In paragraaf 3.4.4. (pagina 34) wordt aangegeven dat aan de oostzijde van de aan te leggen jachthaven een groot parkeerterrein annex opslagplaats voor boten wordt aangelegd. Deze voorzieningen zijn pal voor de villa Weikamp 178a gepland. Daardoor neemt het thans vrije uitzicht ingrijpend af en wordt de horizon vervuld met onafzienbare rijen blik (auto's) en opslag van boten, kranen e.d.

Cliënten hebben destijds de villa op deze locatie aan de Weikamp laten bouwen omdat uw gemeente hen had verzekerd dat zij konden blijven rekenen op een blijvend vrij uitzicht. Dat uitzicht dreigt nu op onacceptabele wijze te worden verstoord. Daarom wordt bezwaar aangetekend tegen de gronden waarop de bestemmingen: R – JH en R-JH (vl) worden gelegd.

Dit laatste (lees: vl) houdt in dat een verenigingsgebouw mag worden opgericht. Een dergelijke voorziening welke op slechts 50 m' afstand van de Weikamp 178a is geprojecteerd leidt tot nog meer overlast. Immers in dergelijke gebouwen vinden legio geluidsoverlast gevende activiteiten plaats. Muziek, bands, (aangeschoten) bezoekers die lawaai maken bij vertrek (denk aan dichtslaande autoportieren op nachtelijke uren), enz. enz. Deze narigheid kan – ondanks bepalingen aangaande burenoverlast – niet worden voorkomen.

Volgens het bestreden voorontwerp wordt het gemotoriseerde verkeer over een te verbreden en te verleggen Weikamp geleid. Dat houdt in dat de nu verkeersluwe en zeer smalle Weikamp waar nauwelijks autoverkeer wordt gesignaleerd, een geheel ander karakter krijgt.

Dat heeft tot gevolg dat het aantal voertuigen en brommers dat per etmaal pal voor de villa van cliënten langs rijdt met minimaal factor 500 zal

2010-07-01 03:03 PM
01-JUL. '10 (DON) 16:090355422796
DE BOER BV8/8
BAARN

FAX: 0355422796

P. 008

ONTEIGENINGS
ADVIESBUREAU
DE BOER B.V.

BLAD: d.d. 06-04-2009

toenemen. In het hoogseizoen (zomer) kan dat zelfs wel tot factor 1000 oplopen.

Dit leidt tot een ontoelaatbare toename van uitlaatgassen, stank en verkeerslawaal.

De thans maximaal aanwezige rust en privacy welke het woongenot van cliënten typeert, wordt door deze nieuwe verkeersweg ernstig verstoord.

Deze verkeersweg wordt als onaanvaardbaar beschouwd. De route van en naar de geplande jachthaven zal op een geheel andere wijze moeten worden aangelegd en wel zodanig dat cliënten hiervan op geen enkele wijze overlast en hinder zullen ondervinden.

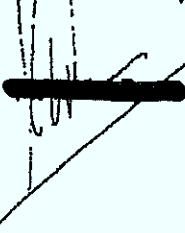
Parkeerbalans (pagina 68):

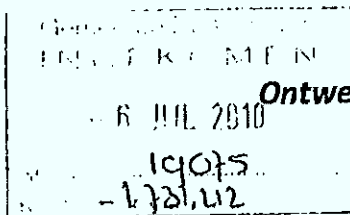
Deze paragraaf is onvoldoende onderbouwd. Een gedegen onderzoek naar het aantal bezoekers van de nieuw aan te leggen jachthaven ontbreekt. Passagiers, recreanten, bezoekers en kijkers: sprake is van een immense hoeveelheid personen en een daaraan gekoppeld aantal voertuigen dat de haven zal frequenteren.

Als het bestreden parkeer- en opslagterrein op voorhand al te beperkt van omvang zou zijn, wordt gevreesd voor ernstige parkeerdruk voor de Weikamp, dus pal voor de villa van cliënten. Dan is daar helemaal niet meer te wonen.

Namens cliënten verzoek ik u het plan zodanig bij te stellen dat aan alle grieven van cliënten volledig wordt tegemoet gekomen.

U bij voorbaat dankzeggend voor de te nemen moeite verblijf ik met vriendelijke groet,





Ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Datum 4-7-2010.

Afd.	Grijs			
d.d.	Gh			

Geachte raad van gemeente bunschoten:

N.a.v het ontwerp –bestemmingsplan van het woongebied "Zuyderzee"

dient de V.V.E "kerkemaat-de nieuwe haven" bezwaar in tegen het plan.

Uit de tekening blijkt, dat de rooilijnen buiten de gevellijnen van ons gebouw steken. Dit geldt zowel aan de voorkant als aan de achterkant.

Daar zijn wij als bewoners zeer zwaar op tegen.

Hierover is reeds telefonisch contact geweest op 24-6-2010 door J Muys met

Hr Reijnen(afdeling RO & V).

Hoogachtend namens V.V.E kerkemaat De nieuwe haven

Verblijf ik: 



01. Inkomende post - 19081

Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg

Gemeente Bunschoten	
INGEKOMEN	
-- 6 JUL 2010	
Nr.	19081
Kl. nr.	1.731.212

Bunschoten-Spakenburg, 5.2.7..... 2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Aid.	RO			
d.d.	6/7			

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel..... Parkeren.....
.....
van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Mijn motivatie voor deze zienswijze luidt als volgt:
bij de bouw van plan Zuidarsee word te
wenig rekening gehouden met het parkeer
probleem dat ontstaat op de hoek oostmaat
de mensen die daar wonen en toekomstige bewoners
zullen weinig gaan parkeren aan de oostzijde
en daar door ontstaat veel overlast in de buurt
mensen parkeren het liefst naast deur of haven

Afzender
Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Postcode en woonplaats: [redacted]

Handtekening [Handwritten Signature]

Gemeente Bunschoten
INGEKOMEN

- 7 JUL 2010

19093
- 1731.212

Afd.	ROU			
d.d.	7/7			

Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg

Bunschoten-Spakenburg, 5-7-2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel Bebouwing landbouw
.....
van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Mijn motivatie voor deze zienswijze luidt als volgt:

.....
Bebouwing te groot t.o.v. landbouw
en te hoog
dit past niet in het geheel van
havens en waterwoningen,
.....
Ook horeca hoort hier niet!!!
.....

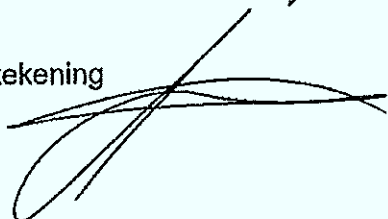
Afzender

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Postcode en woonplaats: [REDACTED]

Handtekening



Gemeente Bunschoten
INGEKOMEN

Afd.	g			
d.d.	7/7			

19004
- 1731.212

Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg

Bunschoten-Spakenburg, 5.....7.... 2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel Bebouwing van de landbouw van een gebouw van 30x15x8 Hoog van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Mijn motivatie voor deze zienswijze luidt als volgt:

U maakt een mooi stuk grond
lelijk door er zo'n groot gebouw
op te zetten.

Maak het niet groter dan het huidige
gebouw, dit past wel in het plan.

Afzender

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Postcode en woonplaats: [REDACTED]

Handtekening

Delraet

Gemeente Bunschoten
INGEKOMEN

Afd.	griffie		
d.d.	7/7		

Aan de raad van de Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE Bunschoten-Spakenburg

19095
-1-31.212

Bunschoten-Spakenburg, 5.....7..... 2010

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Randmeer

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het onderdeel... Gebouw op de
Toekomstige Landbouw.....
van het ontwerp-bestemmingsplan Randmeer.

Mijn motivatie voor deze zienswijze luidt als volgt:

Uw...voornemen...om...hier...een...gebouw...te...bouwen
van...30...x...15...bij...een...hoogte...van...
8...meter...is...boven...alle...proporties...
Past...hier...absoluut...niet...
en...uw...voornemen...om...hier...Horeca...te...
vestigen...ben...ik...erg...op...tegen...
Gewoon...een...kantine...voor...de...Eendracht
met...dezelfde...afmetingen...is...o.k.!

Afzender

Naam: [REDACTED]

Adres: [REDACTED]

Postcode en woonplaats: [REDACTED]

Handtekening

[Handwritten signature]



provincie Utrecht

INGEKOMEN

7 JUL 2010

Aan: Nr. 19105
 De raad van de gemeente Bunschoten
 Postbus 200
 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

College van Gedeputeerde Staten

Afd. Raad			
d.d. 7/7			

Pythagoraslaan 101
 Postbus 80300
 3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
 Fax 030-2583140
 www.provincie-utrecht.nl

VERZONDEN 06.07.10

Datum 6 juli 2010
 Nummer 8084F1A6
 Uw e-mail van 20 mei 2010
 Uw nummer
 Bijlage

Team GRO
 Referentie
 Doorkiesnummer
 Faxnummer
 E-mailadres
 Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Randmeer"

Geachte raad,

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft met ingang van 27 mei 2010 het ontwerp van het bestemmingsplan "Randmeer" ter inzage gelegd. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn wij hiervan op 20 mei jl. in kennis gesteld. Op grond van het hierna omschreven provinciaal ruimtelijk beleid brengen wij hiermee onze opvattingen en onze zienswijzen met betrekking tot dit ontwerpplan naar voren.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS; voorheen Streekplan Utrecht 2005-2015).

In de provinciale Beleidslijn nieuwe Wro (Beleidslijn; PS 23 juni 2008) zijn de provinciale ruimtelijke belangen benoemd, zoals bedoeld in de Wro. Ter borging en realisering van deze belangen zal de provincie zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV), die op 24 december 2009 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen met als doel om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

II. Planbeoordeling/zienswijzen

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader om bestaande (cultuurhistorische) waarden in het gebied Weikamp/Oostmaat te beschermen en anderzijds de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Oostmaat, inclusief een jachthaven planologisch mogelijk te maken.

Het provinciehuis is per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS te bereiken via GVVU-lijn 11 (richting De Uithof).

Heeft u klachten? Provinciale klachtencommissie, 030-2583322.

Scan nummer 1 van 2 - Scanpagina 1 van 4



provincie :: Utrecht

Bij brief van 8 juni 2009 (kenmerk 2009INT243757) is van provinciezijde in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een reactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. In de "Notitie vooroverleg artikel 3.1.1. Bro" is het gemeentelijke commentaar op deze provinciale reactie weergegeven. Deze notitie hebben wij mede betrokken bij onze beoordeling van het nu ter inzage liggende ontwerpplan.

Rode contour

In het plan voor het gebied Oostmaat is een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Zo is een vijftiental waterwoningen toegevoegd aan de plannen. Hiervoor is ruimte gereserveerd in de nieuw aan te leggen jachthaven. Deze wijziging van het plan is uitgebreid ambtelijk voorbesproken met de provincie.

De waterwoningen worden gesitueerd buiten de rode contouren die zijn vastgelegd in het provinciaal beleid. Op dit onderdeel is het bestemmingsplan strijdig met artikel 4.1, lid 3 van de PRV. Daar is bepaald dat een bestemmingsplan voor het gebied buiten de rode contour geen bestemmingen en regels bevat die verstedelijking toestaan.

Met het totale project Oostmaat/Kuststrook Oost, die het hergebruik van een voormalig bedrijvengebied inhoudt door nieuwbouw van woningen op een wijze die rekening houdt met de ecologische waarden van de nabijgelegen kuststrook van het randmeer, kon ambtelijk worden ingestemd. Aan de hand van onderzoeken is aangetoond dat de nieuwe haven, de woningbouw, parkeerruimte en verplaatsing van functies per saldo een verbetering inhoudt voor de aanwezig natuurwaarden.

Om de beoogde woonfunctie buiten de rode contour planologisch-juridisch in het provinciaal beleid te passen is een verlegging van de contour nodig. Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft met het oog hierop bij ons een verzoek ingediend om toepassing van de 'touwjesmethode'. De aanvraag dateert van 29 oktober 2009 en viel om die reden onder de werking van het Streekplan Utrecht 2005 – 2015. Naar aanleiding van diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen over de aanvraag is deze op 18 juni 2010 aangevuld.

Het aangepaste voorstel houdt in dat ter compensatie een beoogde locatie voor seniorenappartementen in een 'open contour' aan de noordwestzijde van de kern in het gebied Kortelanden opgegeven. In ruil voor het verruimen van de contour bij Oostmaat wordt de contour bij Kortelanden gesloten, zonder gebruik te maken van de daar gereserveerde bouwmogelijkheid. Uw verzoek is ingediend vóór het van kracht worden van de PRV. Het aangepaste verzoek kan echter niet op basis van de regels die het voormalige Streekplan Utrecht aangeeft voor toepassing van de zogenaamde touwtjesmethode worden afgedaan. Aan het sluiten van de contour dient namelijk een GS-besluit ten grondslag te liggen, nu er geen sprake meer is van een goedkeuringsbesluit omtrent het bestemmingsplan en de te sluiten contour daarnaast buiten het voorliggende bestemmingsplan ligt. Wij hebben uw verzoek daarom opgevat als een verzoek tot ontheffing voor toepassing van de touwtjesmethode conform artikel 4.1, lid 5 van de PRV. Het ontheffingsbesluit kan tevens gelden als grondslag voor het sluiten van de rode contour ter plaatse Kortelanden.



provincie :: Utrecht

Het bestemmingsplan is op dit moment nog in strijd met de PRV en is dus reden voor het indienen van een zienswijze. Omwille van een goede afstemming van de twee procedures (bestemmingsplan- en ontheffingsprocedure) verzoeken wij u de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden tot een besluit is genomen omtrent het ontheffingsverzoek.

EHS bij jachthaven Nieuwboer

Op het terrein van jachthaven Nieuwboer is de bestemming van het restaurant verruimd tot 'horeca B en partycentrum'. Aangezien het gebouw is gepositioneerd pal naast de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van het Eemmeer is voor deze verruiming van de functie met het partycentrum een 'nee, tenzij'-toets vereist. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreken deze onderzoeksresultaten waaruit moet blijken dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden door die ruimtelijke ontwikkeling. Op dit punt is het bestemmingsplan vooralsnog in strijd met artikel 5.2, lid 2 van de PRV.

Verder valt op dat de stalling van trailers en boten naast het restaurant deels gebeurt buiten de bestemming 'Recreatie – Jachthaven', in de bestemming 'Natuur'. Ik vraag uw aandacht voor de handhaving van het bestemmingsplan ten aanzien van deze vorm van gebruik, temeer er binnen de eerstgenoemde bestemming nog voldoende ruimte lijkt te zijn voor stalling.

Algemene wijzigingsregel wijzigen bestemmingsgrenzen

Het Eemmeer maakt onderdeel uit van de EHS. In het bestemmingsplan 'Randmeer' heeft het de bestemming 'Water' gekregen. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat het onder meer is bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuurwaarden.

In 'Artikel 25 Algemene wijzigingsregels' wordt burgemeester en wethouders op grond van artikel 25.1 de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen zodat bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden aangepast, met dien verstande dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot. De bestemming 'Water' is van deze regeling niet uitgesloten. Feitelijk biedt de wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders de mogelijkheid grote delen van het tot 'Water' bestemde gebied en dus de EHS, een andere bestemming te geven. Aangezien er geen 'nee, tenzij'-toets is gedaan en een dergelijk onderzoek niet als voorwaarde is gesteld bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, is dit voorschrift in strijd met artikel 5.2, lid 1 van de PRV.

Wij verzoeken u deze strijdigheid op te heffen, bijvoorbeeld door de bestemming 'Water' uit te sluiten van deze algemene wijzigingsregel, of de wijzigingsbevoegdheid te beperken tot het deel van het plangebied dat is gelegen buiten de EHS.


Vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang geeft het plan ons voor het overige geen aanleiding tot opmerkingen.



provincie :: Utrecht

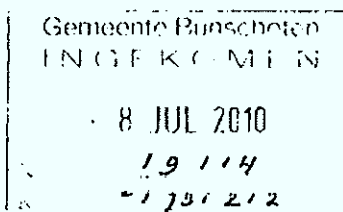
Zoals onder punt I al is aangegeven, zal in die gevallen waarin het provinciaal ruimtelijk belang expliciet aan de orde is, ter borging van dit belang – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro worden aangewend.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,


[Handwritten signature]




Raad gemeente Bunschoten Spakenburg
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN SPAKENBURG



Spakenburg, 6 juli 2010

Betref: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Randmeer

Afd.	Ro			
el.d.	0/1			

Geachte raadsleden,

Graag reageren wij op het ontwerpbestemmingsplan Randmeer zoals dat vanaf 27 mei 2010 ter inzage heeft gelegen. Wij kunnen als ons als bewoners van het plangebied niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan Randmeer. In deze brief gaan wij hier nader op in.

Botenopslag/parkeerterrein en ontsluiting

De botenopslag en het parkeerterrein komen " uit het zicht" van de nieuwe woningen, maar " in het zicht" van de huidige bewoners! De voorgestelde bebouwing met boulevard die men voor ogen heeft op het Oostmaatterrein krijgt uitzicht op de nieuwe jachthaven. Echter de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Oostmaat en Weikamp worden nota bene opgescheept met een ontsluiting van het te ontwikkelen gebied én een botenopslag/parkeerterrein en alle overlast die hiermee gepaard gaat. Wij ondervinden straks de overlast van deze opslag en parkeerterrein. Op dit terrein zal straks volgens uw gegevens een parkeerplaats voor ca 250 auto's worden gesitueerd. In combinatie met de botenopslag en alle activiteiten die hiermee volgens de planregels gepaard gaan, de ontsluiting van de nieuwbouw van woningen en de verplaatsing en vergroting van de Scouting en toevoeging van o.a. commerciële ruimte en horeca, levert dit een enorme impact voor ons op. Het zal een aanzienlijke aantasting van de privacy en een enorme waardedaling van de omliggende bebouwing en daling van het woongenot met zich mee brengen.

Wij kunnen ons niet vinden in de opgenomen bouwhoogte voor bouwwerken zoals gesteld in *Artikel 8 Recreatie Jachthaven*. Tijdens de informatieavond op 22 juni 2010 is door wethouder Nagel aangegeven dat lichtmasten van 10 m niet worden gerealiseerd op het parkeerterrein in verband met lichthinder richting de natuur. De bewoners willen ook geen hinder ondervinden van dergelijke hoge lichtmasten. Aangezien de wethouder hierin een toezegging heeft gedaan verzoeken wij u dan ook de maximale bouwhoogte voor lichtmasten te verlagen naar maximaal 5 meter. Dit geldt tevens voor de bestemming Groen waarin ook lichtmasten tot 10 meter worden toegestaan.

Bebouwing

In de toelichting van het bestemmingsplan en alle onderliggende onderzoeken gaat men uit van 140 woningen. Het aantal woningen wat mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemmingsplanregels is 155. Namelijk binnen de bestemming Woongebied 140 woningen. En binnen de bestemming Water nog eens 14 waterwoningen => 140 woningen. Dit betekent 155 nieuwe woningen!! In alle onderzoeken is hier geen rekening mee gehouden.

De bouwhoogten van de nieuwe bebouwing aan zowel de boulevard als het binnengebied zorgen voor een aanzienlijke aantasting van het woongenot. De bouwhoogte van de bebouwing aan de oostzijde van de boulevard binnen de bestemming Woongebied mag 10 meter bedragen. Echter, dit is gemeten vanaf de parkeergarage dat wij zeggen vanaf 2,85 m NAP. Daarnaast wordt de bebouwing ten opzichte van de huidige woning Oostmaat 31 nog eens ruim 30 meter opgeschoven waardoor het uitzicht vanuit onze woning enorm verslechterd. Vanuit onze woning kijken wij straks op een massale bebouwing met een bouwhoogte van 12,85 m tov NAP en een lengte van ca 35 meter! Dit is niet acceptabel en is zeer zeker in strijd met de uitgangspunten dat de nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande bebouwing.

Tevens worden dakterrassen en loggia's mogelijk gemaakt. Gelet op de situering tot van de zon zullen deze aan de zuidzijde worden gesitueerd. Dit betekent dat vanaf deze terrassen cq. loggia's zo bij ons de woonkamer kan worden ingekeken. Wij verzoeken u dan ook de bebouwing aan de oostzijde van de boulevard terug te brengen tot 8 meter zodat het beter aansluit bij de naastgelegen bebouwing. Tevens wordt verzocht de lengte van het bouwvlak aan deze zijde te verkleinen zodat er een minder massale bebouwing (lees 35 meter lange wand!) . Verzocht wordt afmetingen van de woningen in de regels op te nemen zodat niet het volledige bouwvlak kan worden volgebouwd en er voor te zorgen dat de bebouwing qua hoogte en afmeting beter aansluit op de bestaande bebouwing.

Verkeer

In de toelichting wordt verwezen naar een verkeerskundig advies van 7 mei 2010. Wij kunnen ons niet vinden in deze rapportage aangezien de uitgangspunten onjuist zijn. Er worden tellingen uitgevoerd op dagen dat niet alle voorzieningen binnen het plangebied volledig worden gebruikt en een aantal nieuwbouwprojecten in de omgeving niet zijn meegenomen. Tevens is uitgegaan van 140 woningen, terwijl het bestemmingsplan 155 woningen mogelijk maakt.

Daarnaast is echter geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de huidige bewoners. Het plangebied van het Zuyderzeeproject betreft nu een groot aantal (informele) parkeerplaatsen voor de huidige bewoners. In de nieuwe situatie komen deze parkeerplaatsen niet terug. Tevens is niet bekend hoe wordt omgegaan met parkeergedrag van 'nieuwe bewoners en bezoekers'. De afstand van de woningen en de overige functies in het gebied tot het parkeerterrein is relatief groot. Ervaring leert dat mensen zo dicht mogelijk bij de plaats van bestemming willen parkeren. Dit heeft tot gevolg dat naast het verdwijnen van parkeerplaatsen ook meer 'vraag' is naar de bestaande parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke ordening. alle ruimtelijk relevante aspecten moet worden afgewogen. De ontsluiting van een gebied, de doorstroming van wegen en parkeergelegenheid vallen hieronder. Juist de belangenafweging ten opzichte van het totale gebied ontbreekt naar onze mening in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u de oplossing hiervoor in het bestemmingsplan op te nemen. Gelet op onze opmerkingen verzoeken wij u tevens de tellingen opnieuw uit te voeren en de planregels aan te passen op het aantal woningen van maximaal 140 (incl waterwoningen).

In artikel 23 Algemene ontheffingregels wordt de mogelijkheid geboden voor het college om ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van vermeerdering van voorgeschreven maten en percentages etc tot 10%. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is bij deze bepaling ook 'aantallen' toegevoegd. Dit kan betekenen dat het college met een relatief 'lichte' procedure aantallen met 10% kan laten toenemen. Het aantal woningen kan bijvoorbeeld op deze manier met 10%, dwz met circa 15 woningen toenemen! Deze ontheffingsmogelijkheid biedt veel rechtsonzekerheid, aangezien er geen criteria aan zijn verbonden. Wij vragen ons af waarom deze bepaling hiermee is uitgebreid. En verzoeken u dan ook gelet op de rechtsonzekerheid het woord "aantallen" uit deze bepaling te schrappen.

Bouwwerkzaamheden

Gedurende het proces hebben wij meerdere malen aangegeven dat wij vrezen voor de overlast en gevolgen van de geplande (bouw)werkzaamheden. Door de wethouder(s) en burgemeester is ons mondeling toegezegd dat er geen bouwverkeer door de wijk komt, er voor zowel de bebouwing als de aanleg van de haven geen heiwerkzaamheden zullen plaatsvinden en dat er sprake zal zijn van omgekeerde bewijslast. Wij gaan ervan uit, gelet op behoorlijk bestuur en continuïteit van bestuur, dat wij kunnen vertrouwen op deze afspraken. Echter, gelet op het omvangrijke en langlopende proces, verzoeken u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.




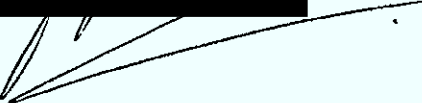
Ons is niet duidelijk onder wiens verantwoordelijkheid de diverse werkzaamheden plaatsvinden. Derhalve verzoeken wij u ons schriftelijk mede te delen wie verantwoordelijk is voor de diverse werkzaamheden en hoe deze verantwoordelijkheid is vastgelegd:

- Aanleg van de bouwweg;
- Bouwrijp maken van de grond;
- De bouw;
- Aanleg parkeerterrein;
- Uitgraven van de haven;
- Verleggen & verhogen van de dijk.

Tevens wensen wij inzage in het uitvoeringsproces, met name het inventariserende karakter hiervan voor aanvang van de werkzaamheden en de reeds uitgevoerde (inventariserende) werkzaamheden.

Wij gaan ervan uit dat u met inachtneming van onze opmerkingen het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Indien nodig willen wij deze reactie graag mondeling toelichten. Tevens behouden wij het recht om onze reactie aan te vullen.

Vriendelijke groet,

Raad gemeente Bunschoten Spakenburg
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN SPAKENBURG

Spakenburg, 6 juli 2010

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Randmeer

Gemeente Bunschoten	
I N G E K O M E N	
06 JUL 2010	
Nr.	19115
Kl. nr.	731212

Afd.	R0			
d.d.	8/7			

Geachte raadsleden,

Graag reageren wij op het ontwerpbestemmingsplan Randmeer zoals dat vanaf 27 mei 2010 ter inzage heeft gelegen. De Stichting Oostmaat komt op voor de belangen van de bewoners van de Oostmaat, Weikamp, Kerkemaat en omgeving te Bunschoten. Wij zetten ons in voor het behoud van de leefbaarheid, natuurwaarden, veiligheid, aanzien, karakter, uitzicht, beschermd dorpsgezicht van deze buurten. Het bestemmingsplan Randmeer raakt de bewoners van Bunschoten zeer.

Naar aanleiding van onze inspraakreacties en dankzij een nieuwe coalitie is wat betreft de bouwhoogte aan onze bezwaren tegemoet gekomen. Het plan is qua bouwhoogte aanzienlijk naar beneden bijgesteld en wij zijn hier als direct omwonenden zeer positief over.

Een aantal bezwaren is niet aan tegemoet gekomen en geven wij in deze zienswijze nogmaals aan. Voor ons is het namelijk van groot belang dat het plan aansluit bij de bestaande bebouwing en dat onze prachtige natuur behouden blijft en dat de leefbaarheid niet wordt aangetast. Daarnaast speelt een aantal onderwerpen, dat indirect met het bestemmingsplan heeft te maken. De bebouwing die middels het bestemmingsplan Randmeer mogelijk wordt gemaakt kan namelijk ernstige gevolgen voor de bebouwing en leefbaarheid van de omwonenden hebben.

Streekplan provincie Utrecht 2004

Volgens het streekplan van de provincie Utrecht dienen verstedelijkingsambities plaats te vinden binnen de rode contour. Wanneer de rode contour wordt geprojecteerd op de plankkaart van het voorontwerpbestemmingsplan Randmeer is echter te zien dat de bebouwing **buiten** deze rode contour wordt geprojecteerd. Dit geldt niet alleen voor de woonbebouwing maar ook de bebouwing ten behoeve van de jachthaven, scouting en het nieuwe gebouw op de landtong. In de nieuwe situatie worden ook de waterwoningen buiten de rode contour gesitueerd. Er is nog geen besluit genomen door Gedeputeerde Staten over deze afwijking. In de toelichting wordt hier ook niets over genoemd. Als de touwtjesmethode wordt toegepast gaat deze verruiming ten koste van een andere locatie. Betekent dit dat een deel van de Rengerswetering of de Korte Landen buiten de rode contour wordt gebracht? Dient de raad hier ook nog een besluit over te nemen?

Ook zijn wij benieuwd naar de argumentatie richting de provincie aangezien met de oprekking van de rode contour tegemoet moet worden gekomen aan de behoeften van de doelgroepen. Een van de hoofddoelen is zorgdragen voor de huisvesting van de eigen inwoner door middel van nieuwbouw, het beheer van de bestaande woningvoorraad en doelgroepen beleid (specifiek starters en senioren). Het programma voor de Oostmaat voldoet niet aan dit hoofddoel en daarbij sluit het woningbouwprogramma voor deze locatie niet aan bij de woningbehoefte, zodat oprekking van de rode contour in beginsel niet mogelijk is.

Openbare ruimte

Er wordt aangegeven dat in het gebied een speelvoorziening wordt gerealiseerd. Aangezien speelvoorzieningen binnen de bestemming Groen valt is het erg onduidelijk waar deze speelvoorziening wordt gerealiseerd. De geplande kiosk is ook binnen deze bestemming aangeduid. Graag willen wij duidelijkheid over de situering van de speelvoorziening en een juridische verankering hieromtrent.

Landtong

Op de landtong wordt bebouwing van 450 m2 met een bouwhoogte van 8 meter gesitueerd. Dit is fors groter en hoger dan de huidige bebouwing op de landtong en zal nadrukkelijk het zicht en de beleving van de haven(s) en de naastgelegen oude bebouwing aan de Havendijk bepalen. Wij verzoeken u nogmaals naar deze afmeting te kijken en niet de toezeggingen richting de projectontwikkelaar leidend te laten zijn, maar de belangen vanuit het behoud van het historisch aanzicht van dit mooie gebied. Tevens staat het bestemmingsplan een ruim gebruik voor de bebouwing op de landtong. Ondanks dat in de parkeerbalans rekening is gehouden met meerdere functies zal dit een aantrekkende werking hebben. Met name de functie horeca is van grote invloed op de omgeving. De veelheid van functies in combinatie met de plint van de boulevard heeft een aantrekkende werking. In het verkeersonderzoek is geen marge opgenomen in de parkeerbehoefte. De locatie zal waarschijnlijk ook toeristen aantrekken die de auto op het parkeerterrein parkeren en vervolgens in centrum ingaan. Zie verder onder het kopje Verkeer.

Botenopslag/parkeerterrein en ontsluiting

De botenopslag en het parkeerterrein komen " uit het zicht" van de nieuwe woningen, maar " in het zicht" van de huidige bewoners. De voorgestelde bebouwing met boulevard die men voor ogen heeft op het Oostmaatereen krijgt uitzicht op de nieuwe jachthaven. Echter de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Oostmaat en Welkamp worden nota bene opgescheept met een ontsluiting van het te ontwikkelen gebied én een botenopslag/parkeerterrein en alle overlast die hiermee gepaard gaat.

De huidige bewoners ondervinden straks de overlast van deze opslag en parkeerterrein. Op dit terrein zullen straks volgens uw gegevens ruim 250 parkeerplaatsen worden gesitueerd. In combinatie met de botenopslag en alle activiteiten die hiermee volgens de planregels gepaard gaan, de ontsluiting van de nieuwbouw van woningen en de verplaatsing en vergroting van de Scouting, levert dit een enorme impact op voor de huidige bewoners op en een aanzienlijke aantasting van de privacy en een enorme waardedaling van de omliggende bebouwing en daling van het woongenot met zich mee. Er heeft hier onvoldoende belangenafweging plaatsgevonden.

Verkeer

In de toelichting wordt verwezen naar een verkeerskundig advies van 7 mei 2010. Wij kunnen ons niet vinden in deze rapportage aangezien de uitgangspunten onjuist zijn.

Pagina	Opmerking
4	Er wordt gesproken over 90 en 100 ligplaatsen
5	Het aantal woningen waarmee is gerekend komt niet overeen met de mogelijk te bouwen woningen binnen de bestemmingsplanregels. Er is gerekend met 71 boulevardwoningen, 55 grondgebonden woningen en 14 waterwoningen => 140 woningen. In de planregels worden echter 155 woningen mogelijk gemaakt, namelijk 140 binnen de bestemming Woongebied en nog eens 15 waterwoningen binnen de bestemming Water.
7-8	In tabel 2.2 wordt voor het buitendijks parkeerterrein een parkeervraag in de winter van 130 aangegeven. In tabel 2.3 is dit aantal 123. In bijlage 1 Parkeerbalans, is de parkeervraag in de winter maanden 130. Bijlage 2 geeft een parkeervraag van 123 aan. Echter de parkeervraag (bv de ligplaatsen in de Oostmaathaven en nieuwe haven zijn hierin niet meegenomen. De conclusie in paragraaf 2.3.2 is naar onze mening onjuist. Er zijn 120 ipv 127 parkeerplaatsen in de wintermaanden over voor de botenopslag.
10	De kruispunttelling Garnaafweg- nieuwe ontsluiting en de doorberekening van vakantieperiode naar een gemiddelde werkdag ontbreekt in de bijlage.
	Tellingen op dinsdag en donderdag en buiten het ' vaarseizoen' zijn niet representatief. Met name omdat §3.3.1 de verkeersstromen van de bestaande jachthaven niet mee telt. Tellingen tijdens het vaarseizoen en ook op drukke dagen (weekend) geven een realistisch beeld. In het weekend trekt het centrum veel bezoekers, mn richting parkeergarage en omgeving. Dit ontbreekt in de tellingen. Tevens ontbreken nieuwe ontwikkelingen in de omgeving, zoals centrumplan oost en zeilmakersplein wanneer deze plannen 100% zijn ingevuld.
14	Er wordt gesteld dat richting het gebied Zuyderzee eenrichtingsverkeer van kracht wordt en verkeer vanuit het gebied over de Kerkemaat rijdt. Is hier al een besluit over genomen?
	Van de verkeersstromen van de nieuwe ontsluiting wikkelt 50% zich af richting de Ansjovisweg. Waar gaat deze verkeersstroom naar toe? Via Spieringweg ook naar de Oostsingel? Dit ontbreekt in de naam.
	De gevolgen van de ontwikkeling op het kruispunt Botstraat-Zuidwenk ontbreekt in de rapportage. Terwijl het merendeel van het verkeer dat de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt via dit kruispunt het gebied binnen komen.
19	De uitgangspunten en de berekening voor de berekeningsmethode ' Intensiteitscriterium van Slop' ontbreken. De conclusie is erg kort door de bocht. Met name omdat op dit moment de kruispunten, mn het kruispunt Oostsingel-Oostmaat en Zuidwenk-Schouw al erg druk en veelal onveilig zijn. Deze kruispunten kunnen op dit moment de verkeersafwikkeling al (n.i.n. op drukke dagen) niet goed afwikkelen.

In de parkeerbalans bent u per functie uitgegaan van de CROW normen. Het aantal woningen waarmee is gerekend komt echter niet overeen met het aantal woningen dat volgens de bestemmingsplanregels kan worden gerealiseerd.

Er is gerekend met 71 boulevardwoningen, 55 grondgebonden woningen en 14 waterwoningen => 140 woningen. In de planregels worden echter 155 woningen mogelijk gemaakt, namelijk 140 binnen de bestemming Woongebied en nog eens 15 waterwoningen binnen de bestemming Water.

Daarnaast is echter geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de huidige bewoners. Het plangebied van het Zuiderzeeproject betreft nu een groot aantal (informele) parkeerplaatsen voor de huidige bewoners. In de nieuwe situatie komen deze parkeerplaatsen niet terug. Daarnaast is niet bekend hoe wordt omgegaan met parkeergedrag van 'nieuwe bewoners en bezoekers'. De afstand van de woningen en de overige functies in het gebied tot het parkeerterrein is relatief groot. Ervaring leert dat mensen zo dicht mogelijk bij de plaats van bestemming willen parkeren. Tevens zal het plan meer bezoekers aantrekken dan in de berekening is meegenomen. Dit heeft tot gevolg dat naast het verdwijnen van parkeerplaatsen ook meer 'vraag' is naar de bestaande parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke ordening. Alle ruimtelijk relevante aspecten moeten worden afgewogen. De ontsluiting van een gebied, de doorstroming van wegen en parkeergelegenheid vallen hieronder. Juist de belangenafweging ten opzichte van het totale gebied ontbreekt naar onze mening in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u de oplossing hiervoor in het bestemmingsplan op te nemen. Gelet op onze opmerkingen verzoeken wij u tevens de tellingen opnieuw uit te voeren en de planregels aan te passen op het aantal woningen van maximaal 140 (incl waterwoningen).

Geluid

Er is onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat voor 1 nieuw te bouwen woning ontheffing moet worden verleend. Er is echter geen rekening gehouden met de woning(en) tussen meetpunt 1 en 3. Gelet op het feit deze ter hoogte van deze woning de ontsluitingsweg erg smal is en gelegen tussen bebouwing zal dit meer effect hebben op de geluidbelasting van deze woning(en). Wij verzoeken u ook voor deze panden de berekening uit te laten voeren.

Milieuhinder bedrijvigheid

Waarom wordt voor het pand van de Gebroeders Bos slechts een afstand van 10 meter in acht genomen? Er wordt op dit moment uitgegaan van de zogenaamde werkelijke hinder en niet wat volgens de bestemming mogelijk zou zijn. Door op deze wijze te bestemmen wordt men beperkt in de werkzaamheden. Dit betekent een inperking van de bestaande rechten. In de commissievergadering van de februari 2009 is toegezegd dat alle bestaande rechten blijven behouden. Wij verzoeken u dan ook dringend de bestaande rechten te handhaven en de afstand van 10 meter in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen.

Planregels

Artikel 1

Het begrip bruto vloeroppervlakte ontbreekt in de begripsbepaling.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming laat lichtmasten tot een hoogte van 10 meter toe. Dit zijn enorme hoogten voor lichtmasten aangezien de gemiddelde hoogte van een lichtmast 6 meter bedraagt. Licht heeft namelijk een nadelig effect op de natuur, met name op diersoorten als vleermuizen etc.

Artikel 8 Recreatie Jachthaven

Wij kunnen ons niet vinden in de opgenomen bouwhoogte voor bouwwerken. Tijdens de informatieavond is door de wethouder aangegeven dat lichtmasten van 10 m niet worden gerealiseerd op het parkeerterrein in verband met lichthinder richting de natuur. De bewoners willen ook geen hinder ondervinden van dergelijke hoge lichtmasten. Aangezien de wethouder hierin een toezegging heeft gedaan tijdens de inspraakavond, verzoeken wij u dan ook de maximale bouwhoogte voor lichtmasten te verlagen naar maximaal 5 meter. Hoe wordt Peil binnen deze bestemming bepaald?

Artikel 13 Water en artikel 17 woongebied

Binnen de bestemming Woongebied worden 140 woningen mogelijk gemaakt en tevens detailhandel en dienstverlening en horeca D toegestaan in de plint. Daarnaast wordt binnen de bestemming Water nog eens 15 waterwoningen mogelijk gemaakt. Dit betekent 155 woningen plus 800 m² bvo aan overige functies binnen de bestemming Woongebied.

Daarnaast kan er in de bouwvlakken naast de bestaande bebouwing tot een hoogte van 10 meter worden gebouwd: met name op de hoek van de Oostmaat/Weikamp levert dit een aanzienlijk contrast op met de bestaande bebouwing aan de overzijde (Weikamp 7, 9, 56, 60 en 64) doordat deze woningen lager zijn en bovendien op een lager peil liggen. Een geleidelijke overgang van de voorgevel van bijvoorbeeld 8 meter naar een hoogte van 10 meter past beter in het straatbeeld. Bovendien staat de bebouwing direct vanaf de stoep ingetekend; dit loopt niet synchroon met de bestaande bebouwing aan die zijde van de Oostmaat. Graag zien wij dat dit wordt aangepast.

Artikel 23 Algemene ontheffingregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden voor het college om ontheffing te verlenen van de regels van het plan ten behoeve van vermeerdering van voorgeschreven maten en percentages etc tot 10%. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is bij deze bepaling ook 'aantallen' toegevoegd. Dit kan betekenen dat het college met een relatief 'lichte' procedure aantallen met 10% kan laten toenemen. Het aantal woningen kan bijvoorbeeld op deze manier met 10%, dwz met circa 15 woningen toenemen! Deze ontheffingsmogelijkheid biedt veel rechtsonzekerheid, aangezien er geen criteria aan zijn verbonden. Wij vragen ons af waarom deze bepaling hiermee is uitgebreid. En verzoeken u dan ook gelet op de rechtsonzekerheid het woord "aantallen" uit deze bepaling te schrappen.

Artikel 26 algemene procedure regels

In de regels is een aantal ontheffingen opgenomen welke niet in artikel 26 worden genoemd. De verwijzingen naar de volgende artikelen ontbreekt:

Artikel 14.3

Bouwwerkzaamheden

Gedurende het proces hebben wij meerdere malen aangegeven dat wij vrezen voor de overlast en gevolgen van de geplande (bouw)werkzaamheden. Door de wethouder(s) en burgemeester is ons mondeling toegezegd dat er geen bouwverkeer door de wijk komt, er voor zowel de bebouwing als de aanleg van de haven geen helwerkzaamheden zullen plaatsvinden en dat er sprake zal zijn van omgekeerde bewijslast. Wij gaan ervan uit, gelet op behoorlijk bestuur en continuïteit van bestuur, dat wij kunnen vertrouwen op deze afspraken. Echter, gelet op het omvangrijke en langlopende proces, verzoeken u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.

Ons is niet duidelijk onder wiens verantwoordelijkheid de diverse werkzaamheden plaatsvinden. Derhalve verzoeken wij u ons schriftelijk mede te delen wie verantwoordelijk is voor de diverse werkzaamheden en hoe deze verantwoordelijkheid is vastgelegd:

- Aanleg van de bouwweg;
- Bouwrijp maken van de grond;
- De bouw;
- Aanleg parkeerterrein;
- Uitgraven van de haven;
- Verleggen & verhogen van de dijk.

Tevens wensen wij inzage in het uitvoeringsproces, met name het inventariserende karakter hiervan voor aanvang van de werkzaamheden en de reeds uitgevoerde (inventariserende) werkzaamheden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u met inachtneming van onze opmerkingen het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Indien nodig willen wij deze reactie graag mondeling toelichten. Tevens behouden wij het recht om onze reactie aan te vullen.

Vriendelijke groet,
namens bewoners onderhavig plangebied,

Stichting Oostmaat

[Redacted]

[Handwritten signature]

[Redacted]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

