



5feb13

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED WEESP

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied Weesp heeft van 13 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Het plan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties, die konden reageren binnen de genoemde termijn.

In deel A van deze nota worden de overlegreacties van beantwoording voorzien. Deel B geeft een beknopte weergave van de inspraakreacties met vervolgens het commentaar van de gemeente.

A. Wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro

Gedurende de overlegperiode zijn 2 schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn hieronder *samengevat* en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

1. BRANDWEER GOOI EN VECHTSTREEK

De brandweer Gooi en Vechtstreek heeft ten aanzien van externe veiligheid een adviestaak bij ruimtelijke besluiten, hetgeen bij dit bestemmingsplan ook een rol speelt vanwege risicovolle activiteiten en vervoer gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten en de consequenties worden in paragraaf 5.7.5. "Externe veiligheid" op een niet geheel juiste wijze benoemd. Voor de verantwoording van het groepsrisico heeft de brandweer een aantal punten opgesteld, die beschreven dienen te worden om aan de eisen te voldoen. Voorts worden nog de nodige opmerkingen gemaakt over de desbetreffende paragraaf.

Gemeentelijke reactie:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is ambtelijk contact met de brandweer opgenomen om een aantal zaken nader af te stemmen, zoals ten aanzien van de relevante risicobronnen die in de toelichting moeten zijn uitgewerkt in het kader van de externe veiligheid.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. WATERNET

Het compliment voor de uitgebreide, goed leesbare waterparagraaf wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor zover daartoe nog aanleiding mocht bestaan, zal op grond van onderstaande opmerkingen separaat contact worden opgenomen met Waternet.

a) Verzocht wordt om de meest actuele beleidskaders te vermelden, aan te geven dat een watervergunning op basis van (thans) de Waterwet aangevraagd kan worden, een aantal relevante watergangen als zodanig te bestemmen, alsmede de Papelaan de dubbelbestemming Waterkering te geven.

Gemeentelijke reactie en conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Watercompensatie: verzocht wordt een passage toe te voegen waarin staat dat in het stedelijk gebied van Weesp alle verhardingstoename in principe gecompenseerd moet worden.



Gemeentelijke reactie:

Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan. Wel worden er uitbreidingsmogelijkheden geboden bij bestaande bebouwing. Wij vinden het te ver gaan om in die situaties iedere verhardings-toename in principe te moeten (laten) compenseren. In dat kader gaan wij uit van het standaardbeleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht ten aanzien van de ondergrens van 1000 m². Gelet op de omvang van de percelen en de reeds aanwezige bebouwing/verhardingen wordt overschrijding hiervan niet waarschijnlijk geacht.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

c) Grondwater: gevraagd wordt of het thema "grondwater" ontbreekt in de waterparagraaf, omdat het geen relevant thema in het plangebied zou zijn. Mocht er wel sprake zijn van grondwater(overlast), dan wordt verzocht hier iets over op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

De huidige situatie geeft geen aanleiding om binnen de context van het bestemmingsplan hier nader op in te gaan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



B. Inspraak

Gedurende de inspraakperiode zijn 34 schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn per straat op alfabetische volgorde dan wel op basis van in hoofdzaak gelijke strekking gerangschikt, beknopt *samengevat* en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

1. ACHTERGRACHT 47

a) Verzocht wordt om de mogelijkheid tot het dichtbouwen van de ruimte achter de winkels niet op te nemen omdat hierdoor het historisch stadsgezicht en de woonkwaliteit worden aangetast.

Gemeentelijke reactie:

Overeenkomstig de Centrumvisie Weesp en de Detailhandelsnota is het gemeentelijk beleid gericht op het versterken van de binnenstad als kernwinkelgebied. Dit komt ook tot uitdrukking in de door de gemeenteraad in september 2011 vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Stedelijk gebied om de uitbreiding van winkelruimte mogelijk te maken door tot aan maximaal de achtererfgrens 1 bouwlaag toe te staan. Dit heeft tot gevolg dat de binnenterreinen bij winkels minder open zullen zijn, maar wordt gerechtvaardigd vanuit het beleid om de winkelfunctie van de binnenstad meer ruimte en een toekomst te bieden.

Het verlies aan buitenruimte op de begane grond wordt gecompenseerd door het gebruik van de bouwlaag als dakterras voor de boven de winkels gelegen woningen. Ook in diverse andere inspraakreacties wordt hier nader op ingegaan. Vanwege de beoogde versterking van de centrumfunctie speelde dit beleidsuitgangspunt overigens ook al in het geldende bestemmingsplan. Niettemin zal in het ontwerpbestemmingsplan worden geregeld dat het dakterras niet meer dan 5 m. buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd en de afstand tot de achterperceelgrens tenminste 2 m. bedraagt. Via een afwijking is eventueel een andere maatvoering mogelijk.

Voorts beschikken afzonderlijke woningen (zonder bedrijfsfunctie in de begane grondlaag) eveneens over de mogelijkheid om een dakterras te realiseren op een aanbouw tot 2 m. buiten het bouwvlak en de perceelgrens, alsmede een afwijking voor een andere maatvoering.

Mede afhankelijk van de specifieke situatie en omstandigheden kan een en ander van invloed zijn op de beleving van het wonen, doch gelet op het woonmilieu in een kleinschalige, dynamische binnenstad en het streven naar versterking van de positie van de binnenstad als kernwinkelgebied voor geheel Weesp is naar ons oordeel geen sprake van een onevenredige aantasting van belangen.

Conclusie:

De reactie geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Er is geen weergave van het groen op de Achtergracht. Verzocht wordt om het aanwezige groen op de Achtergracht net zoals op de Nieuwstad weer te geven zodat duidelijk is dat er beperkte verkeersdoeleinden zijn.

Gemeentelijke reactie:

De geldende bestemming op de Achtergracht is "Verkeersdoeleinden" en is bestemd voor o.a. verkeersdoeleinden, parkeerplaatsen en bermen. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de Achtergracht ook een verkeersbestemming. Hierbinnen vallen ook de groenvoorzieningen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



c) Verzocht wordt parkeervoorzieningen aan te geven aan de rand van de stad.

Gemeentelijke reactie:

Het plan is conserverend van aard. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om parkeervoorzieningen aan de rand van de stad aan te leggen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. GASTHUISSTEEG 16

Gewezen wordt op een passage in de toelichting, waarin vermeld is dat de erfbouw (aanbouw, schuurtje) buiten het bouwvlak mag worden opgericht en voorts dat het toegestaan is om 1 bouwlaag tot aan de achtergrens te realiseren en deze als dakterras te gebruiken. Gesteld wordt dat het woongenot ernstig wordt aangetast door het bebouwen van achtertuinen, de monumentale kenmerken worden aangetast, ernstige overlast door eventueel balkon burens en in de avonduren voor de deur door grotere winkels.

Gemeentelijke reactie:

In eerste instantie behoeft de desbetreffende passage in de toelichting op blz. 63, onderste alinea onder Centrum een nuancering. De hier bedoelde mogelijkheid om het achtererf met 1 bouwlaag te bebouwen is alleen van toepassing op gronden die bij winkels behoren (zie bestemming Centrum). Voor een nadere motivering van dit beleidsuitgangspunt wordt kortheidshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1a.

Bij deze inspraakreactie is sprake van een boven een winkel gelegen woning in een hoekpand dat deels is ingebouwd door de aangrenzende panden aan de Nieuwstraat/Gasthuissteeg. Gasthuissteeg nrs. 16 en 14 beschikken zelf ook over dakterrassen, die voor een deel grenzen aan de achtertuin bij Nieuwstraat 37 (zie reactie 3 bij Kerkstraat 27).

De monumentale aspecten worden bovendien sowieso als zeer belangrijke afwegingsfactor bij ontwikkelingen meegenomen, zoals via toetsing door de Monumentencommissie.

De versterking van een van de belangrijke winkelstraten (Nieuwstraat) in het centrum behoeft om eerdergenoemde redenen weinig betoog en betreft een reeds langer bestaand gemeentelijk beleid, ook in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. KERKSTRAAT 27

a) In het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de tuin achter de winkel Nieuwstraat 37 volledig te bebouwen en daarop een dakterras te realiseren, waarbij dit laatste ook geldt voor Kerkstraat 29. Bij realisering hiervan is sprake van aantasting privacy omwonenden, wegname daglicht en verdwijning laatste stukjes groen ten behoeve van verruiming regels voor detailhandel. Voor het pand Kerkstraat 27 impliceert dit zowel direct aan de achtergevel als aan de zijgevel een dakterras met eventuele schuttingen en alle negatieve effecten van dien.

Gemeentelijke reactie:

De woning Kerkstraat 27 beschikt niet over een achtertuin, hetgeen vaker voorkomt in oude binnensteden. Het desbetreffende binnenterrein (ca. 45 m²) is in eigendom bij de winkel Nieuwstraat 37. Voor een nadere motivering van het uitgangspunt ten aanzien van het



winkelbeleid en de aanpassing van de maatvoering van de dakterrassen wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1a.

Conclusie:

De reactie geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Het pand Kerkstraat 29 (monument) zou opnieuw een volwaardige woning kunnen worden met de ongebruikte tuin achter Nieuwstraat 37 als binnenstadstuin.

Gemeentelijke reactie:

Kerkstraat 29 maakt voor wat betreft de begane grondlaag deel uit van het winkelcomplex Nieuwstraat 33/37 en past in dat kader juist bij uitstek binnen de onder a) genoemde gemeentelijke argumentatie om te streven naar behoud, versterking en verruiming van de winkelfunctie in de binnenstad. Het volledig bestemmen tot woning, nog los van de realiteitswaarde, staat op gespannen voet met dit streven en verdient dan ook geen aanbeveling.

Overigens wordt wel rekening gehouden met de functiekarakteristiek van de binnenstad door de boven de winkels gelegen verdiepingen uitsluitend te bestemmen voor wonen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. KROMME ELLEBOOGSTEEG 1

Deze inspraakreactie is vergelijkbaar met de reacties onder nrs. 1 t/m 3 (dichtbouwen erf achter winkel met mogelijkheid van dakterras). Gevreesd wordt voor aantasting van het historisch stadsgezicht, ongewenste verstening, beperking vrij uitzicht en lichtinval, aantasting privacy en woongenot door dakterras burens. Gepleit wordt voor het in acht nemen van de woonfunctie van de binnenstad.

Gemeentelijke reactie:

Voor het gemeentelijk commentaar en de aanpassing van de maatvoering van de dakterrassen wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder 1a. Het pand Kromme Elleboogsteeg 1 valt onder de bestemming Wonen op grond waarvan ook erfbebouwing is toegestaan, doch de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m. bedragen. Bovendien mag maximaal 50 % van het achtererf bebouwd worden. Overigens zal nog wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden om de qua omvang beperkte binnenplaatsjes bij veelal kleine woningen volledig te mogen bebouwen, waarbij gedacht kan worden aan de (ook al reeds bestaande) situaties in bijvoorbeeld de Molenstraat en Torenstraat.

Op een aanbouw in de bestemming Wonen is wel een dakterras toegestaan, doch deze mag niet meer dan 2 m. buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Juist met het oog op de woonfunctie van de binnenstad kan door middel van een aanbouw toch ook een verantwoord woonmilieu worden gecreëerd, waarbij het verlies aan buitenruimte op de begane grond gecompenseerd kan worden door het gebruik van de aanbouw als dakterras. Dit is een optie die wederzijdse burens hebben en biedt in ruimtelijk-functioneel opzicht potentiële kansen voor een extra dimensie aan het wonen in een kleinschalige binnenstad, waarvan het rekening met elkaar houden een onlosmakelijk onderdeel vormt.

Overigens betreft de toepassing van dakterrassen een ontwikkeling die voor binnensteden niet nieuw is.

Conclusie:

De reactie geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



5. MIDDENSTRAAT 34

Deze inspraakreactie is vergelijkbaar met de reacties onder nrs. 1 t/m 4 (dichtbouwen erf achter winkel met mogelijkheid van dakterras).

Gemeentelijke reactie en conclusie:

Voor het gemeentelijk commentaar wordt korthedshalve verwezen naar de reacties onder 1 t/m 4.

6. OUDEGRACHT 13

Deze inspraakreactie is vergelijkbaar met de reacties onder nrs. 1 t/m 5 (dichtbouwen erf achter winkel met mogelijkheid van dakterras), waarbij er voorts op wordt gewezen dat ruimte, natuur en licht van belang zijn voor omwonenden en dus voor een leefbaar stadscentrum, ook na winkelsluiting.

Gemeentelijke reactie en conclusie:

Voor het gemeentelijk commentaar wordt korthedshalve verwezen naar de reacties onder 1 t/m 5. Bij deze situatie kan nog worden opgemerkt dat dit pand (met een voor Weesper binnenstadsbegrippen relatief grote perceelsoppervlakte van ruim 600 m²) en de direct naastgelegen percelen een woonbestemming hebben, zodat de eventuele effecten van de bebouwingsmogelijkheden voor winkels hier beperkt zijn.

7. OUDEGRACHT 45

a) Deze inspraakreactie is vergelijkbaar met de reacties onder nrs. 1 t/m 6 (dichtbouwen erf achter winkel met mogelijkheid van dakterras). Deze beleidswijziging ten opzichte van het verleden roept verbazing op.

Gemeentelijke reactie en conclusie:

Voor het gemeentelijk commentaar wordt korthedshalve verwezen naar de reacties onder 1 t/m 6.

b) Volgebouwde terreinen vormen, evenals bij volledige betegeling, een belemmering voor de afvoer van hemelwater. De niveaoverschillen in de binnenstad veroorzaken ook waterschade.

Gemeentelijke reactie:

Bij compensatie van verhardingstoename in het stedelijk gebied geldt op basis van het standaardbeleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht in beginsel een ondergrens van 1000 m². Gelet op de omvang van de percelen en de reeds aanwezige verhardingen wordt overschrijding hiervan niet waarschijnlijk geacht.

8. ACHTEROMSTRAAT 4 t/m 8

Verzocht wordt om de verleende toestemming voor kantoren op de verdieping Achteromstraat 4 t/m 8 op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Er is een ontheffing van het geldende bestemmingsplan verleend voor het vestigen van een kantoorfunctie en/of praktijkruimte op de bovenverdieping van Achteromstraat 6 t/m 8.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



9. BLOMSTRAAT 1 EN 1A, HERENGRACHT 9, 10, 12, 13, 14, 15, 19 EN 20

Vooraf: De opmerkingen zijn van gelijke strekking en hebben betrekking op de bouwblokken Herengracht/Blomstraat en Herengracht/Kerklaan/Achterherengracht/Julianastraat, nader door insprekers aangeduid als "plangebied".

a) Op basis van de toelichting wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen en dus niet om wijzigingen aan te brengen door middel van een bestemming Gemengd-1 voor het gehele bouwvlak. Volgens de voorgestelde regeling zou in het meest extreme geval de woonfunctie van dit deel van de Herengracht kunnen wijzigen in 14 horecabedrijven en 5 bedrijven, inclusief de daarbij behorende overlast en waardedaling. Dit kan toch niet de bedoeling zijn van een van de mooiste grachten van Weesp. Verzocht wordt om de bestemming van de afzonderlijke panden op te nemen die overeenkomt met het huidige, feitelijke (legale) gebruik.

Gemeentelijke reactie:

In hoofdstuk 4 van de toelichting (Uitgangspunten) is overeenkomstig de door de gemeenteraad in september 2011 vastgestelde Nota van Uitgangspunten aangegeven dat de vigerende bestemmingsplannen deels het uitgangspunt vormen. Er wordt namelijk ook verwezen naar nieuw beleid dat -voor zover ruimtelijk relevant- doorwerkt in dit bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de Centrumvisie, Detailhandelsnota, Nota Toerisme en Recreatie, Afwijkingenbeleid. Overigens hebben in het geldende bestemmingsplan ook grote delen van deze bouwblokken een gemengde bestemming, waarin op grond van de relatiemethode diverse functies mogelijk zijn.

De Detailhandelsnota vormt de uitwerking van de door de raad vastgestelde Centrumvisie. Volgens de Detailhandelsnota wordt voor de randzone, waar de Herengracht deel van uitmaakt, ingezet op een mix van wonen, werken, horeca en dienstverlenende functies. Het beleid is erop gericht om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied en dienstverlenende functies en horeca zo veel mogelijk in de randzone.

Binnen de randzone wordt het gebied rond De Kom (oostelijk deel Herengracht, Achteromstraat) gezien als het gebied waar horeca gevestigd zou kunnen worden vanwege de toeristisch-recreatieve potenties.

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten in september 2011 heeft de gemeenteraad de zwaardere typen horeca, zoals nachtclubs en disco's in dit gebied uitgesloten.

Het beleid is vertaald in de vorm van de gemengde bestemming, waarin dus verschillende functies (zoals wonen, horeca, dienstverlening, bedrijfjes, maatschappelijk, cultuur en ontspanning) mogelijk zijn. Een prominente positie is hierbij toebedacht aan de horeca, waarbij bij recht 5 panden volgens de horecacategorie 2 en 2 panden volgens categorie 3b ingevuld mogen worden.

Horecacategorie 2-bedrijvigheid richt zich hoofdzakelijk op het verstrekken en serveren van maaltijden, alsmede op het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden. Bij categorie 3b ligt het accent op het verstrekken van alcoholhoudende dranken. De overige horecamogelijkheden zijn alleen toegestaan via een afwijkings- (horecacategorie 3a) dan wel wijzigingsbesluit (horecacategorie 4) van het college van burgemeester en wethouders.

Overigens is het geenszins de bedoeling dat de woonfunctie verdwijnt, omdat bij een bedrijfsmatige invulling van de begane grondlaag de verdiepingen uitsluitend voor wonen gebruikt mogen worden.

Door middel van deze functiemenging in combinatie met de cultuurhistorisch-waardevolle grachtenwand en de Zwaaiakom met sluis wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de beoogde upgrading en verlevendiging van de binnenstad.



Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Het uiterlijk van monumenten mag niet veranderd worden, hetgeen ook geldt voor de directe omgeving. Dit betekent dat -gelet op het aantal monumenten in dit gebied- bestemmingswijzigingen praktisch uitgesloten zijn.

Voorts heeft de gemeenteraad in een motie aangedrongen op een betere bescherming van het beschermd stadsgezicht, maar de bestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht geeft hier geen invulling aan, gelet op de vele afwijkingsmogelijkheden. Bij een juiste invulling van de eisen van een beschermd stadsgesicht zou een bestemmingswijziging uitgesloten moeten zijn, omdat hiervoor altijd een wijziging van het gevelaanzicht nodig zal zijn.

Gemeentelijke reactie:

In de bestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht wordt primair uitgegaan van de regeling van de bestaande situatie. De aanwezigheid van (rijks- en gemeentelijke) monumenten en de status van beschermd stadsgezicht willen echter niet zeggen dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zouden zijn. Dit zou ook geen recht doen aan de ontwikkelingen die de binnenstad in de loop der eeuwen heeft ondergaan. De bebouwing vormt het historisch overgeleverde, terwijl de functie de dynamiek van binnensteden tot uitdrukking brengt. Vandaar dat er via afwijkingen de nodige flexibiliteit wordt geboden om in te spelen op gewijzigde omstandigheden en behoeften.

De gemeenteraad heeft hiertoe het reeds eerder genoemde beleid geformuleerd, zoals ten aanzien van de versterking van het kernwinkelapparaat en de horecafunctie rond de Zwaaiikom. Uiteraard dient bij dit proces de nodige zorgvuldigheid betracht te worden, want juist het historische karakter vormt een belangrijke drager voor de aantrekkingskracht van de binnenstad. Er zijn in dat kader genoeg voorbeelden in het centrum die een toonbeeld zijn van een verantwoorde combinatie monument/bedrijf.

Daarnaast speelt de Monumentencommissie Weesp een belangrijke rol, zowel voor wat betreft de beoordeling van het object op zich als ten opzichte van de omgeving. Op grond hiervan zijn er voldoende waarborgen voor een op de toekomst gerichte verantwoorde ontwikkeling van de binnenstad.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

c) Het voorontwerp heeft in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening en het kabinetsbeleid geen verantwoording gegeven van de cultuurhistorische waarden en de verankering hiervan in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 een zeer uitvoerige beschrijving en analyse van het plangebied gegeven. Tevens is de Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht integraal opgenomen. Bovendien is in de bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht hieraan de nodige aandacht besteed, zoals genoemd bij ons commentaar onder b).

Wel zal de toelichting onder 3.2.1 (Binnenstad) nog worden aangevuld met een beschrijving van de historisch stedenbouwkundige kenmerken (gevelwanden, parcellering, geleding, bekapping, hoogte-differentiatie, materiaal en kleurstelling).



Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

d) Op de plankaart zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten en het beschermd stadsgezicht niet, alsmede terras Rimini en Herengracht 9 onjuist aangegeven.

Gemeentelijke reactie:

De bescherming van monumenten vindt primair plaats in de Monumentenwet en niet in het bestemmingsplan. Het aanwijzen van monumenten in het bestemmingsplan heeft daarom juridisch gezien geen toegevoegde waarde. Het kan wel dienst doen als signaleringsfunctie. Echter wanneer sprake is van een aanpassing in de monumentenlijst (een pand erbij dan wel eraf) klopt ook de signalering in het bestemmingsplan niet meer.

Over de wijze waarop de monumenten worden aangegeven zullen we ons evenwel nader beraden en de overige zaken worden aangepast, waarbij er van wordt uitgegaan dat voor Herengracht 9 bedoeld wordt om een groter bouwvlak op te nemen. Overigens is voor bestaande (legale) bebouwing een specifieke regeling opgenomen in artikel 32 onder 4 (bestaande maten regeling).

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

e) In het uiterste geval kan het gehele perceel met erfbebouwing (aan- en bijgebouwen) volgebouwd worden, de toegestane bouwhoogtes van de erfbebouwing is te fors, hetgeen in strijd is met het gemeentelijk beleid om erven achter de woningen zo veel mogelijk open te houden. Voorts zal het vrijgeven van dakterrassen en dakkapellen een directe aantasting van de privacy opleveren.

Gemeentelijke reactie:

De regeling van de erfbebouwing is overeenkomstig de door het college van burgemeester en wethouders in december 2010 vastgestelde nota Afwijkingenbeleid omgevingsvergunning Weesp 2010. Overigens mag niet meer dan 50% van het erf bebouwd worden. De goothoogte van een aanbouw is gerelateerd aan de eerste verdiepingvloer van de woning, terwijl de goothoogte van een (vrijstaand) bijgebouw niet meer dan 3 m. mag zijn en nog mag worden afgedekt met een kapje, hetgeen qua bebouwingskarakteristiek in binnensteden niet ongebruikelijk is. Dat geldt ook voor dakkapellen en dakterrassen.

Aan dakterrassen zijn wel voorwaarden verbonden en voor zover een dakkapel niet vergunningsvrij is, dient voldaan te worden aan redelijke eisen van welstand, zoals ook beschreven in de Welstandsnota, door de raad vastgesteld in mei 2010.

Voorts wordt nog verwezen naar ons commentaar op de inspraakreactie onder nr.4.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



f) Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit, dat verhardingen en parkeervoorzieningen tot de bestemming Groen worden gerekend.

Gemeentelijke reactie:

Met de gehanteerde bestemmingsmethodiek is beoogd om de nodige planologische flexibiliteit te creëren in het kader van de inrichtingsmogelijkheden van de openbare buitenruimte. Binnen de als zodanig bestemde groenvoorzieningen in het beschermd stadsgezicht ligt het echter op grond van de cultuurhistorische aspecten in de rede om het parkeren in deze bestemming te schrappen.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

10. BLOMSTRAAT 19

Bij de nieuwbouwlocatie aan de Blomstraat staat het aantal woningen (42) alleen aangegeven op het bouwblok boven de parkeergarage, doch dit aantal heeft ook betrekking op de andere 4 nieuwbouwblokken.

Gemeentelijke reactie:

Deze constatering is juist.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

11. HERENGRACHT 4

In deze inspraakreactie komt ook een aantal zaken aan de orde, zoals verdeling/ verhuur/ aankleding terrassen, die niet direct onder de werkingssfeer van een bestemmingsplan vallen. Deze onderwerpen spelen wel een rol in bijvoorbeeld een horecabeleidsplan.

a) Via het bestemmingsplan regelen dat er geen uitbreiding van disco's en cafés op de Herengracht wordt toegestaan en limitatief een aantal potentiële horecapanden aanwijzen.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van de Centrumvisie en Detailhandelsnota is het gebied rond de kom aangewezen als horecagebied, waarbij de raad in het kader van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft bepaald dat zwaardere typen horeca, zoals disco's en nachtclubs, zijn uitgesloten. Een café behoort dus wel tot de mogelijkheden. In bijlage 3 t/m 5 van de Regels van het bestemmingsplan is een onderverdeling van de horecabedrijven per straat/gebied opgenomen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Verzocht wordt een horecabestemming op het perceel Herengracht 7 aan te brengen met bijbehorende terrassen.

Gemeentelijke reactie:

Ten aanzien van de horeca wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder a) en de reactie onder 9a. Voor wat betreft terrassen zal alsnog een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen worden, zodat afhankelijk van de specifieke situatie beoordeeld zal worden in hoeverre toepassing in de rede ligt.



Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

12. KERKLAAN 10 EN HET BINNENHOF 19

a) Verzocht wordt om het bouwvlak voor Binnenhof 19 alsnog op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

Hier is sprake van een omissie en het bouwvlak wordt weer opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Verzocht wordt om de ontsluiting van Binnenhof 19 als Verkeer – Verblijf te bestemmen.

Gemeentelijke reactie:

Hoewel de bestemmingsmethodiek (bestemming Wonen) voldoende waarborgen biedt voor het in stand houden van de ontsluiting, betreft het tevens gemeentegrond, zodat de bestemming Verkeer – Verblijf in de rede ligt.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

c) De beperking van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (max. 30 m²) doet geen recht aan de karakteristiek van de bij de stadsboerderij (gemeentelijk monument) behorende bijgebouwen, zoals de hooiberg en voormalige stallen met een gezamenlijke oppervlakte van 225 m². Verzocht wordt om de conservering van de bestaande (legale) bebouwing te waarborgen.

Gemeentelijke reactie:

In het thans geldende bestemmingsplan is als recht een oppervlakte van 30 m² voor aan- en bijgebouwen opgenomen, alsmede een vrijstelling voor een oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie. In het nieuwe bestemmingsplan is -naast de regeling voor aanbouwen en bijgebouwen- in artikel 32 onder 4 (bestaande maten regeling) een regeling voor onder meer de oppervlakten van bestaande (legale) bouwwerken opgenomen.

Via deze regeling wordt derhalve aan het verzoek tegemoet gekomen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

d) In overweging wordt gegeven om de waardevolle groenfunctie bij de RK kerk, met name buiten het bouwvlak, een betere bescherming te geven door middel van een specifieke groenbestemming.

Gemeentelijke reactie:

De bij de kerk behorende tuin is opgenomen in de bestemming Maatschappelijk. Gelet op het karakter van dit binnengebied ligt het eerder in de rede om de bestemming Tuin toe te passen.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



13. LEEUWENVELDSEWEG 1-3-5

a) Verzocht wordt het bouwvlak zodanig aan te passen dat deze gelijk is aan de voor "Kantoor" aangewezen grond, met een redelijke afstand tot de perceelsgrens, met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 70%.

Gemeentelijke reactie

De vergunde situatie is weergegeven op de verbeelding aangezien het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is. Op dit moment zijn er geen ontwikkelingen bekend. Mochten deze er op een later moment zijn dan wordt dat dan opnieuw bekeken.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Verzocht wordt de bermsloot tussen het kantoor en het spoor te verwijderen.

Gemeentelijke reactie

De bermsloot is feitelijk niet aanwezig (parkeerterrein) en zal op de verbeelding worden verwijderd.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

14. OSSENMARKT 17/17b

Verzocht wordt om de schuur uit 1899 nabij Ossenmarkt nr. 17 en de met vergunning gerealiseerde uitbouw bij nr. 17b in het bestemmingsplan in te tekenen.

Gemeentelijke reactie:

De desbetreffende erfbebouwing is wel op de ondergrond aangegeven, maar geregeld in de bestemming Tuin, alwaar geen gebouwen zijn toegestaan. Vandaar dat het bestemmingsplan zodanig zal worden gewijzigd dat deze bebouwing binnen de bestemming Wonen valt.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

15. OSSENMARKT 38, 40 EN 42 / DE THEETUIN

a) De gehanteerde bestemmingsaanduiding Groen-Theetuin komt niet overeen met de geldende. De hele Bakkerschans moet de bestemming Groen – Theetuin bevatten.

Gemeentelijke reactie:

Dit is correct. Ook in het bestemmingsplan 'de Schansen 1985' is de gehele schans bestemd als theetuin. De bedrijfsgebouwen zullen een bouwvlak krijgen.

De bedrijfswoningen zijn ondergeschikt aan de functie en worden middels een aanduiding weergegeven.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) De bestemmingsomschrijving komt niet overeen met de aanwezige functies en bebouwingsoppervlakten voor wat betreft modeltuinen en horeca, bodystress release, bedrijfswoning en het parkeerterrein.



Gemeentelijke reactie:

Modeltuinen en horeca:

In het bestemmingsplan is een indeling opgenomen voor horeca. Er worden verschillende horecacategorieën onderscheiden. Categorie 1 betreft winkelgerelateerde horeca die hoofdzakelijk is gericht op het winkelend publiek en is gebonden aan winkelopeningstijden. Er mogen ook alleen alcoholvrije dranken geschonken worden ter plaatse. Categorie 1 vertegenwoordigt niet geheel de activiteiten van de theetuin. De categorie zal daarom aangepast worden naar categorie 2. Dit betreft horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van etenswaren/ serveren van maaltijden. Deze categorie is niet gebonden aan de winkelopeningstijden en het schenken van alcoholhoudende dranken is toegestaan.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bodystress release

De maatschappelijke bestemming betreft een omissie. Voor het gebruik van het bureaugebouwje als bodystress release is nooit een vergunning afgegeven. Enkele maanden geleden is een principeverzoek voor het uitbreiden van het gebouw negatief beantwoord.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bedrijfswoning

Er zijn vergunningen afgegeven voor in totaal drie beheerderswoningen. Ook zijn er diverse malen vergunningen afgegeven voor het vergroten van de woningen. Het is niet meer mogelijk om de woningen uit te breiden.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein wordt conform het bestemmingsplan 'de Schansen 1985' overgenomen.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

c) Verzocht wordt een algemene uitbreidingsmogelijkheid van de aanwezige bebouwing met 10% op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

In artikel 10 van het huidige bestemmingsplan "de Schansen 1985" zijn de regels voor de theetuin opgenomen. Hierin is bepaald dat op deze bestemming uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd met een hoogte van 3,50 meter. De definitie van een ander bouwwerk is: een bouwwerk geen gebouw zijnde.

Verder kan het college een vrijstelling verlenen voor het tuincentrum annex theeschenkerij met de daarbij behorende gebouwen waaronder maximaal één dienstwoning, met dien verstande, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 5% van het terrein van het tuincentrum mag zijn en de gebouwen een goothoogte van 3,25 en bouwhoogte van 6 meter mogen hebben.



Huidige situatie

Aangegeven is dat er op dit moment 895m² aan bebouwing aanwezig is. De hele Bakkerschans heeft een oppervlakte van 13.055m². Daarvan 5% is 652m². Dit betekent dat al 243m² meer gebouwd is dan dat op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Nu wordt een algemene uitbreidingsmogelijkheid van 10% van de aanwezige bebouwing, zijnde 895m², gevraagd. Dit is dan een extra 89,5 m². Hiermee komt de overschrijding op 340m² aan bebouwd oppervlakte. Het verzoek om een algemene uitbreidingsmogelijkheid geeft aan dat het niet uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwd kan worden maar ook voor een maatschappelijke functie.

Het uitgangspunt van het project de theetuin, zoals in 1983 opgestart, is het instandhouden van de aanwezig boombeplanting, het vestigen van een tuinarchitektenbureau, een tuinwinkel en een theeschenkerij in bestaande bebouwing, het inrichten van een kwekerij en enkele modeltuinen, het oprichten van een beheerderswoning en het aanbieden van een vrij toegankelijk wandelgebied. Door het geven van uitbreidingsmogelijkheden voor andere functies, lijkt de hoofdfunctie van theetuin onder spanning te komen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

d) Opgemerkt wordt dat de dubbelbestemming Waarde – beschermd stadsgezicht op de digitale verbeelding ontbreekt.

Gemeentelijke reactie en conclusie:

Dit betreft een omissie die alsnog verholpen zal worden.

e) Verzocht wordt om het voorstel voor de bestemming van de Theetuin in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

Gelet op bovenbestaand commentaar ligt het niet in de rede om het bestemmingsplan conform het voorstel aan te passen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

16. OSSENMARKT 46/ WEESPER WATERSPORT VERENIGING DE ZEEMEERMIN

De inspraakreactie betreft een kopie van de brief die de vereniging eerder naar het college heeft gestuurd als reactie op het schetsontwerp reconstructie van de schansen.

Gemeentelijk reactie:

De inspraakreactie richt zich puur op de reconstructie van de schans de Nieuwe Achtkant. Deze ontwikkeling bevindt zich nog in de ontwerpfase en is om die reden dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn dan ook geen wijzigingen aangebracht ten aanzien van de geldende situatie bij de watersportvereniging.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



17. OUDE CONVENT 14

a) *Verzocht wordt om artikel 11 voor de bestemming "Groen" aan te passen zodat bouwwerken/kunstwerken of parkeerplaatsen niet zijn toegestaan.*

Gemeentelijke reactie

Voor wat betreft de bouwwerken, geen gebouw zijnde, die op de bestemming Groen zijn toegestaan, mogen uitsluitend ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd. Hiermee wordt de bestemming Groen voldoende beschermd.

Met de gehanteerde bestemmingsmethodiek ten aanzien van het parkeren binnen de groenbestemming is beoogd om de nodige planologische flexibiliteit te creëren in het kader van de inrichtingsmogelijkheden van de openbare buitenruimte. Binnen de als zodanig bestemde groenvoorzieningen in het beschermd stadsgezicht ligt het echter op grond van de cultuurhistorische aspecten in de rede om het parkeren in deze bestemming te schrappen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) *Verzocht wordt meer gebieden in het stedelijk gebied de bestemming Groen te geven.*

Gemeentelijke reactie:

De hoofdgroenstructuur van de gemeente Weesp is binnen de bestemming Groen aangegeven. De groenstrook langs de Herengracht tussen de Zwaantjesbrug en de Sluisbrug kan hieraan nog toegevoegd worden.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

18. SPOORSTRAAT 2

a) *De huidige bestemming van het achterom/tuinpad is tuin. In het voorontwerp is dit gesplitst in de bestemming Tuin en Verkeer. Verzocht wordt dit aan te passen.*

Gemeentelijke reactie:

In het geldende bestemmingsplan "Stationsplein" heeft het perceel Spoorstraat 2 de bestemming "Eengezinshuizen in gesloten bebouwing met bijbehorende bebouwing". De in het voorontwerp weergegeven situatie is een omissie. De bestemming achter de woningen Spoorstraat 1 t/m 7 wordt aangepast conform de geldende situatie.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) *Het erfje voor Stationsweg 28 heeft de bestemming Verkeer gekregen. Dit lijkt een vergissing omdat het een privéterrein betreft.*

Gemeentelijke reactie en conclusie:

In het ontwerpbestemmingsplan krijgt dit strookje grond de bestemming Tuin.

19. SPOORSTRAAT 1 t/m 6

Verzocht wordt om de huidige bestemming van de Spoorstraat over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.



Gemeentelijke reactie:

De Spoorstraat heeft in het geldende bestemmingsplan "Stationsplein" de bestemming "Verblijfsgebied" en in het nieuwe bestemmingsplan "Verkeer".

De bestemming Verkeer – Verblijf doet evenwel meer recht aan de situatie.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

20. STAALMEESTERSPAD 44

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag op de uitbouw aan de zijgevel een opbouw worden gerealiseerd, omdat het grootste deel van de uitbouw binnen het bouwvlak is gesitueerd. Vanwege de typische vormgeving van de woning (knikwoning) zou dit echter om uiteenlopende redenen geen verantwoord resultaat opleveren. Het nieuwe bestemmingsplan biedt evenmin een oplossing.

Gemeentelijke reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan is de totale bestaande uitbouw in het bouwvlak opgenomen. De formulering in de bouwregels is echter zodanig dat enige onduidelijkheid bestaat over de toegelaten bouwhoogten, namelijk uitsluitend de bestaande. Het moet echter mogelijk zijn om binnen het bouwvlak de bouwhoogte van het hoofdgebouw te kunnen hanteren.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

21. GASTHUISSTEEG 4

Deze nagekomen reactie is qua strekking vergelijkbaar met de reacties onder nrs. 1 t/m 7 (dichtbouwen erf achter winkel met mogelijkheid van dakterras), zodat voor ons commentaar korthedshalve verwezen wordt naar deze reacties.

22. KRUISLAND 10

a) Bij Kruisland 10 is het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, maar wordt niet nader gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie:

Kruisland 10 betreft een hoekwoning met een zijtuin tot ca. 2 meter uit de zijgevel.

In het geldende bestemmingsplan maakt het stukje tuin naast de zijgevel deel uit van het bouwvlak, hetgeen ten onrechte niet in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dit zal alsnog geschieden, waarbij tevens nader bezien zal worden in hoeverre er vergelijkbare situaties zijn.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b) Het voorontwerpbestemmingsplan dient een ruimtelijk planologische borging te bieden voor een goede bereikbaarheid van de woning door het bestemmen van een strookje van 1,5 meter van het plantsoen naast Kruisland 1 tot structureel groen.



Gemeentelijke reactie:

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden een verkeersbestemming gekregen met het accent op de functie als verblijfsgebied, waarvan ook het groen deel uitmaakt. Deze bestemming biedt voldoende waarborgen voor een goede bereikbaarheid.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

(versie 5 februari 2013)