

Gemeente Bunnik

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

behorend bij het

Bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012

Juli 2013

Vastgesteld door de raad op 3 oktober 2013.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Zienschwijzen	5
	Zienschwijze 1: Weerdenburgselaan 2, 3985 SE te Werkhoven.....	5
	Zienschwijze 2: Nieuwendaal 11, 3985 AB te Werkhoven	6
	Zienschwijze 3: Zweder van Zuylenlaan 12, 3985 RJ te Werkhoven	8
	Zienschwijze 4: Beverweertseweg 29, 3985 RB te Werkhoven	9
	Zienschwijze 5: Ambachtstraat 26, 3985 SC te Werkhoven.....	11
	Zienschwijze 6: Herenstraat 60, 3985 RW te Werkhoven.....	12
	Zienschwijze 7: Ds Herm Pollaan 4, 8 en 10, 3985 RM en Prins Mauritslaan 2, 3985 RH te Werkhoven	13
	Zienschwijze 8: Postbus 274, 3990 GB te Houten	14
	Zienschwijze 9: Zeisterweg 19a, 3984 NH te Odijk.....	15
	Reactie 10: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ te Houten	16
3.	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan.....	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Aanpassingen naar aanleiding van zienschwijzen.....	17
3.3	Ambtshalve wijzigingen.....	17

Bijlage 1: Persoonsgegevens ingekomen zienschwijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 31 mei 2013 tot en met 11 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft negen zienswijzen ontvangen. Ook is een schriftelijke reactie (géén zienswijze) door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ingediend.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 11 juli 2013 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen, de reactie van het Hoogheemraadschap en het antwoord van de gemeente daarop. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1: Weerdenburgselaan 2, 3985 SE te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie is artikel 5.1, onder d (bestemming Bedrijf) van het bestemmingsplan aangepast. Hieruit volgt dat de specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf, inhoudt dat er alleen een handels-, reparatie- en verhuurbedrijf voor machines en werktuigen uit milieucategorie 3.1 is toegestaan. Deze definitie is niet dekkend voor de bedrijfsactiviteiten zoals die worden uitgeoefend op het perceel Weerdenburgselaan 2.

De indiener van de zienswijze verzoekt artikel 5.1 onder d als volgt te wijzigen:

“Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf’ een landbouwmechanisatiebedrijf en een handels-, reparatie- en verhuurbedrijf voor machines en werktuigen uit milieucategorie 3.1 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten”.

Antwoord gemeente

Indiener van de zienswijze vraagt om de regeling voor het perceel Weerdenburgselaan 2 nog iets aan te scherpen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zodat deze in overeenstemming is met de bedrijfsactiviteiten die ter plaatse worden uitgeoefend. Het komt erop neer dat het begrip ‘landbouwmechanisatiebedrijf’ wordt toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.

De gemeente wil tegemoet komen aan het verzoek om de volgende redenen:

- *er is sprake van bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten;*
- *het is de verwachting dat de bedrijfsactiviteiten zeker gedurende de looptijd van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 op het perceel plaatsvinden. Op dit moment is een nieuw bedrijfspand in aanbouw en is verplaatsing van het bedrijf (uit de dorpskern Werkhoven) niet aan de orde.*

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Artikel 5.1, onder d. wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de indiener van de zienswijze.

Zienswijze 2: Nieuwendaal 11, 3985 AB te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze brengt namens zijn opdrachtgever, de bewoner van Nieuwendaal 11 te Werkhoven, de volgende zienswijze naar voren.

Verzocht wordt de strook naast de woning, die nu bestemd is als groen ('Tuin'), zodanig te wijzigen dat het mogelijk wordt om een aanbouw aan de woning te realiseren in deze strook. Bij de zienswijze zijn tekeningen gevoegd waarop de maten van de gewenste aanbouw zijn aangegeven.

In de gewenste aanbouw wil de bewoner een slaapkamer en badkamer realiseren, die voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een rolstoeltoegankelijke ruimte. Deze ruimte is nodig, omdat de partner van bewoner gebonden is aan een rolstoel.

Het is niet mogelijk om de 1^e verdieping van de woning zodanig aan te passen dat deze kan voldoen aan een rolstoeltoegankelijke verdieping. Daarom is een aanbouw met de gewenste functies de beste en meest duurzame oplossing.

Antwoord gemeente

Beleidslijn vrijhouden bebouwingsvrije zone met bestemming 'Tuin'

Indieneren wensen de aanbouw te realiseren in de bestemming 'Tuin', ter plaatse van de bebouwingsvrije zone van 2,5 meter tussen de bestemming 'Wonen' en de openbare ruimte. De gemeente heeft een duidelijke beleidslijn voor dergelijke gronden aan (onder meer) de zijkant van een woning. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient deze vrij te blijven van bebouwing. De gemeente houdt streng de hand aan deze beleidslijn. In het algemeen hebben bewoners immers de mogelijkheid om hun woning aan de achterzijde uit te breiden. Dit gaat dan ten koste van hun achtertuin. Verder is het voor de meeste bewoners niet noodzakelijk om primaire voorzieningen (slaapkamer / badkamer) op de begane grond te realiseren.

Bouwmogelijkheden in bebouwingsvrije zone voor bewoner met fysieke beperking

De gemeente erkent naar aanleiding van deze zienswijze echter dat het voor bewoners met een fysieke beperking wél noodzakelijk kan zijn om op de begane grond te beschikken over primaire voorzieningen als een bad- en slaapkamer. Dit is dus geen keuze voor hen, terwijl dat wel het geval zou zijn voor bewoners zonder fysieke beperking. De gemeente realiseert zich aan de ene kant dat het als ethisch onaanvaardbaar kan worden beschouwd als een bewoner met fysieke beperkingen zijn / haar achtertuin moet opofferen voor de bouw van een dergelijke voorziening. Aan de andere kant heeft de gemeente een duidelijke beleidslijn als het gaat om bebouwingsvrije zones met de bestemming 'Tuin' bij woningen.

Strikte voorwaarden aan bouwen in bebouwingsvrije zone

Uit het voorgaande volgt dat de gemeente wil overwegen om aan mensen met een fysieke beperking de mogelijkheid te bieden om primaire voorzieningen te realiseren binnen de genoemde bebouwingsvrije zone tussen de bestemming 'Wonen' en openbare ruimte. Dit draagt bij aan de doelstelling (vanuit o.a. het regeringsbeleid) om mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning te laten wonen, ondanks een (fysieke) beperking. Indiener van zienswijze stelt een oplossing voor om ervoor te zorgen dat zijn partner (in de toekomst) zich in de huidige woning kan blijven verplaatsen. Er hoeft niet uitgeweken te worden naar een andere (aangepaste) woning of een beroep te worden gedaan op een voorziening in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Het afwijken van de algemene beleidslijn over bebouwingsvrije zones bij woningen mag echter uitsluitend plaatsvinden onder zeer strikte voorwaarden. Zo mogen er bijvoorbeeld geen andere mogelijkheden zijn om het probleem op te lossen. Denk hierbij onder meer aan een traplift. Ook moet de fysieke beperking met een medische verklaring worden aangetoond en mag onder andere geen gevaar ontstaan voor de verkeersveiligheid. Er dient in ieder geval sprake te zijn van een integrale, zorgvuldige belangenafweging.

Aanpassing gemeentelijk 'kruimelgevallenbeleid'

De gemeente overweegt de extra bouwmogelijkheid voor bewoners met een fysieke beperking mogelijk te maken in de gehele gemeente. Dit vanuit het gelijkheidsbeginsel en een streven naar uniform beleid voor het hele grondgebied. Daarom neemt ze deze bouwmogelijkheid niet op in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012, maar streeft ernaar om een regeling op te nemen in het buitenplanse afwijkingenbeleid, het zogeheten 'kruimelgevallenbeleid'. Dit geldt namelijk voor alle inwoners en niet alleen voor die van de kern Werkhoven. In dat kader worden dan de concrete criteria geformuleerd voor extra bouwmogelijkheden voor bewoners met een fysieke beperking.

Aanbevolen handelwijze voor indiener zienswijze

Uit het voorgaande volgt dat indiener te zijner tijd een aanvraag kan indienen voor de realisering van de rolstoeltoegankelijke slaap- en badkamer in de bestemming 'Tuin'. Deze aanvraag wordt vervolgens getoetst aan de criteria in het 'kruimelgevallenbeleid'. Indien aan deze criteria wordt voldaan, kan indiener de bedoelde voorzieningen realiseren op de door hem en partner gewenste plaats.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond in die zin dat deze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012. De zienswijze geeft wel aanleiding om het gemeentelijke 'kruimelgevallenbeleid' aan te passen.

Zienswijze 3: Zweder van Zuylenlaan 12, 3985 RJ te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener van de zienswijze reageert op het gemeentelijk antwoord dat naar aanleiding van zijn eerder ingediende inspraakreactie is opgesteld. In het antwoord is aangegeven dat er feitelijk meer te bebouwen oppervlak zou ontstaan op het perceel Zweder van Zuylenlaan 12. Echter de verkleining van het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan ontnemt voor het betreffende perceel de mogelijkheid om de hoofdwoning aan de zijde van de oostgevel uit te breiden tot aan de rooilijn van de woningen aan de Van Bennekomlaan. Dit was wel mogelijk in het bestaande bestemmingsplan daterend uit 2006. Indiener van de zienswijze verzoekt om het bouwvlak voor de hoofdwoning van het perceel Zweder van Zuylenlaan 12 in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven aan de oostzijde uit te breiden tot aan de grenzen zoals in het vorige bestemmingsplan. Te weten de oostelijke gevel van de bestaande garage en aansluitend op de bestaande noord- en zuidgevel van de hoofdwoning.
- b. Daarnaast verzoekt indiener van de zienswijze om bij het achterpad tussen Zweder van Zuylenlaan 12 en Van Bennekomlaan 9 de bestemming Wonen uit te breiden. Dit vereenvoudigt de mogelijkheid om bij beide percelen vanaf openbaar terrein een uniform uitziende erfscheiding te kunnen plaatsen.

Antwoord gemeente

- a. *In het bestemmingsplan Dorpen – Werkhoven, herziening 2006 ligt de grens van het bouwvlak op het perceel Zweder van Zuylenlaan 12 in het verlengde van de rooilijn van de woningen aan de Van Bennekomlaan. Zowel het hoofdgebouw - de woning - en de garage liggen daarmee binnen het bouwvlak. Dit biedt de mogelijkheid om het hoofdgebouw uit te breiden (met twee bouwlagen plus kap) tot aan de oostgrens van de garage. In het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is de grens van het bouwvlak van het hoofdgebouw op de gevel van de woning zelf gelegd. Dit beperkt de mogelijkheden om het hoofdgebouw uit te breiden overeenkomstig de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Omdat één van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan is dat bestaande (planologische) rechten worden gerespecteerd, wordt het bouwvlak op het perceel Zweder van Zuylenlaan 12 aangepast. De oostgrens van het bouwvlak komt te ligen op de zijgevel van de garage. De garage komt daarmee binnen het bouwvlak te ligen.*
- b. *Het ligt in de rede om de bestemming Wonen door te trekken tot en met het achterpad / de brandgang. In vergelijkbare situaties is het achterpad ook meegenomen in de woonbestemming. De bestemming Wonen op de verbeelding wordt aangepast ter plaatse van Zweder van Zuylenlaan 12. Daarbij wordt de 2,5 meter brede strook met de bestemming Tuin aan de zijkant van het perceel in acht genomen c.q. niet gewijzigd.*

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van Zweder van Zuylenlaan 12.

Zienswijze 4: Beverweertseweg 29, 3985 RB te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

Namens de bewoners van de Beverweertseweg, aangrenzend aan de locatie Nieuw Werchinge aan de Ds Herm Pollaan 1, maakt indiener van de zienswijze bezwaar tegen de vertaling van de bouwvoorname van Nieuw Werchinge in het bestemmingsplan. Bewoners hebben ernstige bezwaren tegen de bestemmingswijziging van Maatschappelijk naar Gemengd. De volgende argumenten worden daarvoor genoemd:

- De voorgestelde bouwmassa is inclusief de starterswoningen te volumineus ten opzichte van de omringende woningen. Het 'vrije' uitzicht van de bestaande woningen speelt daarbij een rol, evenals het feit dat het huidige gebouw minimaal 60 cm hoger ligt dan de straat en de omringende woningen en de afstand tot die woningen gering is.
- De verkeersdruk is in de huidige situatie aanvaardbaar, bij uitbreiding van de bebouwing zal deze toenemen. Ook de verkeersveiligheid komt onder druk te staan. Door toevoeging van extra woningen zijn de geplande parkeerplaatsen ontoereikend.
- Door de voorgestelde bouwmassa verdwijnen aan de ingang van het Kerkepad twee volwassen lindebomen. De monumentale boom grenzend aan de Weerdenhof zal de bouwactiviteiten niet overleven.
- Het is niet de bedoeling de facelift van het verenigingsgebouw te dwarsbomen. Maar indiener van de zienswijze geeft aan dat de starterswoningen voor eigen belang van de kerkelijke gemeenschap zijn. De woningen worden verdeeld binnen de kerkelijke gemeenschap. De behoefte van de woningen is niet van belang, die worden elders in het dorp reeds ingepland.
- Indiener van de zienswijze verzoekt dringend de bestemmingswijziging van 'maatschappelijk' naar 'gemengd' niet te honoreren.

Tot slot wordt door indiener van de zienswijze de vraag gesteld welke doelgroepen de maatschappelijke ruimte kunnen huren en wat wordt de frequentie van het huren?

Antwoord gemeente

Voorgeschiedenis toevoegen wijzigingsbevoegdheid voor locatie Nieuw Werchinge

*In het **voorontwerp**bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 was voor de locatie Nieuw Werchinge aan de Ds Herm Pollaan 1 de bestemming Maatschappelijk opgenomen met daarbij een bouwvlak op de verbeelding (plankaart). De bestemming Maatschappelijk is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Dorpen-Werkhoven, herziening 2006. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en daarop is een inspraakreactie ingediend door de Diaconie van de hervormde gemeente Werkhoven. In de inspraakreactie werd het initiatief naar voren gebracht om in de toekomst nieuwbouw op de locatie Nieuw Werchinge te realiseren, bestaande uit een maatschappelijke functie (verenigingsgebouw) en een woonfunctie (starterswoningen). Achtergrond van dit initiatief is de matige staat van het gebouw. Daarnaast is de hervormde gemeente van plan om bij de kerk op de Brink een nieuw gebouw te realiseren voor kerkelijke activiteiten. De gemeente vindt het wenselijk dat de maatschappelijke functie op de locatie Ds Herm Pollaan 1 ook in de toekomst behouden blijft en staat daarom positief tegenover het initiatief om tot een herontwikkeling te komen van de locatie. Daarom is in het **ontwerp**bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel. De bestemming is nog steeds Maatschappelijk, maar in de toekomst is het mogelijk om deze bestemming te wijzigen naar Gemengd, binnen bepaalde voorwaarden. Binnen de bestemming Gemengd is ook de functie 'wonen' toegestaan, naast de maatschappelijke functie.*

Weerstand vanuit de buurt tegen de wijzigingsbevoegdheid

Er zijn drie zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de wijzigingsbevoegdheid. De zienswijzen zijn afkomstig van direct omwonenden: bewoners van de Beverweertseweg, Ds Herm Pollaan en Prins Mauritslaan en de Vereniging van Eigenaren van het naastgelegen complex De Weerdenhof. Naar aanleiding van deze zienswijzen is de gemeente van mening dat het nu niet het juiste moment is om een planologische regeling (i.c. de wijzigingsbevoegdheid) op te nemen voor eventuele nieuwbouw op de locatie Nieuw Werchinge.

Daarbij speelt een rol dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, dat wil zeggen dat hoofdzakelijk de bestaande (planologische) situatie opnieuw wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen als deze verder zijn uitgewerkt en daarover be-

sluitvorming heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft naar aanleiding van de inspraakreactie van de hervormde kerk een gebaar van goede wil gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden op te nemen voor de locatie Nieuw Werchinge. Een uitgewerkt plan is er echter nog niet. Nu er op voorhand weerstand bestaat vanuit de buurt tegen het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk naar de bestemming Gemengd, ligt het meer voor de hand om voor een nieuwe ontwikkeling op deze locatie een apart traject te doorlopen. Initiatiefnemers kunnen zodoende in overleg met de buurt treden over de voorgenomen ontwikkeling c.q. het concrete bouwplan. In vervolg daarop kan een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht voor de betreffende locatie. Dit is een gebruikelijke werkwijze binnen de gemeente Bunnik. De naar voren gebrachte bezwaren ten aanzien van bouwmassa, verkeersdruk, de bomen en het toevoegen van woningen op de locatie zijn zaken die in onderling overleg tussen initiatiefnemer en de buurt besproken kunnen worden.

Het voorgaande betekent dat de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Nieuw Werchinge, Ds Herm Pollaan 1 uit het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 wordt verwijderd. Het perceel behoudt de bestemming Maatschappelijk, overeenkomstig de huidige bestemming. De gemeente merkt daarbij op dat haar positieve houding ten opzichte van een eventuele herontwikkeling op de locatie Nieuw Werchinge niet is gewijzigd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt gekozen voor een aparte bestemmingsplanprocedure, in plaats van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Ds Herm Pollaan 1. De wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel wordt verwijderd van de verbeelding en geschrapt uit de regels en de toelichting.

Zienswijze 5: Ambachtstraat 26, 3985 SC te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op artikel 12 Verkeer en dan specifiek de bestemmingsomschrijving in artikel 12.1, onder g. (terrassen). In het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 is opgenomen dat in gebieden met de bestemming Verkeer, terrassen worden toegestaan.

Met het vorige bestemmingsplan konden omwonenden de komst van terrassen bij horeca tegenhouden doordat het niet toegestaan was in het toen geldende bestemmingsplan. Het is daarom onwenselijk om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen en met dit nieuwe bestemmingsplan (horeca) terrassen wel toe te staan.

Terrassen op gebieden met de bestemming Verkeer (lees: doorgaande weg) geven onveilige en onoverzichtelijke verkeerssituaties. Daarnaast geven terrassen overlast aan de direct omwonenden.

Indiener van de zienswijze verzoekt het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 op dit punt aan te passen zodat terrassen niet zijn toegestaan op voor verkeer aangewezen gronden.

Antwoord gemeente

In het centrum van het dorp Werkhoven, in de nabijheid van de Brink, is een aantal (drie) horecagelegenheden aanwezig. Centrumfuncties zoals horeca, die als ontmoetingsplaats voor het dorp Werkhoven dienen, behoren primair in het centrum van het dorp thuis. De gemeente is van mening dat de (zomer)terrassen bij de betreffende horecagelegenheden beschouwt kunnen worden als voorziening ter versterking van de centrumfunctie. Bovendien dragen de terrassen ook bij aan de toeristisch-recreatieve waarde van Werkhoven, als rustpunt voor wandelaars en fietsers die het dorp aandoen.

Daarnaast is ter plaatse van de horecagelegenheden in Werkhoven de fysieke ruimte om een terras te kunnen plaatsen beperkt. De omvang van het terras / de terrassen is daardoor ook zeer beperkt.

Op basis van bovenstaande argumenten is de gemeente van mening dat het toestaan van terrassen bij de horecagelegenheden in Werkhoven vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Daarom is ervoor gekozen terrassen toe te staan in het bestemmingsplan via een globale regeling. Daarbij is aangesloten bij de regeling zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen voor de dorpen Odijk en Bunnik. Zodoende is er sprake van een eenduidige regeling voor alle drie de dorpen in de gemeente.

Naast het bestemmingsplan is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing in het geval van een concrete aanvraag om een terrasvergunning. In de APV is vastgelegd dat een vergunning kan worden geweigerd indien moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.

Kortom, terrassen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar bij de horecagelegenheden in Werkhoven. Het bestemmingsplan biedt daarom het planologisch kader om terrassen toe te staan. De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 blijft gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze is ongegegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6: Herenstraat 60, 3985 RW te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

Het pand Herenstraat 60, inclusief bedrijfsloods, in Werkhoven heeft een bedrijfsbestemming. De bedrijfsloods achter het woonhuis is al sinds 1978 bereikbaar via de Zwaanweg. Deze oprit is niet aangegeven als bedrijfsbestemming. Het is aangegeven als woonbestemming. Het pand is uitsluitend bereikbaar via deze oprit.

Indiener van de zienswijze verzoekt de oprit, via de Zwaanweg, mede aan te geven als bedrijfsbestemming, overeenkomstig de bestemming van Herenstraat 60, inclusief bedrijfsloods.

Antwoord gemeente

Het perceel Herenstraat 60 heeft in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 de bestemming Wonen, met daarbij een aanduiding 'bedrijf'. Dit is overeenkomstig de bestemming in het voorgaande bestemmingsplan Dorpen – Werkhoven, herziening 2006. De woonfunctie is de belangrijkste functie op het perceel; de bedrijfsfunctie wordt naast de woonfunctie uitgeoefend in de bijbehorende bouwwerken (de bedrijfsloods) bij de woning. De oprit (vanaf de Zwaanweg) naar de bedrijfsloods valt ook binnen de bestemming Wonen. Gronden met de bestemming Wonen zijn naast het 'wonen' ook bestemd voor erven, tuinen en verhardingen ten behoeve van erfonsluiting. Binnen de bestemming Wonen is het dus mogelijk om gronden te gebruiken als oprit. Het is niet noodzakelijk om de aanduiding 'bedrijf' ook toe te kennen aan de oprit.

Indien de aanduiding 'bedrijf' ook op de gronden ter plaatse van de oprit wordt gelegd, betekent dit in feite een uitbreiding van de mogelijkheden om bedrijfsactiviteiten op het perceel te kunnen uitoefenen. Dat is niet wenselijk, omdat het perceel Herenstraat 60 midden in een woonomgeving ligt. Alle direct aangrenzende percelen hebben een woonbestemming.

Bovendien is in het voorgaande bestemmingsplan Dorpen - Werkhoven, herziening 2006 de aanduiding 'bedrijf toegestaan' ook beperkt tot het perceel Herenstraat 60 en is de oprit (vanaf de Zwaanweg) hier niet in opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7: Ds Herm Pollaan 4, 8 en 10, 3985 RM en Prins Mauritslaan 2, 3985 RH te Werkhoven

Samenvatting zienswijze

De bewoners van Ds Herm Pollaan 4, 8 en 10 en Prins Mauritslaan 2 maken bezwaar tegen de vertaling van de bouwvoornemens voor de locatie Nieuw Werchinge, Ds Herm Pollaan 1, in het bestemmingsplan. Bewoners hebben ernstige bezwaren tegen de bestemmingswijziging van Maatschappelijk naar Gemengd. De volgende argumenten worden daarvoor genoemd:

- De voorgestelde bouwmassa is inclusief de starterswoningen te volumineus ten opzichte van de omringende woningen. Daar komt bij dat het huidige gebouw minimaal 60 cm hoger ligt dan de straat en de omliggende woningen en de afstand tot die woningen gering is.
- De verkeersdruk is in de huidige situatie aanvaardbaar, bij uitbreiding van de bebouwing zal deze toenemen. Door toevoeging van extra woningen zijn de geplande parkeerplaatsen ontoereikend.
- Door de voorgestelde bouwmassa verdwijnen aan de ingang van het Kerkepad twee volwassen lindebomen. De monumentale boom grenzend aan de Weerdenhof zal de bouwactiviteiten niet overleven.
- Het is niet de bedoeling de facelift van het verenigingsgebouw te dwarsbomen. De voorziening is in het dorpsbelang van de gemeenschap in Werkhoven. Deze dient dan ook selfsupporting te zijn zonder de starterswoningen. De behoefte van de woningen is niet van belang, die worden elders in het dorp reeds ingepland.
- Bewoners verzoeken dringend de bestemmingswijziging van 'maatschappelijk' naar 'gemengd' niet te honoreren.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Ds Herm Pollaan 1. De wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel wordt verwijderd van de verbeelding en geschrapt uit de regels en de toelichting.

Zienswijze 8: Postbus 274, 3990 GB te Houten**Samenvatting zienswijze**

De indiener van de zienswijze maakt namens de Vereniging van Eigenaren (VvE) Weerdenhof bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012. Het bezwaar richt zich tegen de locatie Nieuw Werchinge aan de Ds Herm Pollaan 1.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan zou de bestemming voor deze locatie gewijzigd worden van Maatschappelijk naar Gemengd. Omdat dit consequenties kan hebben voor de waardeontwikkeling van de appartementsrechten gelegen binnen de VvE, maakt men hier op voorhand bezwaar tegen. Tevens wil men inzage in het bouwplan zoals dat zou worden voorgelegd aan de gemeente.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente bij zienswijze 4.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Ds Herm Pollaan 1. De wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel wordt verwijderd van de verbeelding en geschrapt uit de regels en de toelichting.

Zienswijze 9: Zeisterweg 19a, 3984 NH te Odijk

Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze zijn eigenaar van het pand Brink 2. Dit pand en de bijbehorende gronden vallen binnen het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp Werkhoven.

Indieners van de zienswijze hebben geconstateerd dat een klein deel van de gronden bij Brink 2 een bestemming heeft die in strijd is met de feitelijke situatie. Aan de zijde van de Herenstraat was tot voor kort een geldautomaat gevestigd van de Rabobank. De Rabobank heeft sinds jaar en dag het terreingedeelte in gebruik (voor bv. bevoorrading) ten behoeve van de geldautomaat. Het in gebruik zijnde gedeelte betreft een klein deel van het gebouw en de omliggende gronden, waaronder ook een strook van circa 4 meter breed aan de zijde van de Herenstraat. Die strook wordt (werd) gebruikt, en is ook als zodanig ingericht, voor de bevoorrading van de geldautomaat. Wellicht oogt de situatie op die plek als openbaar terrein, maar feitelijk is dit terreingedeelte in gebruik ten behoeve van het pand zelf c.q. de bestemming, zijnde 'gemengd'. Het betreffende perceelsgedeelte is ook eigendom van de indieners van de zienswijze.

Zij hebben echter geconstateerd dat de strook grond, schetsmatig weergegeven op bij de zienswijze gevoegde kaartjes, in het nieuwe plan is bestemd als 'verkeer'. Deze situatie is onjuist en niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik. Indieners van de zienswijze verzoeken daarom de betreffende strook grond te bestemmen als 'gemengd'.

Antwoord gemeente

Om de gebruiksmogelijkheden van het pand Brink 2 en bijbehorende gronden (ook in de toekomst) niet te belemmeren, bestaan er vanuit de gemeente geen bezwaren tegen het aanpassen van de bestemming. De bestemming 'Gemengd' biedt geen wezenlijke veranderingen in mogelijkheden ten opzichte van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de bedoelde gronden. Er is namelijk geen sprake van een bouwvlak, zodat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bepaalde hoogte. Binnen de bestemming 'Verkeer' waren dergelijke bouwwerken ook toegestaan.

Het aanpassen van de bestemming biedt de mogelijkheden om de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van het pand Brink 2. De planologische situatie wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de gronden bij het pand Brink 2.

Reactie 10: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ te Houten**Samenvatting reactie**

Het Hoogheemraadschap heeft een aantal opmerkingen op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn reeds met de gemeente besproken en afgestemd. De afspraak is gemaakt dat de opmerkingen als ambtshalve wijzigingen worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Op basis van deze afspraak adviseert het Hoogheemraadschap positief over het plan. Het voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan waarbij aan dit beginsel wordt voldaan, mits alle bestaande waterbelangen zijn geborgd.

De opmerkingen betreffen de volgende onderwerpen.

- a. **Hoofdwaterring langs de Achterdijk**
Aan de westzijde van de Achterdijk ligt een hoofdwaterring (zie ook figuur in paragraaf 5.6.3 van de toelichting). Hoofdwaterringen hebben een belangrijke functie in het watersysteem. De waterring lijkt nu binnen het WRO-wijzigingsgebied te liggen, waarbij de bestemming 'groen' kan worden gewijzigd in 'wonen'. Voor de hoofdwaterring is dat een onwenselijke situatie. Waarschijnlijk is de waterring tot nu toe niet bestemd als 'water', omdat er verwarring is opgetreden naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap over de Achterdijksewering. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de betreffende hoofdwaterring langs de Achterdijk wordt bestemd als 'water' bij de vaststelling van het bestemmingsplan (via een ambtshalve wijziging). Daarmee is het watersysteem voldoende geborgd in het bestemmingsplan.
- b. **Persleidingen**
De tracés van de persleidingen (langs de Graaf van Lynden en Sandenburgweg en nabij de Herenstraat 96) staan grotendeels correct op tekening, maar dekken niet de gehele ligging af. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de dubbelbestemming 'Leiding' wordt aangepast, zodat de persleidingen en beschermingszones geheel worden opgenomen binnen deze bestemming. Dit geldt alleen voor de delen van de leiding die binnen de plangrens van het plangebied liggen. De exacte ligging van de persleidingen kan worden geraadpleegd en gedownload via de datadeler van het Hoogheemraadschap.

Antwoord gemeente

- a. *Hoofdwaterring langs de Achterdijk*
Zoals afgesproken tussen Hoogheemraadschap en de gemeente wordt de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de hoofdwaterring langs de Achterdijk de bestemming 'water' krijgt. Voor de begrenzing van de bestemming 'water' wordt de kernzone aangehouden, zoals deze is aangegeven in de datadeler. De kernzone bevat de waterring van insteek tot insteek.
- b. *Persleidingen*
Zoals afgesproken tussen Hoogheemraadschap en de gemeente wordt de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de persleidingen en beschermingszones geheel worden opgenomen binnen de dubbelbestemming 'leiding'. Dit geldt alleen voor de delen van de leiding die binnen de plangrens van het plangebied liggen.

Conclusie

De reactie van het Hoogheemraadschap leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de hoofdwaterring langs de Achterdijk en ter plaatse van de persleidingen. Het betreft ambtshalve wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan is namelijk een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen én aanpassingen, waarvan de gemeente zelf vindt dat deze doorgevoerd moeten worden. Het gaat in dat geval om de zogeheten ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 2 van dit hoofdstuk worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven. De derde paragraaf bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de onderstaande aanpassingen.

In de toelichting

Toelichting (p.95) op artikel 27 (algemene wijzigingsregels) aanpassen naar aanleiding van vervallen wijzigingsgebied 3.

In de planregels

Artikel 5 Bedrijf

- Aanpassen bestemmingsomschrijving in artikel 5.1, onder d.

Artikel 27

- Verwijderen artikel 27.4 (Wro-zone wijzigingsgebied 3).

Op de verbeelding

Zweder van Zuylenlaan 12

- Aanpassen van de begrenzing van het bouwvlak, conform het geldend bestemmingsplan.
- Aanpassen bestemming Wonen ter plaatse van achterpad.

Ds Herm Pollaan 1

- Wro-zone wijzigingsgebied 3 verwijderen.

Gronden nabij Brink 2

- Aanpassen van de bestemming van de gronden aangrenzend aan het pand Brink 2. De bestemming wordt Gemengd in plaats van Verkeer.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. De wijzigingen zijn gerangschikt per reden van wijziging.

A. Gelijkenschakeling met de bestemmingsplannen voor Bunnik en Odijk

In de toelichting

- Actualiseren tekst paragraaf 3.4.10 Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2025.
- Aanpassen paragraaf 4.3.1 (onderdeel kamerbewoning). Opnemen verwijzing naar vastgesteld beleid op het gebied van kamerbewoning.
- Aanvullen paragraaf 8.2 naar aanleiding van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

B. Voortschrijdend inzicht

In de toelichting

Enkele (ondergeschikte) redactionele aanpassingen naar aanleiding van actuele stand van zaken.

In de planregels

Toevoegen bouwregel voor bestaande bebouwing ter plaatse van aanduiding 'bedrijf', 'dienstverlening' en 'specifieke vorm van bedrijf - wonen plus' bij woonbestemming.

Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012.

Op de verbeelding

Watergang langs Achterdijk

- Hoofdwatergang langs de Achterdijk bestemmen als Water.

Rioolpersleidingen

- Dubbelbestemming Leiding nabij Herenstraat 96 aanpassen, zodat aanwezige rioolpersleiding geheel wordt opgenomen binnen de dubbelbestemming (voor zover gelegen binnen het plangebied).
- Dubbelbestemming Leiding nabij de Graaf van Lynden en Sandenburgweg aanpassen, zodat aanwezige rioolpersleiding geheel wordt opgenomen binnen de dubbelbestemming (voor zover gelegen binnen het plangebied).

Otselaan 24 en 26

- Aanpassen (verruimen) begrenzing bouwvlak op basis van huidige begrenzing in het geldende bestemmingsplan.

Zweder van Zuylenlaan 1

- Aanpassen (verruimen) begrenzing bouwvlak op basis van huidige begrenzing in het geldende bestemmingsplan.

Prins Mauritslaan 14, 16, 26 en 34

- Aanpassen (verruimen) begrenzing bouwvlak op basis van huidige begrenzing in het geldende bestemmingsplan.

Beverweertseweg 33

- Aanpassen (verruimen) begrenzing bouwvlak op basis van huidige begrenzing in het geldende bestemmingsplan.

Brink 7

- Nutsgebouw achter de kerk op de Brink opnemen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan.