

Gemeente Bunnik

Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties

behorend bij het

Bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012

Mei 2013

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 28 mei 2013.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Inspraakreacties	5
1.	J. Seeboldt, Zweder van Zuylenlaan 12 te Werkhoven.....	5
2.	M. Sneekes en Y.P. Jansen, Zwaanweg 13 te Werkhoven	8
3.	A.P. van Echtelt, Herenstraat 99 te Werkhoven.....	9
4.	C.M.A. Dorresteyn en J.E.M. de Sain, Beverweertseweg 14 te Werkhoven.....	10
5.	Klomp Architecten BNA, namens Gebroeders van Echtelt Installaties BV, Ambachtstraat 18 te Werkhoven .	11
6.	Klomp Architecten BNA, namens de Diaconie van de hervormde gemeente Werkhoven te Werkhoven	13
7.	BAM Woningbouw Utrecht, Postbus 25 te Nieuwegein	15
8.	Bewoners van Prins Mauritslaan 2 t/m 14 en Ds Herm Pollaan 12 en 14 te Werkhoven.....	17
9.	Kalliste Woningbouwontwikkeling BV, Kooltjesbuurt 3 te Naarden-Vesting.....	19
10.	Architektenburo Huub van der Zee, namens bouwbedrijf Werkhoven BV, Ambachtstraat 24 te Werkhoven ..	21
11.	J.F. van Hogendorp Beheer BV / De Vor, Brandes & Co. BV, Weerdenburgselaan 2 te Werkhoven.....	22
12.	H. Mulder, Otselaan 44 en J.B.T. Mulder-Beemer, Herenstraat 81 te Werkhoven	23
b.	Artikel 3.1.1 Bro overleg	25

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 heeft van 31 januari tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Daarnaast heeft op 14 februari 2013 een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. In totaal hebben twaalf insprekers een reactie ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden januari en februari 2013 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Inspraakreacties

1. J. Seeboldt, Zweder van Zuylenlaan 12 te Werkhoven

Reactie

- a. Ten opzicht van de bestemmingsplannen tot aan 2006 is in het voorontwerp bij het perceel Zweder van Zuylenlaan 12 een gedeelte van het perceel gewijzigd naar 'tuin'. In die wijziging van bestemming 'wonen' naar bestemming 'tuin' is naar de mening van inspreker geen rekening gehouden met de bestaande erfscheidingen zoals deze aanwezig zijn. Bij bestemming 'wonen' is een erfscheiding tot 2 meter hoogte toegelaten, bij bestemming 'tuin' tot 1 meter. Aangezien vrijwel de gehele erfscheiding nu hoger is dan 1 meter ontstaat met de herbestemming naar 'tuin' een conflict. Om dit te voorkomen verzoekt inspreker het voorontwerp te corrigeren naar de huidige bestemming 'wonen' tot aan de bestaande erfscheidingen. Inspreker illustreert de bestaande situatie op een bijgevoegde afbeelding.

Antwoord gemeente

In het geldende bestemmingsplan voor het dorp Werkhoven is voor alle woonpercelen de bestemming Wonen opgenomen met daarbij ruime bebouwingsvlakken. Gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bebouwingvlakken worden gebouwd. Buiten het bebouwingsvlak mogen slechts andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. De door inspreker bedoelde erfscheidingen liggen buiten het bebouwingsvlak. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat erfscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning 1 meter hoog mogen zijn. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfscheidingen tot 2 meter hoogte worden gerealiseerd.

Het perceel Zweder van Zuylenlaan 12 is een hoekperceel, zodat er sprake is van twee voorgevels. Een voorgevel is namelijk gedefinieerd als de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw. Zowel de gevel aan de Zweder van Zuylenlaan als de gevel aan de Van Bennekomlaan moeten worden beschouwd als voorgevel. Langs deze gevels mag de erfscheiding 1 meter hoog zijn. Via een vrijstelling is het mogelijk (onder voorwaarden) erfscheidingen vóór de voorgevelrooilijn te bouwen met een maximale hoogte van 2 meter.

Het bovenstaande schetst de huidige regeling in het geldende bestemmingsplan.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een andere systematiek toegepast voor de woonpercelen. Alle gronden die in het geldende bestemmingsplan buiten het bebouwingsvlak liggen, hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen. Binnen de bestemming Tuin zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming Tuin is de maximale bouwhoogte 1 meter. Via een vrijstellingsmogelijkheid (nu 'afwijken van de bouwregels' genoemd) is het mogelijk erf- en terreinafscheidingen op een afstand van tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw te bouwen tot een hoogte van 2 meter.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een zijgevel gedefinieerd als de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt. Op basis van de nieuwe systematiek is er voor het perceel Zweder van Zuylenlaan sprake van één voorgevel, de gevel aan de Zweder van Zuylenlaan.

De genoemde vrijstellingsmogelijkheid (nu 'afwijken van de bouwregels') is per abuis nog niet opgenomen in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. In de bestemmingsplannen voor Odijk en Bunnik is de mogelijkheid wel opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

Samengevat: de bouwmogelijkheden voor erfscheidingen voor het specifieke perceel van inspreker worden gerespecteerd en overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat erfscheidingen bij recht maximaal 1 meter hoog mogen zijn en via een vrijstelling 2 meter hoog. Dat is zo geregeld in het geldende bestemmingsplan en wordt op vergelijkbare wijze vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. In beide gevallen moet een vergunning worden

aangevraagd voor erfscheidingen die hoger zijn dan 1 meter. De gemeente maakt de afweging of de vrijstelling c.q. afwijking van de bouwregels kan worden verleend.

Reactie

- b. Ten opzichte van de bestemmingsplannen tot aan 2006 is in het voorontwerp 2013 bij het perceel Zweder van Zuylenlaan 12 het te bebouwen vlak geminimaliseerd tot aan de huidige woning. Gezien de maat van het perceel verzoekt inspreker of het bouwvlak vergroot kan worden. Zodat in de toekomst de woning uitgebreid kan worden zoals bij meerdere woningen in de wijk al is uitgevoerd. Inspreker illustreert de bestaande situatie op een bijgevoegde afbeelding.

Antwoord gemeente

Zoals gezegd is in het geldende bestemmingsplan voor het dorp Werkhoven voor alle woonpercelen de bestemming Wonen opgenomen met daarbij ruime bebouwingsvlakken. Binnen het bouwvlak mogen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, bijgebouwen) worden gerealiseerd. Gebouwen mogen dus uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd. Buiten het bebouwingsvlak mogen alleen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Andere bouwwerken zijn bijvoorbeeld erfscheidingen of speeltoestellen.

In het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is een andere systematiek toegepast voor de woonpercelen. De woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen' met daarbij een bouwvlak. Dit bouwvlak is bedoeld voor het hoofdgebouw, de woning, op het perceel. Op de gronden buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming Wonen, mogen de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) worden opgericht. Overigens mogen bijbehorende bouwwerken ook binnen het bouwvlak worden gebouwd. Uitgangspunt is verder dat de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' bij hoekwoningen op 2,5 meter uit de perceelsgrens wordt gelegd als deze grenst aan het openbaar gebied. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige regeling dat de afstand tussen het openbaar gebied en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouw of bijgebouw) bij een hoekwoning minimaal 2,5 meter moet zijn.

Het gedeelte tussen de bestemming 'Wonen' en het openbaar gebied wordt als 'Tuin' bestemd. Ook de voortuinen worden als 'Tuin' bestemd. In onderstaande figuren is het verschil tussen de oude en nieuwe regeling inzichtelijk gemaakt voor het perceel Zweer van Zuylenlaan 12.



Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' (2002) ter hoogte van de Zweder van Zuylenlaan. De woning (hoofdgebouw) en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak (dikke zwarte lijn) toegestaan.



Uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'. Het bouwvlak (dikke zwarte lijn) ligt om de woningen, het hoofdgebouw, en heeft een bouwdiepte van 10 meter. De bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan maar moeten wel binnen de bestemming 'Wonen' opgericht worden. Het bestemmingsvlak 'Wonen' bij hoekwoningen ligt op 2,5 meter uit de perceelsgrens als deze grenst aan het openbaar gebied.

Omdat bij de nieuwe systematiek niet zozeer het bouwvlak bepalend is voor de situering van bijbehorende bouwwerken, maar vooral de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', betekent dit dat, vergeleken met de huidige regeling, sommige (hoek)woningen meer bouw mogelijkheden krijgen. Dit is ook het geval bij Zweder van Zuylenlaan 12. In het huidige bestemmingsplan ligt de grens van het bebouwingsvlak op de zijgevel van de garage. Die grens ligt op circa 8 meter uit de perceelsgrens die grenst aan openbaar gebied. In het nieuwe bestemmingsplan ligt de grens van de bestemming Wonen op 2,5 meter uit de perceelsgrens die grenst aan openbaar gebied. Een groter deel van het perceel kan dus benut worden voor bijbehorende bouwwerken bij de woning.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de regels voor de bestemming Tuin worden aangevuld.

Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. M. Sneekes en Y.P. Jansen, Zwaanweg 13 te Werkhoven

Reactie

Inspreker wenst een uitbouw te realiseren aan de zijkant van de woning. Daarbij bedraagt de afstand van deze uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens 1 meter. Genoemde perceelsgrens vormt de grens van het woonperceel met het openbaar gebied van de Stalen Boog. Dit bijbehorende bouwwerk krijgt een functie als (uitbreiding van de) huiskamer en op termijn deels als voorziening in het kader van mantelzorg. Inspreker illustreert de gewenste nieuwe situatie op een bijgevoegde afbeelding.

Antwoord gemeente

Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de drie dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven streeft de gemeente een eenduidig ruimtelijk beleid na voor het gehele grondgebied van de gemeente, dat gelegen is binnen de bebouwde kom. Dit beleid is gebaseerd op verscheidene ruimtelijke uitgangspunten. Eén van deze uitgangspunten betreft de eis dat de afstand van bijbehorende bouwwerken (zoals een uitbouw) aan de zijkant van een hoofdgebouw (de woning) tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 meter moet bedragen, indien die perceelsgrens grenst aan openbaar gebied. Dit uitgangspunt was ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Ook in de nota van uitgangspunten voor de herziening van de bestemmingsplannen voor Bunnik, Odijk en Werkhoven is dit uitgangspunt weer opgenomen. Deze nota vormt de basis voor de nieuwe bestemmingsplannen voor de drie dorpen.

Eenzijds wordt deze afstand aangehouden vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De aanwezigheid van bijbehorende bouwwerken dichtbij of op de perceelsgrens, die grenst aan openbaar gebied, leidt tot vernauwing en verstening van een woongebied. De gemeente vindt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Anderzijds speelt het aspect verkeersveiligheid een rol. Het is onwenselijk om onoverzichtelijke hoeksituaties te creëren door bebouwing te dicht bij de openbare weg toe te staan.

Op grond van het voorgaande moet de gemeente het verzoek van inspreker afwijzen wegens strijd met de ruimtelijke uitgangspunten. Ook is niet gebleken van bijzondere omstandigheden, die een afwijking van het gemeentelijke beleid rechtvaardigen. Het inwilligen van het verzoek zou een ongewenste ontwikkeling ter plaatse tot gevolg hebben evenals een ongewenste precedentwerking.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. A.P. van Echtelt, Herenstraat 99 te Werkhoven

Reactie

Het perceel Herenstraat 94 te Werkhoven is in de Nota van uitgangspunten voor het dorp Werkhoven ingetekend met bestemming wonen. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd en heeft deze locatie een agrarische bestemming gekregen. Dit bevreemd ons omdat op pagina 28 van het voorontwerp staat dat in het structuurplan opgenomen is, dat deze locatie deel uitmaakt van het zoekgebied van Werkhoven-West voor maximaal 300 woningen. De bestemming wonen sluit aan op het woningbouwplan Weerdenburg waarvoor bij u voorbereidende plannen bekend zijn.

Daarnaast is er door ons op 31 augustus 2011 een overeenkomst getekend met de gemeente Bunnik. Daarin wordt verwezen naar de herbestemming van perceel Herenstraat 94 in een woonbestemming. Wij hebben toentertijd dan ook ingestemd met het stoppen van het houden van vee op deze locatie als het woningbouwplan Weerdenburg wordt ontwikkeld.

Gezien het bovenstaande lijkt een woonbestemming op het perceel Herenstraat 94 voor de hand te liggen. Inspreker verzoekt dan ook het perceel Herenstraat 94 te bestemmen tot wonen.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft inderdaad in de genoemde overeenkomst van 31 augustus 2011, waarbij zowel inspreker als gemeente partij zijn, verklaart dat de bestemming van het perceel Herenstraat 94 gewijzigd wordt in een woonbestemming. De wijziging naar een woonbestemming heeft echter een directe relatie met de realisering van het woningbouwplan Weerdenburg, op het direct aangrenzende perceel ten noorden van Herenstraat 94. De huidige agrarische bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Herenstraat 94 vormen een milieutechnische belemmering voor de ontwikkeling van plan Weerdenburg. In de overeenkomst is dan ook bepaald dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse wordt beëindigd op het moment dat de eerste woning in plan Weerdenburg wordt opgeleverd. Aangezien op dit moment niet met enige zekerheid is te zeggen wanneer de eerste woning wordt opgeleverd en dus de agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt, vindt de gemeente het te voorbarig om nu al de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Bovendien is nog gewoon sprake van agrarisch gebied met agrarische bedrijfsactiviteiten en dient de gemeente in dat kader rekening te houden met bestaande rechten.

De gemeente wenst de koppeling met de ontwikkeling van plan Weerdenburg te behouden. Deze koppeling is ook in de overeenkomst vastgelegd. Aangegeven is dat de gemeente Bunnik, met het oog op de ontwikkeling van plan Weerdenburg, de bestemming van het perceel Herenstraat 94 in het vast te stellen bestemmingsplan 'Plan Weerdenburg' wijzigt in een woonbestemming. Daarnaast speelt het perceel Weerdenburgselaan 1 een rol bij de ontwikkeling van plan Weerdenburg. De aanwezigheid van vee op dat perceel vormt tevens een milieutechnische belemmering. In het separate bestemmingsplan kan een integrale afweging worden gemaakt over de ontwikkeling van plan Weerdenburg, in relatie tot de percelen Herenstraat 94 en Weerdenburgselaan 1.

De gemeente ziet geen aanleiding om af te wijken van de afspraak, zoals vastgelegd genoemde in de overeenkomst, en het perceel Herenstraat 94 in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 al te bestemmen voor wonen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. C.M.A. Dorresteyn en J.E.M. de Sain, Beverweertseweg 14 te Werkhoven

Reactie

Na het inzien van het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is het insprekers het volgende opgevallen.

- a. Er is geen bestemming gegeven aan de praktijk Fysiotherapie, Acupunctuur en Ademcentrum, sinds 1991 gevestigd aan de Beverweertseweg 14. Men verzoekt dit hiaat alsnog op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De praktijk is gevestigd in een (vrijstaand) bijgebouw bij de woning aan de Beverweertseweg 14. Zowel de woning als het bijgebouw hebben de bestemming Wonen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen de bestemming Wonen zijn (onder voorwaarden) aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Een 'aan huis verbonden beroep' is in het voorontwerpbestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

"Het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen terrein". De praktijk van inspreker is passend binnen deze definitie. Het gebruik van het bijgebouw als praktijkruimte is dus wat betreft het gebruik passend binnen de woonbestemming en behoeft niet apart bestemd te worden.

Wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw, waarin de praktijk is gevestigd, is er wel sprake van strijdigheid met de voorwaarden voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep, met een maximum van 60 m². De oppervlakte van het bijgebouw is circa 250 m². In het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' wordt deze strijdigheid opgeheven door een specifieke aanduiding op de verbeelding (plankaart), waardoor het gehele bijgebouw op het perceel Beverweertseweg 14 gebruikt mag worden voor een aan huis verbonden beroep. Hiermee wordt recht gedaan aan de historisch gegroeide situatie, waarbij al meer dan 20 jaar een praktijk voor Fysiotherapie, Acupunctuur en Ademcentrum is gevestigd in het betreffende bijgebouw.

Reactie

- b. Het Kerkpad, dat leidt naar de stal van insprekers, is niet volledig in het plan opgenomen. Men verzoekt dit hiaat alsnog op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Het Kerkpad dat leidt naar de (nieuwe) stal van insprekers is onlangs aangelegd. Het pad is daarom nog niet opgenomen in de ondergronden die zijn gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De gebruikte ondergronden worden regelmatig geactualiseerd. Overigens is het niet noodzakelijk om het pad specifiek aan te geven in het bestemmingsplan. Het pad loopt door de bestemmingen Groen en Agrarisch met waarden – Landschap. Binnen deze bestemmingen zijn halfverharde paden zonder meer toegestaan. Er is daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat een specifieke aanduiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen ter plaatse van het perceel Beverweertseweg 14.

Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Klomp Architecten BNA, namens Gebroeders van Echtelt Installaties BV, Ambachtstraat 18 te Werkhoven

Reactie

Inspreker is van mening dat in het voorontwerp-bestemmingsplan sprake is van twee omissies, die betrekking hebben op de onderstaande aspecten. Inspreker verzoekt om deze omissies in het nieuwe bestemmingsplan te herstellen.

- a. Het feit dat zich op deze locatie altijd een woonbestemming heeft bevonden naast de bedrijfsbestemming. Deze nalatigheid doet zich ook voor in het nu geldende bestemmingsplan. Aan de voorzijde op het perceel bevindt zich een nu nog bewoond woonhuis.

Antwoord gemeente

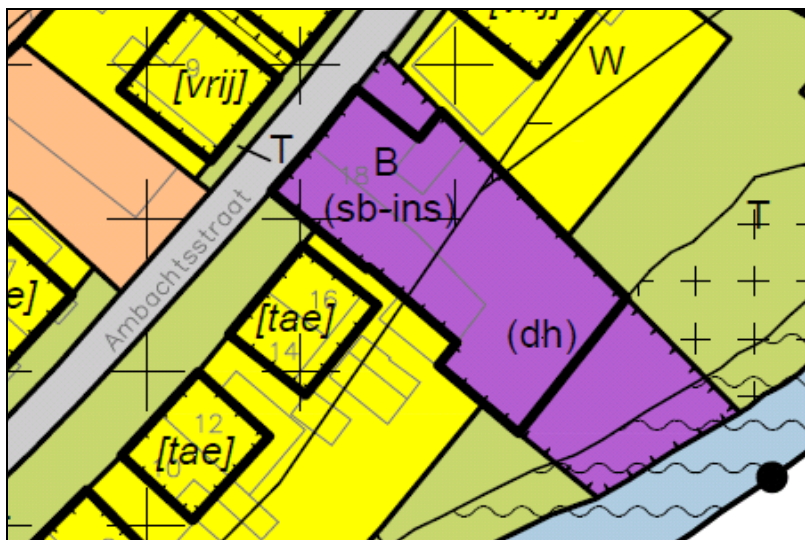
De gemeente is nagegaan welke bestemming aan het perceel Ambachtstraat 18 is toegekend in het verleden. In het bestemmingsplan 'Werkhoven in onderdelen' uit circa 1960 heeft het perceel een woonbestemming, te weten 'Eengezinshuizen'. Op die gronden mochten uitsluitend vrijstaande of twee aaneen gebouwde eengezinshuizen worden opgericht. In dit bestemmingsplan had het betreffende perceel géén gehele of gedeeltelijke bedrijfsbestemming. In het daarop volgende bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven' (2002) is de woonbestemming ingeruild voor een volledige bedrijfsbestemming, waarbij 'categorie-2-bedrijven' en installatiebedrijven zijn toegestaan, alsmede detailhandel. Deze bestemming is in zijn geheel overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven, herziening 2006'. In beide plannen is géén oprichting en bewoning van een dienstwoning mogelijk gemaakt.

Het níet toekennen van een (één) dienstwoning in het bestemmingsplan 'Dorpen –Werkhoven' (2002) en het daarop volgende bestemmingsplan moet beschouwd worden als een omissie. Te meer omdat er altijd sprake is geweest van bewoning. In vergelijkbare situaties hebben alle overige bedrijfsbestemmingen in 2002 wel de mogelijkheid gekregen tot oprichting van één dienstwoning bij eenzelfde bedrijfsvestiging. Deze regelingen zijn, in verband met verleende rechten, bij voortzetting van een bedrijf overgenomen in het daarop volgende bestemmingsplan 'Dorpen – Werkhoven, herziening 2006'. In het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' wordt de genoemde omissie teniet gedaan. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt aangepast door het opnemen van een specifieke aanduiding op de verbeelding, waardoor ook op het perceel aan de Ambachtstraat 18 één dienstwoning bij het daar aanwezige installatiebedrijf wordt toegestaan. Hiermee wordt recht gedaan aan de historisch gegroeide situatie, waarbij het op deze gronden aanwezige huis al jaren wordt bewoond door een arbeidskracht (of meerdere) van het bedrijf.

- b. Het ontbreken op de plankaart van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', te weten 'installatiebedrijf, een installatie – en metaalbewerkendbedrijf uit categorie 3.2' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Antwoord gemeente

De stelling van inspreker omtrent het ontbreken van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf' is niet correct. Deze aanduiding bevindt zich zowel op de digitale als de analoge verbeelding (voorheen plankaart). Op grond van de planregels mag een perceel (met de bijbehorende bebouwing) met deze aanduiding gebruikt worden voor een installatie- en metaalbewerkend bedrijf uit categorie 3.2 als bedoeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Onderstaande afbeelding toont een afdruk van de analoge verbeelding voor het perceel Ambachtstraat 18.



Uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoevn 2012, ter hoogte van Ambachtstraat 18.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen ter plaatse van Ambachtstraat 18.

Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Klomp Architecten BNA, namens de Diaconie van de hervormde gemeente Werkhoven te Werkhoven

Reactie

- a. De inspraakreactie heeft betrekking op de locatie Ds. Herman Pollaan 1, 'Nieuw Werchinge'. De locatie Nieuw Werchinge wordt nu gebruikt als verenigingsgebouw van de hervormde gemeente Werkhoven en de locatie heeft een maatschappelijke bestemming. Het gebouw is gedateerd en er bestaat behoefte aan vernieuwing. Het vigerend bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijk bestemming met een algemeen karakter. Het oppervlak van de locatie bedraagt ca. 700 m². De bouwvlek bedraagt 643 m² die voor 100% mag worden bebouwd. In het voorontwerp bestemmingsplan 2012 is de bouwvlek verkleind tot 321 m²; deze mag eveneens voor 100% worden bebouwd. Er bestaat dus een verschil van het te bebouwen oppervlak van 322 m², een halvering van de bebouwingmogelijkheden. De Diaconie is van mening dat hun belangen daarin geschaad worden en vraagt derhalve om de bebouwingmogelijkheden terug te brengen naar de ratio's van het thans vigerend bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is de huidige (planologische) situatie en het overnemen van bestaande rechten. In dat kader wordt tegemoet gekomen aan dit deel van de inspraakreactie. De huidige planologische regeling wordt voortgezet in het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwvlak en daarmee de bebouwingmogelijkheden worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast overeenkomstig het bestemmingsplan Dorpen-Werkhoven, herziening 2006.

Reactie

- b. Het verenigingsgebouw 'Nieuw Werchinge' is in slechte staat en gedateerd. Kenmerkende activiteiten die hier plaatsvinden zijn kinderopvang tijdens kerkdiensten, koffiedrinken na de kerkgang, jeugdclubs, gemeenteavonden, kerkraadsvergaderingen etc. Ook vinden er activiteiten plaats van buiten kerkelijke, niet commerciële aard bijvoorbeeld het gebruik als verkiezingslokaal door de gemeente, EHBO lessen, activiteiten voor de vereniging van plattelandsvrouwen, 65+ middagen etc. Kortom er bestaat in Werkhoven behoefte aan een gebouw waar dit soort maatschappelijke activiteiten kunnen blijven plaatsvinden op een laagdrempelig niveau. Op dit moment is 'Nieuw Werchinge' eigenlijk de enige locatie in Werkhoven waar dit kan.

Door de staat van het gebouw is de animo om hier gebruik van te maken aan het teruglopen. De Diaconie wil met een nieuw initiatief de functie en het gebruik weer een positie geven midden in het maatschappelijk en kerkelijk leven. Om nieuwbouw mogelijk te maken stelt de Diaconie voor om op de locatie naast een nieuw 'Nieuw Werchinge' ook 4 starterswoningen te realiseren. Het nieuwe plan zal bestaan uit 2 bouwlagen met een kap waarbij op de begane grond het verenigingsgebouw zal worden gehuisvest en op de verdieping de woningen. Het terrein zal zo worden ingericht dat een parkachtige tuin ontstaat ten behoeve van het verenigingsgebouw en openbaar toegankelijk. Om dit initiatief mogelijk te maken zal dan naast de vigerende maatschappelijke bestemming ook sprake moeten zijn van een (meerlaagse) woonbestemming.

Uit verschillen publicaties van de gemeente (Woonvisie 2010+) en de Dorpsraad Werkhoven blijkt dat er veel behoefte is aan betaalbare starterswoningen in Werkhoven, mede door de relatief jonge bevolkingsopbouw. Met dit initiatief draagt de Diaconie hieraan bij en wordt tevens voorzien in een deel van de financiering benodigd voor de nieuwbouw van het verenigingsgebouw. Voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing ligt het voor de hand om aansluiting te zoeken bij de nieuwbouw van het naastgelegen woon-zorgcomplex "De Weerdenhof". Gedacht wordt aan het realiseren van 4 appartementen bestaande uit 1 bouwlaag met een kap en een grootte van ca. 80 m².

Het parkeren kan deels plaatsvinden op eigen terrein. Het is niet mogelijk om alle parkeerplaatsen volgens de parkeernorm op eigen terrein te realiseren. Een aantal parkeerplaatsen zal op de openbare weg moeten worden gerealiseerd. Dit is in de huidige situatie al mogelijk. Voor een bezoek aan 'Nieuw Werchinge' kan namelijk langs de straat worden geparkeerd.

Tevens is het voorstel de rooilijn aan te passen volgens de op het bebouwingsvoorstel aangegeven grens. De huidige bebouwingsgrens volgt zowel in het voorontwerp als in het vigerend bestemmingsplan de gevel van Nieuw Werchinge, bij een nieuwbouwplan is dit niet logisch. Logischer vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de rooilijn evenwijdig te leggen met het trottoir. Dit deel van de inspraakreactie is geïllustreerd met een bebouwingsvoorstel en een massastudie.

Antwoord gemeente

De gemeente waardeert het initiatief om tot een herontwikkeling van de locatie te komen, vanuit een maatschappelijke betrokkenheid bij kerk en samenleving van Werkhoven. Gevraagd wordt om naast de huidige maatschappelijke bestemming ook een woonbestemming toe te staan op de locatie. In feite betekent dit een meer gemengde bestemming, zoals deze nu al is opgenomen voor een aantal percelen in het dorpscentrum van Werkhoven (rondom De Brink). Het betreft de bestemming Gemengd, die op de begane grond lichte bedrijvigheid, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en wonen toelaat. Op de verdiepingen van de gebouwen is de functie 'wonen' toegestaan. Om het initiatief (planologisch) mogelijk te maken, zou de bestemming voor de locatie Ds. Herman Pollaan 1 gewijzigd moeten worden van Maatschappelijk naar Gemengd. Daarbij wordt opgemerkt dat de toegelaten functies dan beperkt zouden moeten blijven tot 'maatschappelijke voorzieningen' en 'wonen'. De gemeente beschouwt de maatschappelijke functie als belangrijkste functie op het perceel. Het is wenselijk dat deze functie ook in de toekomst behouden blijft. Het wonen is een extra toevoeging en zou daarom alleen op de verdieping(en) aan de orde kunnen zijn.

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012, waarin hoofdzakelijk de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd, vindt de gemeente het een stap te ver om de bestemming op de locatie Ds. Herman Pollaan 1 in dit bestemmingsplan al direct te wijzigen van Maatschappelijk naar Gemengd. In feite is sprake van een nieuwe ontwikkeling, waarvoor een apart traject moet worden doorlopen, inclusief het uitvoeren van benodigde onderzoeken en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Dit is een gebruikelijke werkwijze binnen de gemeente Bunnik.

De gemeente erkent enerzijds het belang van een gebouw in Werkhoven voor maatschappelijke activiteiten en anderzijds de behoefte aan starterswoningen in Werkhoven. Het belang van het behouden van een maatschappelijke functie weegt daarbij het zwaarst. Daarom wil de gemeente haar medewerking verlenen aan het initiatief door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie. Dit betekent dat de huidige bestemming Maatschappelijk op de locatie gehandhaafd blijft. Via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel kan de bestemming in de toekomst gewijzigd worden van Maatschappelijk naar Gemengd. Daarbij gelden wel een aantal voorwaarden. De gebruikelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld op het gebied van archeologie. Rekening moet worden gehouden met de geldende parkeernormen en de Wet geluidhinder. Alle voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Er kan uitvoering worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, nadat het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 in werking is getreden. Het wijzigingsplan dient daarbij te voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels voor het perceel Ds Herm Pollaan 1.

7. BAM Woningbouw Utrecht, Postbus 25 te Nieuwegein

Reactie

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw mogelijk te maken op het perceel ten westen van de Achterdijk. BAM Woningbouw is voornemens dit gebied te transformeren tot woongebied. Op korte termijn wordt daartoe een volledige vergunningaanvraag ingediend bij de gemeente Bunnik. Vanuit deze achtergrond verzoekt inspreker het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen.

- a. De planuitwerking voor het woongebied is inmiddels vergevorderd en de komende periode worden de nodige onderzoeken uitgevoerd om tot een vergunningaanvraag te komen. Anticiperend op deze aanvraag zou het ontwerpbestemmingsplan al kunnen voorzien in een directe bouwtitel en passende eindbestemming van het gebied. Inspreker kan op korte termijn de relevante informatie aanleveren om deze bestemming daadwerkelijk te kunnen opnemen. Naast het stedenbouwkundig plan betreft het dan een motivering omtrent een goede ruimtelijke ordening en de relevante (milieu)onderzoeken.

Antwoord gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is de huidige (planologische) situatie en het overnemen van bestaande rechten. In dit geval is de bestaande wijzigingsbevoegdheid met de daarbij behorende voorwaarden uit het bestemmingsplan Dorpen-Werkhoven, herziening 2006 overgenomen. De bestemming Groen (met landschapswaarden) kan daardoor gewijzigd worden naar de bestemming Woongebied.

Het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is opgesteld om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om tijdig te beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplan voor het dorp Werkhoven. Nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen worden daar in principe niet in meegenomen.

Het is binnen de gemeente Bunnik gebruikelijk om voor nieuwe (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen een apart traject te doorlopen met een bijbehorende planologische procedure. Dergelijke procedures dienen met de nodige zorgvuldigheid te worden doorlopen, daarbij ondermeer rekening houdend met de belangen van omwonenden. De woningbouwontwikkeling aan de Achterdijk heeft een behoorlijke impact voor het dorp Werkhoven (bijvoorbeeld op verkeersgebied) en daarom heeft een apart plan de voorkeur.

Bovendien is uitvoering van de huidige wijzigingsbevoegdheid al jaren mogelijk; een directe bouwtitel is niet noodzakelijk om het gebied te kunnen ontwikkelen. Eventuele bezwaren tegen een rechtstreekse bouwtitel zouden daarnaast tot vertraging in de procedure van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 kunnen leiden.

Kortom, de gemeente ziet geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid voor de woningbouwlocatie aan de Achterdijk te wijzigen in een rechtstreekse bouwtitel.

Reactie

- b. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden onder meer de voorwaarden zoals opgenomen in de bestemming Woongebied (bijlage 4 bij de regels). Gelet op de huidige marktomstandigheden wil BAM Woningbouw een kwalitatief hoogwaardig woongebied ontwikkelen waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte. Het ontwikkelde plan past niet geheel binnen de gestelde voorwaarden. Verzocht wordt de volgende aanpassingen door te voeren in bijlage 4:

- Maximaal aantal woningen: 63;
- Horizontale bouwdiepte van aaneen gebouwde woningen: maximaal 12 meter;
- Horizontale bouwdiepte van vrijstaande woningen: maximaal 14 meter;
- Maximaal bebouwingspercentage per bouwperceel van 65%;
- Eventueel kan de mogelijkheid voor realisering van gestapelde woningen vervallen.

Antwoord gemeente

Zoals in het antwoord van de gemeente onder a. reeds is aangegeven, wordt uitgegaan van het overnemen van bestaande rechten c.q. het huidige planologisch regime. Het verruimen van met name het aantal woningen is niet in overeenstemming met dit uitgangspunt. Bovendien lijkt het erop dat inspreker hinkt op twee gedachten; enerzijds wordt verzocht om de wijzigingsbevoegdheid in te wisselen voor een directe bouwtitel en anderzijds wordt verzocht de voorwaarden van die wijzigingsbevoegdheid aan te passen.

Wat betreft het verruimen van de bouwdieptes voor bepaalde type woningen en het verhogen van het maximaal bebouwingspercentage per bouwperceel, wordt het volgende opgemerkt. De door inspreker genoemde maten zijn in strijd met de algemene ruimtelijke uitgangspunten voor woonpercelen in de drie kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen voor de drie dorpen. Een afwijking van de algemene uitgangspunten en het toestaan van meer woningen wil de gemeente kunnen beoordelen in relatie tot de stedenbouwkundige structuur van het woningbouwplan en eventueel vastleggen in een apart bestemmingsplan.

- c. Aan de westzijde van het toekomstig woongebied bevinden zich het sportpark en de brede school. Momenteel bevindt zich een groene zone tussen deze functies en het toekomstig woongebied. Ter plaatse van het sportpark is deze groene zone van een passende bestemming (Groen) voorzien. Ter plaatse van de overgang met de brede school is de bestaande groenstrook niet voorzien van deze groenbestemming. Het bestemmingsplan biedt daarmee de mogelijkheid dat de functies die bij de brede school worden toegelaten tot op de grens van het toekomstige woongebied kunnen plaatsvinden en dat de groenstrook verdwijnt. Bovendien is het bouwvlak van de brede school tot op de perceelsgrens ingetekend, waardoor een gebouw van maximaal 14 meter hoogte kan worden gerealiseerd. Inspreker verzoekt om ook aan dit gedeelte van de groenstrook de bestemming Groen toe te kennen in het ontwerpbestemmingsplan en het bouwvlak van de brede school aan deze zijde te verkleinen zodat meer afstand tot het toekomstig woongebied ontstaat.

Antwoord gemeente

De gemeente is met inspreker van mening dat er een zekere buffer moet blijven bestaan tussen de brede school en het toekomstig woongebied. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom het bouwvlak verkleind en wordt als oostelijke grens van het bouwvlak de grens van het schoolplein aangehouden. Het gebied dat buiten het bouwvlak komt te liggen, behoudt wel de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn immers ook groenvoorzieningen toegestaan. Daarnaast behoudt de gemeente daarmee de mogelijkheid om buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming Maatschappelijk, ondergeschikte dienstgebouwen zoals bergingen en fietsenstallingen te realiseren. De maximale bouwhoogte van dergelijke bouwwerken is 3 meter.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. en b. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het deel van de inspraakreactie onder c. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de verbeelding wordt aangepast ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk aan de Achterdijk (brede school).

8. Bewoners van Prins Mauritslaan 2 t/m 14 en Ds Herm Pollaan 12 en 14 te Werkhoven

Reactie

Insprekers hebben de informatieavond bijgewoond op 14 februari 2013 in het Wapen van Werkhoven. Insprekers geven aan dat aan hen verteld is dat zij tot de zomer de tijd hadden om bezwaar aan te tekenen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Naderhand bleek dat tot 13 maart gereageerd kon worden op het voorontwerpbestemmingsplan.

Verder geven insprekers aan dat zij als direct omwonenden niet gekend zijn in het voorontwerp. Het had onduidelijkheden kunnen wegnemen indien zij mee hadden kunnen denken. Het betreft een ingreep in de directe leefomgeving van insprekers.

Insprekers richten zich vervolgens op de inrichtingsschets zoals die is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Met vraagt zich af hoeveel parkeerplaatsen er worden gerealiseerd en hoe de situering daarvan zal worden vormgegeven. Ook vraagt men zich af of het trottoir komt te vervallen. Ook de invulling van de parkeerplaatsen op eigen terrein is onduidelijk. Het is onduidelijk hoe de ontsluiting van de woningen wordt geregeld. Verder is er onduidelijkheid over welke bomen mogen worden gekapt in de kerktuin en of er een herplantplicht geldt.

Daarnaast bleek op de inloopavond dat men niet op de hoogte is van de inrichting van de Prins Mauritslaan.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft samen met de initiatiefnemer van het plan, de parochie van de rooms-katholieke kerk in Werkhoven, getracht een zorgvuldig proces richting omwonenden in te zetten. De kerk heeft hier een actieve rol in vervuld door in een vroeg stadium een informatiebijeenkomst voor de omwonenden te organiseren. Tijdens de informatieavond van de gemeente over het voorontwerpbestemmingsplan was de kerk ook aanwezig om het plan te kunnen toelichten en vragen te beantwoorden. Voorafgaand aan de informatieavond heeft een medewerker van de gemeente de situatie in de Prins Mauritslaan in openschouw genomen. De feitelijke inrichting ter plaatse is bekend bij de gemeente.

Insprekers richten zich in de inspraakreactie op de indicatieve inrichtingsschets zoals die is opgenomen in de toelichting. Deze schets is afkomstig uit het collegebesluit dat de ontwikkeling van twee extra seniorenwoningen mogelijk wenst te maken. De schets is zoals gezegd indicatief zodat hier geen rechten of zekerheden aan kunnen worden ontleend.

Het collegebesluit is vertaald naar de verbeelding (plankaart) en de regels van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is opgenomen dat er binnen de grenzen van het bouwvlak van de bestemming 'wonen' maximaal twee aaneengebouwde woningen mogen worden gerealiseerd. Wel dient er nog een specifieke bouwaanduiding opgenomen te worden op de verbeelding zodat er slechts één laag met een kap kan worden gerealiseerd. Aan de voorkant van het perceel is de bestemming 'tuin' opgenomen en is de verkeersbestemming verbreed, om extra parkeerplaatsen mogelijk te maken. Het aantal parkeerplaatsen en de positionering daarvan is op dit moment nog niet bekend.

Het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 biedt dus nu alleen het planologisch kader voor de realisering van maximaal 2 woningen. Er is nog geen concreet plan. Omdat uit de inspraakreactie blijkt dat de inrichtingsschets veel vragen oproept, wordt deze niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De uiteindelijke inrichting van het gebiedje is nog niet bekend, zodat het verwarrend is om nu één van de mogelijkheden tot inrichting in het bestemmingsplan op te nemen.

Het bestemmingsplan regelt in principe niet de kap van bomen en de eventuele herplantplicht. Dit is geregeld in de kapverordening van de gemeente.

Uit de inspraakreactie blijkt tenslotte dat er verwarring is ontstaan bij insprekers over de termijn waarbinnen gereageerd kon worden op het voorontwerpbestemmingsplan. Omdat de reactietermijn ten aanzien van een voorontwerpbestemmingsplan altijd zes weken is, is het onduidelijk voor de gemeente hoe deze verwarring heeft kunnen ontstaan. Evenwel hebben insprekers op tijd gereageerd en wordt de reactie meegenomen in het proces.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat een specifieke bouwaanwijzing op de verbeelding wordt opgenomen en de indicatieve schets uit de toelichting wordt verwijderd.

9. Kalliste Woningbouwontwikkeling BV, Kooltjesbuurt 3 te Naarden-Vesting

Reactie

- a. Inspreker is betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Delteijk in Werkhoven. Voor deze locatie is recentelijk door de gemeente Bunnik een bestemmingsplan vastgesteld, waarna recentelijk nog twee partiële herzieningen voor de locatie zijn vastgesteld. Dit planologisch regime is 'maatwerk' voor de voorziene ontwikkeling. Dit maatwerk wordt nu vervangen door een algemene regeling, die geldt voor een groter gebied en die onvoldoende rekening houdt met de gemaakte afspraken. Het voorontwerpbestemmingsplan brengt een aantal verslechtingen mee ten opzichte van het vigerende planologisch regime.

In de afgelopen periode is inspreker druk geweest met het verder ontwikkelen van de woningen in het plan. Inmiddels is er een omgevingsvergunning verleend voor een aantal woningen; voor de overige woningen wordt de vergunningaanvraag voorbereid. Bij die voorbereidingen is logischerwijs aangesloten op het zeer recentelijk vastgestelde huidige planologisch regime. Indien het voorontwerp ongewijzigd zou worden vastgesteld en in werking zou treden, dan betekent dat een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien zouden in dat geval goeddeels uitontwikkelde woningontwerpen weer moeten worden aangepast, hetgeen aanzienlijke schade zou opleveren. Inspreker benoemt de verslechtingen ten opzichte van het vigerende planologisch regime voor de Delteijklocatie. Het betreft:

- het niet opnemen van parkeren / de aanleg van parkeervoorzieningen binnen de bestemming Tuin;
- het opnemen van regels met betrekking tot de maximale helling van een kap;
- het bepaalde in artikel 24.3 van de regels over parkeervoorzieningen;
- het opnemen van eisen ten aanzien van het afwijken van de in het bestemmingsplan voorgescreven maten (10% - regeling).

Deze beperkingen ten opzichte van het vigerende plan hebben een belangrijke impact op de bouw mogelijkheden en impliceren een belangrijke verslechting. Bij een ongewijzigde vaststelling zal er een herontwikkeling moeten plaatsvinden. Hiermee heeft inspreker geen rekening kunnen houden, niet in de laatste plaats omdat het huidige planologisch regime, dat speciaal voor dit project is ontworpen, nog geen jaar geleden in werking is getreden.

Antwoord gemeente

De gemeente is het met inspreker eens dat met het bestemmingsplan Delteijk en de twee partiële herzieningen planologisch maatwerk is vastgesteld voor de woningbouwlocatie Delteijk. Met het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 wordt een nieuw planologisch regime vastgelegd voor het gehele dorp Werkhoven, uitgaande van de standaarden zoals die ook zijn toegepast in de bestemmingsplannen voor de dorpen Bunnik en Odijk. Het blijkt nu dat de algemene standaard op enkele punten conflicteert met het planologisch maatwerk voor de Delteijklocatie. Om dit op te lossen wordt in het ontwerpbestemmingsplan de Delteijklocatie uit het totale plangebied dorp Werkhoven 'geknipt', met uitzondering van een smalle strook aan de achterkant en zijkant van het blokje van vier woningen. Er ontstaat (letterlijk) een witte vlek in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012, die echter ingevuld wordt door het separate geldende bestemmingsplan Delteijk en de twee bijbehorende partiële herzieningen. Dat bestemmingsplan is nog actueel en behoeft dus niet op korte termijn herzien te worden in het kader van de wettelijke actualiseringsplicht. De verdere ontwikkeling van de Delteijklocatie kan daardoor geheel plaatsvinden binnen de kaders van het vastgestelde planologisch maatwerk.

Het genoemde smalle strookje aan de zij- en achterkant van het blokje van vier woningen heeft in het bestemmingsplan Delteijk de bestemming verkeer. Uit de uiteindelijke verkaveling blijkt dat de bestemming Wonen een meer geschikte bestemming is. Tevens wordt voor een deel van het strookje (gelegen achter het perceel Otselaan 4) een specifieke bouwaanduiding opgenomen, zodat ter plaatse een maximale bouwhoogte van 2,4 meter geldt. Een en ander ter uitvoering van gemaakte afspraken tussen Kalliste Woningbouwontwikkeling BV, de gemeente Bunnik en derden.

Reactie

- b. Inspreker treedt graag in overleg met de gemeente betreffende de specifieke bestemmingen 'wonen gestapeld' en 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand en twee aaneen gebouwd'. Vanuit de ervaringen die de afgelopen periode met de gemeente zijn opgebouwd, blijken deze bestemmingen

niet te voldoen aan de vraag vanuit de markt. Met de ontwikkeling van dit nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente de kans deze ervaringen te verwerken en bredere mogelijkheden te creëren om in te kunnen spelen op de huidige markt.

Antwoord gemeente

Gelet op het antwoord van de gemeente onder a. is het logisch dat de discussie over specifieke bestemmingen gevoerd dient te worden binnen het kader van de verdere ontwikkeling van de Delteijklocatie. De locatie wordt losgekoppeld van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven. Het creëren van ruimere mogelijkheden om in te kunnen spelen op de markt, kan derhalve niet worden vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de verbeelding wordt aangepast ter plaatse van de locatie Delteijk.

Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Architectenburo Huub van der Zee, namens bouwbedrijf Werkhoven BV, Ambachtstraat 24 te Werkhoven

Reactie

In de huidige situatie is er een woning met bijgebouw aanwezig op het perceel Ambachtstraat 24. Achter op het perceel staat een bedrijfsgebouw met loods waar bouwbedrijf Werkhoven momenteel is gevestigd. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 zou het gehele perceel een bedrijfsbestemming krijgen waarbij de huidige woning is benoemd als bedrijfswoning. Dit lijkt inspreker op zich juist. De wens van de eigenaar (van het perceel) is echter om een tweede woning te maken in het gebouw waar nu het bedrijf is gevestigd. Het bedrijfsgebouw wordt ingekort waardoor het niet meer in de zone 'waterstaat' komt te liggen.

Om dit mogelijk te maken wil inspreker een wijzigingsbevoegdheid voor het maken van een tweede woning laten opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Als deze tweede woning er komt, zal de bedrijfsbestemming in zijn geheel van het perceel af gaan. Dit heeft grote voordelen voor de omliggende bebouwing, denk aan een grote vermindering van het aantal verkeersbewegingen en het verminderen van geluid.

Het voorstel voor een tweede woning op het perceel is weergegeven op een tekening, behorend bij de inspraakreactie. Zowel de bestaande situatie als de gewenste situatie zijn duidelijk aangegeven.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft een positieve houding ten opzichte van het plan om de bedrijfsactiviteiten op het perceel Ambachtstraat 24 te beëindigen en ter plaatse een woonfunctie te realiseren. Qua functionele structuur past een woonfunctie veel beter in de Ambachtstraat dan een bedrijfsfunctie. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat het perceel tegen de oude dorpskern van Werkhoven aan ligt. De gemeente onderschrijft de mening van inspreker dat het verdwijnen van de bedrijfsfunctie voordelen heeft voor de directe woon- en leefomgeving.

De gemeente ziet op basis van het bovenstaande aanleiding om mee te werken aan het verzoek van inspreker.

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012, waarin hoofdzakelijk de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd, is het een stap te ver om de bestemming in dit bestemmingsplan al direct te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Bovendien is het bouwbedrijf nog gewoon aanwezig op het perceel. In feite is sprake van een nieuwe ontwikkeling, waarvoor een apart traject moet worden doorlopen, inclusief het uitvoeren van benodigde onderzoeken en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Dit is een gebruikelijke werkwijze binnen de gemeente Bunnik.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Ambachtstraat 24. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de huidige bestemming Bedrijf om te zetten naar de bestemming Wonen. Daarbij gelden wel een aantal voorwaarden. Er zijn maximaal twee vrijstaande woningen toegestaan, de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw dat wordt getransformeerd tot woning. Ook zullen de gebruikelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd, zoals op het gebied van water, flora- en fauna en archeologie. De voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Er kan uitvoering worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, nadat het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 in werking is getreden. Het wijzigingsplan dient daarbij te voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels voor het perceel Ambachtstraat 24.

11. J.F. van Hogendorp Beheer BV / De Vor, Brandes & Co. BV, Weerdenburgselaan 2 te Werkhoven**Reactie**

De werkmaatschappij De Vor, Brandes & Co. BV, is al geruime tijd gevestigd aan de Weerdenburgselaan 2 te Werkhoven. In het bestemmingsplan is het bedrijf gerangschikt onder de categorie 'landbouwmechanisatiebedrijf'. Dit is op zich juist, alleen zijn wij op een veel breder terrein actief dan is aangegeven in de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1, sub d. De werkelijke activiteiten bestaan uit de handel in- en reparatie inclusief verhuur van landbouwwerktuigen, tractoren, grondverzetmachines en tuin- en parkmachines. Inspreker verzoekt de omschrijving in het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Antwoord gemeente

De gemeente is bereid om de betreffende regel in het bestemmingsplan aan te passen, zodat deze meer recht doet aan de bedrijfsactiviteiten van De Vor, Brandes & Co. BV. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf' hoeft hiervoor niet aangepast te worden, maar wel de verwijzing naar deze aanduiding in de regels. In de regels van artikel 5 Bedrijf wordt opgenomen dat gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf' (mede) zijn bestemd voor een handels-, reparatie- en verhuurbedrijf voor machines en werktuigen uit categorie 3.1 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de regels van artikel 5 Bedrijf worden aangepast.

12. H. Mulder, Otselaan 44 en J.B.T. Mulder-Beemer, Herenstraat 81 te Werkhoven

Reactie

- a. De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel aan de Herenstraat tussen huisnummer 81 en 79d. Dit perceel behoort toe en is in gebruik als (moes)tuin van de bewoonster van Herenstraat 81. Het betreffende perceel heeft nu de bestemming 'wonen'. In het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is dit op de verbeelding gewijzigd in 'tuin'. Dit strookt niet met de volgende teksten uit het voorontwerp:

Het gedeelte tussen de bestemming 'wonen' en het openbaar gebied wordt als 'tuin' bestempeld.

Het bestemmingsvlak 'wonen' bij hoekwoningen ligt op 2,5 meter uit de perceelsgrens als deze grenst aan openbaar gebied.

Genoemd perceel grenst alleen aan de voorzijde aan het openbaar gebied. Op de hoek grenst het perceel niet aan openbare ruimte maar aan het perceel van Herenstraat 79d. Inspreker verzoekt om de bestemming van dit perceel te handhaven als 'wonen'.

Antwoord gemeente

Het betreffende perceel heeft in het huidige bestemmingsplan inderdaad de bestemming 'wonen', maar de gronden liggen niet binnen het bebouwingsvlak van de bestemming 'wonen'. Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen gebouwen, zoals een woning of een bijgebouw, uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. Buiten het bebouwingsvlak mogen alleen andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd. Andere bouwwerken zijn bijvoorbeeld erfscheidingen of speeltoestellen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een andere systematiek toegepast voor de woonpercelen. De woonpercelen krijgen de bestemming Wonen met daarbij een bouwvlak. Dit bouwvlak is bedoeld voor het hoofdgebouw, de woning, op het perceel. Op de gronden buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming Wonen, mogen de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) worden opgericht. Zoals aangegeven is dat in het geldende bestemmingsplan anders geregeld. Daar is voor de bestemming 'wonen' een ruim bebouwingsvlak opgenomen waarbinnen zowel het hoofdgebouw als de bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

Alle gronden die in het geldende bestemmingsplan buiten het bebouwingsvlak liggen, hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen. Binnen de bestemming Tuin zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De bestemming Tuin is dus ook een vertaling van de gronden die in het geldende plan buiten het bebouwingsvlak liggen. Wat er is toegestaan in het geldende plan buiten het bebouwingsvlak van de bestemming 'wonen' is overgenomen in de regels van de bestemming Tuin.

Indien de gemeente tegemoet zou komen aan het verzoek van inspreker en de bestemming Wonen op het betreffende perceel zou leggen, ontstaan er meer bouw mogelijkheden dan op basis van het geldende plan. Zoals aangegeven zijn namelijk op de gronden buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming Wonen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw toegestaan. Op grond van het voorgaande moet de gemeente het verzoek van inspreker afwijzen.

Reactie

- b. Inspreker verzoekt een bouwvlak op te nemen voor het betreffende perceel. Hiervoor wordt de volgende argumentatie aangedragen.

Het is alweer enige jaren geleden dat er drie vrijstaande woningen zijn gebouwd op het stuk grond tussen Herenstraat 79 en 81, voorheen geheel als moestuinen in gebruik. De eigenaar van Herenstraat 81 is hier destijds niet op aangehaakt vanwege het plezier dat beleefd werd aan de (moes)tuin. Op dit moment wordt deze tuin een steeds zwaarder wordende belasting en het ligt in de verwachting dat hier binnenkort geen goede invulling meer aan gegeven kan worden. Daarom het verzoek om een bouwvlak voor een vrijstaande woning, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap.

Het bovenstaande strookt met de woonvisie 2010+ waarbij ruimte is voor het realiseren van kleinschalige projecten op inbreidingslocaties. Tevens is vanuit provinciaal beleid de focus komen te liggen op binnenstedelijk bouwen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de huidige (planologische) situatie het uitgangspunt is. Bestaande rechten op basis van het geldende bestemmingsplan worden daarbij overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 wordt opgesteld om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om tijdig te beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplan voor het dorp Werkhoven. Nieuwe ontwikkelingen worden daar in principe niet meegenomen. Het bouwen van een woning op een locatie waar dat op basis van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, wordt beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. Het is gebruikelijk binnen de gemeente Bunnik dat daar een apart traject voor wordt doorlopen. Voor zo'n nieuwe ontwikkeling moeten eventueel onderzoeken worden uitgevoerd en zullen afspraken gemaakt moeten worden over het verhaal van de kosten die de gemeente maakt. Bovendien biedt de planning van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 geen ruimte om nu nog een nieuwe ontwikkeling mee te nemen.

Op grond van het voorgaande moet de gemeente het verzoek van inspreker afwijzen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 aan de onderstaande overlegpartners toegestuurd. In totaal hebben vijf overlegpartners gereageerd. Deze zijn vetgedrukt in onderstaande lijst.

- 1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen**
2. Bestuur Regio Utrecht
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Rijkswaterstaat Utrecht, afdeling Planvorming en Advies
- 5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
6. Vitens
7. N.V. Nederlands Gasunie, district West
8. KPN OVN OAS Rayon Midden
9. Stedin
10. Politie Utrecht, district Binnensticht
- 11. Veiligheidsregio Utrecht**
- 12. Woonadviescommissie VAC Bunnik**
13. Gemeente Zeist
14. Gemeente Wijk bij Duurstede
15. Gemeente Houten
16. Gemeente Utrecht
- 17. Gemeente Utrechtse Heuvelrug**
18. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen

Reactie

De provincie heeft geconcludeerd dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan, op voorwaarden dat de opmerkingen worden overgenomen. Het plan voldoet dan namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Daarnaast is het waterschap ook betrokken (geweest) bij diverse ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in Werkhoven. Wij gaan ervan uit dat deze ontwikkelingen conform onze individuele wateradviezen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De twee ouderenwoningen nabij de kerk hebben geen groot waterbelang.

Opmerkingen

- a. Dubbelbestemming rioolpersleiding opnemen op de plankaart en in de planregels. Het waterschap verzoekt een beschermingszone van 5 meter rondom de leiding te bestemmen als dubbelbestemming Leiding – riool. Bedoeld wordt een rioolpersleiding aan de noordoostkant van het plangebied.
- b. In de regels staat de bestemming Waterstaatszone. Deze bestemming mag in onze ogen weg, omdat er geen waterkering langs de Achterrijn ligt. Een waterkering met de status 'overige waterkering' begint pas ten noorden van Werkhoven vanaf de Kromme Rijn.

- c. In de toelichting staat dat de watergang ten noordwesten van Werkhoven een tertiaire watergang is. Wij merken op dat de Achterdijksewetering een primaire watergang is.

Antwoord gemeente

- a. *De betreffende rioolpersleiding ligt deels binnen de grenzen van het plangebied en deels erbuiten. Voor het deel dat binnen het plangebied ligt, is reeds een dubbelbestemming Leiding opgenomen op de verbeelding en in de regels. Het deel van de leiding ter plaatse van de Graaf van Lynden en Sandenburgweg ligt buiten het plangebied. Hiervoor kan derhalve geen dubbelbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012.*
- b. *De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering wordt van de verbeelding verwijderd en komt dus niet meer terug in het ontwerpbestemmingsplan.*
- c. *In de toelichting wordt niet verwezen naar de Achterdijksewetering, maar naar de watergang direct aansluitend op de woonbebouwing aan de Nieuwendaal en De Bouterhoek. Uitgaande van de legger van het HDSR betreft dit een tertiaire watergang. Verwezen wordt naar de afbeelding in de toelichting in paragraaf 5.6.3.*

3. Veiligheidsregio Utrecht

Reactie

Vastgesteld is dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.

Voor het plan is gekeken naar de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een grotendeels bestaande situatie. Nabij het Kerkpad wordt echter nog een nieuwbouwwijk gerealiseerd. Het plan moet voorzien in een voldoende primaire en secundaire bluswatervoorziening. Daarnaast is het van belang dat de bereikbaarheid is gewaarborgd. Geadviseerd wordt om het gehele plan te laten voldoen aan de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Tegen het bestemmingsplan bestaat geen bezwaar mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Nabij het Kerkpad (project De Werkhof) is een aanvullende primaire bluswatervoorziening vereist. De voorziening dient maximaal 40 meter van de verst gelegen woning te worden gesitueerd.
- b. In het gehele plan zijn diverse secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Van deze voorzieningen zijn er twee als openbaar uitgevoerd (nabij de Herenstraat en nabij de Zwaanweg). Met deze voorzieningen wordt in voldoende mate aan de voorwaarden voor secundaire voorzieningen voldaan. De voorzieningen moeten daarbij dan wel als volgt zijn uitgevoerd: een capaciteit van 90 m³ per uur, gedurende 4 uur gegarandeerd.
- c. Aan de eisen voor de bereikbaarheid lijkt te worden voldaan. Tegen de doodlopende weg van het project De Werkhof bestaat geen bezwaar, mits de volledige weg een vrije breedte heeft van tenminste 5 meter.
- d. De wegen moeten voldoen aan de eisen gesteld voor de minimale afmetingen en belastingen zoals omschreven in de handreiking en het Bouwbesluit.

Antwoord gemeente

- a. *Deze opmerking is reeds in het kader van het aparte bestemmingsplan voor De Werkhof aan de orde geweest. Toen is vanuit de gemeente aangegeven dat de voorzieningen met betrekking tot bluswater een onderwerp is voor nadere uitwerking in het vervolgproces. Inmiddels is het project De Werkhof in uitvoering en kan ervan uit worden gegaan dit onderwerp is meegenomen.*
- b. *De voorzieningen met betrekking tot bluswater en de capaciteit daarvan betreffen een uitvoeringsaspect. Dit kan niet vastgelegd worden in het bestemmingsplan.*
- c. *Deze opmerking is reeds in het kader van het aparte bestemmingsplan voor De Werkhof aan de orde geweest. Toen is vanuit de gemeente aangegeven dat de ontsluitingsweg van het plan De Werkhof is verbreed tot 4,5 en 5 meter.*

- d. *De gemeente houdt bij de ontwikkeling van woningbouwplannen rekening met de genoemde handreiking en het Bouwbesluit. De eisen die daarin zijn opgenomen, hoeven niet nogmaals te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.*

4. Woonadviescommissie VAC Bunnik

Reactie

- a. De woonadviescommissie heeft wat specifiek gekeken naar de nieuwe ontwikkeling van twee seniorenwoningen nabij de rooms-katholieke kerk in Werkhoven. Men heeft geen inhoudelijk commentaar, maar wel het voorstel om een aanbeveling uit het ecologisch onderzoek over te nemen in de toelichting, bij de daar opgenomen inrichtingsschets.
- b. De woonadviescommissie verzoekt om een specifieke opmerking op te nemen over veilige (fiets)routes voor schoolgaande kinderen naar de nieuwe MFA in Werhoven. In de reactie wordt daartoe een tekstvoorstel gedaan voor paragraaf 3.4.1 (onderdeel Verkeer).
- c. Er wordt een redactionele aanpassing voor paragraaf 2.2.2 voorgesteld en enkele typfouten worden benoemd.

Antwoord gemeente

- a. *Het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 biedt het planologisch kader voor de realisering van de 2 woningen. Er is nog geen concreet plan en de uiteindelijke inrichting van het gebiedje is nog niet bekend. Omdat uit een inspraakreactie is gebleken dat de inrichtingsschets veel vragen oproept, wordt deze niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader is het ook wat te vroeg om in de toelichting te verwijzen naar een eventueel alternatief plan.*
- b. *Het tekstvoorstel wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*
- c. *De typfouten worden hersteld in het ontwerpbestemmingsplan en de redactionele aanpassing wordt daarin ook verwerkt.*

5. Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Reactie

Het hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan heeft voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug geen gevolgen en geeft om die reden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.