



# Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Het Vierde Kwadrant Kockengen

**Projectnummer: IDN NL.IMRO.1904.BP4eKwadrantKKG-OW01**  
**Auteur(s): Hugo Steutel, Sylvia Lutters en Bureau Mees**  
**Datum: 30 november 2016**  
**Besluit B&W: 20 december 2016**  
**Behandeld Commissie Fysiek Domein: 10 januari 2017**  
**Behoort bij raadsbesluit: 31 januari 2017**

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Doel van deze nota .....	3
1.2 Leeswijzer .....	3
<b>2 Zienswijzen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Algemene opmerking .....	4
2.2 .....	6
2.3 .....	8
2.4 .....	9
2.5 .....	9
2.6 .....	10
2.7 Zienswijze georganiseerd vanuit Kockengen Vitaal .....	12
<b>3 Omvatshalve wijzigingen</b> .....	<b>14</b>
<b>4 Staat van wijzigingen (onderdeel raadsbesluit 31 januari 2017)</b> .....	<b>15</b>
4.1 Verbeelding .....	15
4.2 Regels .....	15
4.3 Toelichting .....	16

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen stelt insprekers en belangstellenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Het Vierde Kwadrant Kockengen”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Het Vierde Kwadrant Kockengen” heeft vanaf vrijdag 30 september 2016 tot en met donderdag 10 november 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 102 zienswijzen ingediend. Het merendeel van de zienswijzen (85 georganiseerd door Kockengen Vitaal) is gelijklopend. Het betreft hier een door Kockengen Vitaal gehouden Petitie. Daarnaast is een zienswijze door meerdere bewoners ondertekend (12 van Roerdomp-Waterlelie).

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, namelijk:

1. Provincie Utrecht;
2. Veiligheid Regio Utrecht VRU);
3. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR);
4. Gemeente De Ronde Venen
5. Gasunie
6. Omgevingsdienst Regio Utrecht.

De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Ook hier wordt telkens aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze, maar de kern van de zienswijze blijft gelijk. Hoofdstuk 3 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In hoofdstuk 4 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het ontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Algemene opmerking

#### 1. Samenvatten van de zienswijzen

Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze waarbij de kern van de zienswijze ongewijzigd blijft.

#### 2. Wijzigingen ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan (vastgesteld 23-11-2010)

De gemeenteraad heeft op 23 november 2010 het nu nog geldende bestemmingsplan Het Vierde Kwadrant Kockengen vastgesteld. Daarmee is woningbouw op de betreffende locatie mogelijk gemaakt.

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan is gericht op een aantal onderdelen, namelijk:

1. Het woningbouwplan is aangepast op de huidige gewijzigde woningmarkt. De mogelijkheid van gestapelde woningbouw (appartementen) is vervallen. De aanpassing zorgt ervoor dat het plan qua opzet beter aansluit bij het dorpse karakter van Kockengen. Daarnaast zorgt de aanpassing ervoor dat het plan economisch uitvoerbaar is.
2. De verkavelingsstructuur is gewijzigd waarmee een logischere opbouw van de wijk ontstaat die qua schaal en aard beter aansluit op het dorpse karakter van Kockengen. In plaats van 92 woningen wordt door de gewijzigde planopzet in het onderhavige plan uitgegaan van 70 woningen.
3. De wateropgave en eisen vanuit HDSR zijn gewijzigd. Door voortschrijdend inzicht binnen het project Kockengen Waterproof is het niet langer noodzakelijk extra watercompensatie binnen het plangebied te realiseren om daarmee de problematiek in de bestaande kern op te lossen. Daarnaast zijn de uitgangspunten voor het bouwrijp maken en de aanpak van de ondergrond gewijzigd en in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van Kockengen Waterproof en Agenda 2063.
4. De watergangen zijn deels anders vorm gegeven.
5. Er worden geen waterwoningen gerealiseerd. De noodzaak van deze woningtypologie lag samen met de noodzaak een groot wateroppervlak te maken als watercompensatie voor de problematiek binnen de bestaande kern. Voortschrijdend inzicht vanuit het project Kockengen Waterproof heeft er toe geleid dat de wateropgave op een andere manier ingevuld wordt. Aangezien hier geen sprake is van een grote doorgaande wetering, rivier of plas is de betreffende woningtypologie een vreemde eend in de bijt en is de markt voor andersoortige woningen groter.
6. Er wordt nu qua parkeernorm voldaan aan de normen vanuit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan van 2013.
7. Er wordt qua speelruimte voldaan aan de Beleidsnota Buiten Spelen, Natuurlijk!

#### 3. Onderzoeken die zijn verricht

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze ontwikkeling op de omgeving bij de opstelling van het nu nog geldende bestemmingsplan (vastgesteld 23-11-2010) uitvoerig onderzocht. Deze onderzoeken zijn waar nodig geactualiseerd en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd:

1. Notitie maatwerkberekening Vierde Kwadrant Kockengen, HDSR 23 juni 2016;
2. Verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en milieutechniek, 20 maart 2015;
3. Nader bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en milieutechniek, 17 augustus 2015;
4. Natuurtoets Vierde Kwadrant en bouwweg opties, Ecogroen, 17 mei 2016;

5. Verkeersonderzoek “Verkeersontsluiting bouwplan Vierde Kwadrant, Kockengen” TrafficDesign d.d. 30 november 2016

De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde wettelijke normen en eisen en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

4. Wat kan geregeld worden in het bestemmingsplan

De gemeente kan met een bestemmingsplan regels vastleggen over de functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken en het gebruik van gronden. Er zijn echter ook veel zaken die van invloed kunnen zijn op de omgeving waar de gemeente geen eisen aan kan stellen. Hierbij kan gedacht worden aan de hoogte en de soort groenvoorziening, de inrichting van privé tuinen, de vormgeving van een erfafscheiding (groen, hout of stenen) etc. Een ander aspect waar de gemeente geen invloed op kan uitoefenen zijn de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

5. Planschade en bouwschade

Bij een nieuwbouwproject kan er sprake zijn van twee soorten schade, namelijk planschade en bouwschade. Voor planschade is in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een regeling opgenomen. Planschade is vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na wijziging van de planologie, in dit geval het bestemmingsplan. De schade die iemand claimt te leiden moet onomstotelijk worden vastgesteld door middel van een onafhankelijk onderzoek gebaseerd op de huidige planologische mogelijkheden, waarbij overigens wel rekening moet worden gehouden met een stuk maatschappelijk (eigen)risico. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van planschade ten gevolge van een ontwikkeling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Volledigheidshalve merken wij op dat aan het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag legeskosten zijn verbonden.

Een andere vorm van schade betreft schade door de feitelijke bouwwerkzaamheden. De aannemer is hiervoor verantwoordelijk. Denk hierbij aan scheuren in de woning ten gevolge van heiwerkzaamheden. Voor aanvang van de bouw zal de aannemer onderzoeken wat de beste manier is om te funderen. Hierbij zal hij rekening houden met de bodemgesteldheid en aanwezigheid van bestaande bebouwing. Daarnaast zal een onafhankelijke schade expert onderzoeken welke gebouwen risico lopen op schade. Van deze gebouwen wordt een ‘opname’ gemaakt. Dat wil zeggen dat het gebouw (woning) wordt bekeken en gefotografeerd. De resultaten van de ‘opname’ gaan naar een notaris. Er zijn twee soorten ‘opnames’: alleen aan de buitenzijde van de woning of aan de buiten- en binnenzijde van de woning.

## 2.2

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Appellant geeft aan dat het beperken van het aantal woningen een goede zaak is.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	geen
2	Appellant stelt dat ondanks de beperking van het aantal woningen de aangrenzende wijken zwaar belast zullen worden door de toename van de verkeersstroom. De Dotterbloem en Waterlelie zijn voor de ontsluiting van de wijk ontoereikend. Door de grote hoeveelheid geparkeerde auto's is de doorgaande weg Zwanebloem slechts een eenbaansweg. Door de toename van verkeer ontstaan opstoppingen en gevaarlijke situaties voor voetgangers en fietsers omdat automobilisten het trottoirs gaan gebruiken. De Zwanebloem, Kerkweg en Julianaweg zijn niet ingericht voor meer verkeer. Ook de kruising Bernhardweg, Waterlelie, Roerdomp, Beatrixweg wordt een gevaarlijk punt.	Voor het nu nog geldende bestemmingsplan (vastgesteld 23-11-2010) is t.a.v. verkeer een rapport gemaakt, "verkeersafwikkeling 4 <sup>e</sup> kwadrant" d.d. 8 februari 2008. Dit onderzoek wijst uit dat bij een bouwplan van 200 woningen de capaciteit van de Prinses Beatrixweg en Zwanebloem voldoende is om het extra verkeer ten gevolge van het bouwplan te kunnen verwerken. Het thans voorliggende plan voorziet in ten hoogste 70 woningen en levert dus ook minder extra verkeer op. Het bovengenoemde rapport is door TrafficDesign geactualiseerd. De conclusies op dit punt zijn gelijk gebleven.	toelichting
3	Appellant stelt dat door de gekozen ontsluiting het parkeren in de omgeving van de Dotterbloem en Zwanebloem bijna onmogelijk wordt.	De nieuwe wijk voldoet qua parkeren aan de normen die zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan van 2013. Voor de ontsluitingspunten van de wijk bij Dotterbloem en Zwanebloem zijn door TrafficDesign voorstellen gemaakt, die erop wijzen dat de ontsluiting bij de Dotterbloem zo wordt ingericht dat aan één kant insteekhovens blijven en aan de andere kant langspaarkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen komt aansluitend in de nieuwe wijk te liggen. De huidige parkeercapaciteit wordt dus niet aangetast. Het parkeeronderzoek dat in december 2016 als voorbereiding op de werkzaamheden in het kader van Kockengen Waterproof zal plaatsvinden moet uitwijzen of extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden voor de bestaande wijken, maar dat staat los van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, die voldoet namelijk aan de gestelde parkeernorm.	toelichting
4	Appellant verzoekt de "tijdelijke" bouwweg te veranderen in een permanente ontsluitingsweg zodat de nieuwe wijk goed toegankelijk wordt, geen extra verkeersbelasting op het bestaande wegennet ontstaat en er een nieuwe alternatieve fiets- en wandelroute "rondje Kockengen" ontstaat.	Zie het antwoord onder punt 2. Er is geen noodzaak om de tijdelijke bouwweg een permanente status te geven. Daarnaast hebben wij met de bewoners aan de Fuut en Roerdomp de afspraak gemaakt dat de bouwweg een tijdelijke status van maximaal 3 jaar heeft. Dit is in de verleende vergunning ook als voorwaarde opgenomen	toelichting
5	Appellant stelt dat de ontwikkelaar de sterk belemmerde ver-	Bouw- en vrachtverkeer is niet te vergelijken met personenver-	geen

	keerssituatie in de bestaande wijken als argument gebruikt heeft voor de aanleg van de tijdelijke bouwweg. Echter het bouwverkeer is tijdelijk, maar 140 extra auto's permanent in het dorp met meerdere verkeersbewegingen per dag dat is minstens zoveel overlast.	keer. De omvang van de voertuigen zorgt ervoor dat er beperkt zicht is (de bekende dode hoeken). Daarnaast hebben dergelijke voertuigen grote draaicirkels. Beide aspecten zorgen voor zeer onoverzichtelijke en daarmee gevaarlijke situaties. Het aantal verkeersdoden in steden dat valt te betreuren door de dode hoeken van vrachtverkeer is hier het bewijs van. Daarnaast heeft de gemeente in een privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd dat de route van het bouwverkeer de wegen door de bestaande kern van Kockengen moet ontzien en dat dit verkeer bij voorkeur met een tijdelijke bouwweg over de agrarische percelen geleid moet worden.	
6	Appellant stelt dat de nieuwe ontsluitingsweg op termijn de mogelijkheid biedt om ook het 2 <sup>e</sup> deel van Het Vierde Kwadrant te bebouwen.	Mochten de mogelijkheden voor bouwen in het landelijk gebied in de toekomst verruimen dan zal te zijner tijd een plan worden gemaakt waarin alle ruimtelijke aspecten, waaronder verkeer, worden onderzocht. Vooralsnog is dit echter niet aan de orde.	geen
7	Appellant stelt dat de ruimte tussen de bouwweg en de woningen, als de weg permanent wordt, moet worden omgevormd tot een ecologische zone.	Aangezien de tijdelijke bouwweg niet wordt omgezet naar een permanente weg is deze suggestie niet aan de orde.	geen
8	Appellant verzoekt om de hoofdwatgang breder te maken ter hoogte van de Zwanebloem en Waterlelie en vanwege de waterhuishouding ter hoogte van de Roerdomp al dan niet op 12 meter te handhaven of in lijn te brengen met de breedte achter de Zwanebloem en langs de Waterlelie. Daardoor ontstaat meer privacy en een grotere capaciteit voor de opvang van water.	Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden over de waterhuishouding binnen het plangebied. De wijze waarop dit nu is vorm gegeven is afdoende om aan de gestelde eisen ten aanzien van waterberging te voldoen. Door de gekozen ruimtelijke structuur van het plan is het ongewenst de watergangen breder te maken. Naast de geplande woonkavels moet er namelijk voldoende ruimte overblijven voor wegen, groen, parkeren en spelen. Het verbreden van de watergangen gaat ten koste van deze noodzakelijk ruimte. Ten aanzien van privacy het volgende. De wijk die is voorzien voldoet aan de eisen van privacy die het burgerlijk wetboek en het bouwbesluit weergeven. Dat de omgeving door de ontwikkeling van deze wijk voor de direct omwonenden wijzigt was al bekend bij de vaststelling van het nu nog geldende bestemmingsplan. In dit kader zijn de meeste omwonenden financieel gecompenseerd.	geen
9	Appellant vindt dat er een uitgewerkt plan moet komen waaruit duidelijk blijkt op welke wijze het verzakken van de grond wordt uitgesloten en hoe met de afvoer van water wordt omgegaan. Dit plan moet worden getoetst door de instanties die bezig zijn met Kockengen Waterproof	De ontwikkelaar heeft in nauw overleg met het projectteam Kockengen Waterproof waarin o.a. de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden zitting hebben een plan gemaakt op welke wijze rekening wordt gehouden met de zetting van de bodem en de verdere waterhuishouding. Dit plan is door het HDSR en de gemeente voorgelegd aan een ander advies	geen



		bureau voor een second opinion. Dit bureau heeft nog een aantal aanbevelingen gedaan die in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt. HDSR heeft hier in haar zienswijze nog extra aandacht aan besteed.	
10	Appellant vindt dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan en de ingetekende bouwvlakken de inrichting van de wijk onduidelijk en vaag is. Appellant gaat er vanuit dat er nog voldoende mogelijkheden worden gegeven voor het geven van zienswijzen in de vervolprocedure.	Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening hieraan stellen. Om te komen tot de betreffende verbeelding en set regels is een stedenbouwkundig plan gemaakt met een verkavelingopzet voor de woningen. Deze stukken kunt u vinden in de toelichting van het plan. Als het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kunnen vergunningen worden verleend. Tegen elke verleende vergunning staat bezwaar en beroep open. Wij willen er wel op wijzen dat niet alles open ligt. Als een aanvraag past binnen de regels en verbeelding van het bestemmingsplan dan moet de gemeente de vergunning verlenen. Het aantekenen van bezwaar en beroep heeft alleen zin als men verwacht dat de aanvraag niet passend is binnen de gestelde regels van het bestemmingsplan.	geen
11	Appellant vindt het vreemd dat de ontwikkelaar al gestart is met werkzaamheden terwijl de procedure voor het bestemmingsplan nog loopt. De zienswijzen en beroepen kunnen de uitvoering van het bestemmingsplan laten wijzigen of stoppen. Naar de mening van appellant mogen de werkzaamheden pas beginnen nadat de procedure is afgerond.	Appellant gaat voorbij aan het feit dat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt voor de ontwikkeling van de woonwijk Het Vierde Kwadrant. Op grond van dit geldende bestemmingsplan kan gestart worden met het bouwrijp maken van de gronden.	geen

### 2.3

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Appellant is bezorgd over de gevolgen (vernattingschade) van het waterpeil in de scheidingsloten tussen de wijk en zijn weilanden. Tot nu toe wordt voor de scheidingsloten het polderpeil gehandhaafd waardoor er geen nadeel optreedt van vernatting van de aangrenzende percelen. Nu wil men voor de sloten het dorpspeil aanhouden waardoor zijn percelen zullen vernatten.	Het nemen van een peilbesluit waardoor het waterpeil gewijzigd kan worden, valt onder de verantwoordelijkheid van het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Niet de gemeente maar het hoogheemraadschap bepaalt welk peil moet worden aangehouden en in hoeverre er speciale maatregelen getroffen moeten worden. De hoogte van het peil is voor het bestemmingsplan en de daarmee samenvallende ontwikkeling niet van belang. In beide gevallen, dorpspeil of polderpeil, kan de woonwijk gerealiseerd worden. Wij zullen uw zorgen doorgeven aan het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.	geen

2	Appellant stelt dat deze verandering van peil niet noodzakelijk en zelfs onwenselijk is. Als de gemeente toch wil vasthouden aan het verhoogde peil dan zal een oplossing gezocht moeten worden waarbij de naburige weidegronden niet worden benadeeld. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een beschoeiing of betonnen grensscheiding.	Zie onder punt 1.	geen
---	--	-------------------	------

## 2.4

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Appellanten zijn blij met de wijzigingen in het plan, namelijk het lagere aantal woningen waardoor de dorpsrand minder "hard" wordt en het verdwijnen van het vier woonlagen hoge appartementencomplex aan de oostzijde.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	geen
2	Appellanten vinden echter dat de verplaatsing van de centrale watergang naar het zuiden de karakteristieke cope-structuur van het landschap verstoort.	De verplaatsing van de centrale watergang is noodzakelijk om tot een verbeterde planopzet te komen, waarbij zo veel als mogelijk recht wordt gedaan aan de cope structuur. In uw zienswijze verwijst u hier ook naar. Er zijn verbeteringen aangebracht in het plan zodat de nieuwe wijk qua opzet beter aansluit bij het dorpse karakter van Kockengen.	geen

## 2.5

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Appellanten stellen dat de opmerkingen in het wateradvies van 25 augustus 2016 goed zijn verwerkt.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	geen
2	Appellanten stellen dat zij nog een aantal aanvullende opmerkingen hebben die voort komen uit de door gemeente en waterschap uitgevoerde second opinion op de definitieve rapportage "verkennd bodemonderzoek". In verband met de zettingseis voor de openbare ruimte (15cm in 30 jaar) wordt geadviseerd een aantal aanvullende maatregelen te nemen. Appellanten verzoeken deze maatregelen (bijlage 1 bij zienswijze) op te nemen in de toelichting van het definitieve bestemmingsplan.	Op 13 oktober 2016 zijn afspraken gemaakt over de maatregelen die moeten worden getroffen. Deze maatregelen komen, op enkele nuanceringen na, overeen met de maatregelen in de genoemde bijlage bij de zienswijze en worden met in acht name van de nuancering opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze nuanceringen betreffen het volgende t.a.v. de monitoring: 1. De ontwikkelaar verstrekt de gemeente en het waterschap inloggegevens zodat zij altijd inzicht hebben in de monitoringsgegevens.  T.a.v. de beheersing van de grondwaterstand:	Toelichting

		<p>1. De ontwikkelaar gaat ook werken met waterspanningsmeters omdat dit instrument goede mogelijkheden heeft om ongewenste effecten zo nodig direct bij te kunnen sturen. Daarnaast gaat de ontwikkelaar peilbuizen plaatsen in de zandophoging om daarmee de grondwaterstand in de ophoging te kunnen monitoren.</p> <p>2. De genoemde kleikoffers bevinden zich alleen in de tuinen bij de woningen en niet binnen het openbaar gebied.</p>	
3	Appellanten wijzen erop in een vroeg stadium een watervergunning aan te vragen waarbij kan worden verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan en de afspraken die zijn gemaakt.	Wij zullen dit aan de ontwikkelaar doorgeven.	geen
4	Appellanten verzoeken het aangepaste ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan hen voor te leggen.	Wij zullen de concept wijzigingen tijdens een overleg met u bespreken. Het gewijzigd ontwerpbestemmingsplan wordt voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiervoor ontvangt u t.z.t. een uitnodiging. Nadat het plan is vastgesteld staat er beroep open tegen het vaststellingsbesluit en daarmee het vastgestelde plan.	geen

## 2.6

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Appellanten maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat dit plan in strijd is met het eerder onherroepelijk bevonden bestemmingsplan Het Vierde Kwadrant vastgesteld op 23 november 2010 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 april 2012. Het plan wijkt fors af en er is nagelaten inzichtelijk te maken waarom een dergelijke wijziging noodzakelijk is. Het nieuwe plan heeft grote nadelen voor de direct omwonenden.	De ontwikkelaar heeft gekozen voor een andere planopzet gericht op grondgebonden woningen. Deze planopzet is op een aantal punten strijdig met het huidige bestemmingsplan. Dat is de reden dat er nu een gewijzigd bestemmingsplan voorligt. Zie verder onder punt 2.1 onder 2	geen
2	Appellanten stellen dat de waterberging in het plan onvoldoende is hetgeen gevolgen heeft voor de omliggende percelen. De waterberging in het geldende bestemmingsplan was ook ten behoeve van de afwatering van de omliggende percelen. Dit wezenlijke element vervalt nu zonder dat het waterbergingsprobleem is opgelost.	Over de waterhuishouding is uitvoerig gesproken met het projectteam Kockengen Waterproof waarin o.a. de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden zitting hebben. Het project Kockengen Waterproof en de Agenda 2063 hebben tot gewijzigde inzichten geleid als het gaat om de afvoer- en berging van water. De waterberging zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan is daarom niet langer noodzakelijk.	geen

3	Appellanten constateren dat de nieuwe woningen deels buiten de bestemming wonen en binnen de bestemmingen groen, verkeer en water vallen.	De constatering is juist als het geldende bestemmingsplan en de nu voorliggende planherziening over elkaar heen worden gelegd. Daarom ook deze herziening	geen
4	Appellanten vinden dat de te bouwen woningen grenzend aan de Waterlelie en de Roerdomp, niet voldoen aan de geleidelijke overgang van bestaande bouw naar nieuwbouw. In het geldende bestemmingsplan is sprake van een grote waterpartij met lage waterwoningen. Deze wijziging heeft waardevermindering van de bestaande woningen tot gevolg. Er ontbreekt een planschadeberekening.	De keuze om waterwoningen te realiseren hielden enkel en alleen verband met de aanleg van de extra watercompensatie voor de problemen binnen het bestaande gebied. Nu dit aspect op een andere manier wordt opgelost is er geen aanleiding om deze betreffende woningtypologie te handhaven. De markt voor reguliere woningen is groter. Dat de huidige in het plan opgenomen woningen de geleidelijke overgang en daarmee de zichtlijnen blokkeren delen wij niet. Dat de omgeving door de ontwikkeling van deze wijk voor de direct omwonenden wijzigd was al bekend bij de vaststelling van het nu nog geldende bestemmingsplan die de bouw van een woonwijk mogelijk maakt. In dit kader zijn de meeste omwonenden op grond van planschade reeds financieel gecompenseerd. De nu voorliggende planherziening gaat nog steeds uit van een woonwijk. Dat element komt niet meer voor planschade in aanmerking. De onderdelen die anders zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn van dien aard dat een grotere waardedaling dan op grond van het geldende bestemmingsplan, niet wordt voorzien. Het is aan de ontwikkelaar om een risicoanalyse planschade te laten maken.	geen
5	Appellanten hebben hun twijfels bij de voorgestelde ontsluiting(en) en verwachten verkeersonveilige situaties bij de Waterlelie en de Beatrixweg.	Voor het nu nog geldende bestemmingsplan (vastgesteld 23-11-2010) is t.a.v. verkeer een rapport gemaakt, "verkeersafwikkeling 4 <sup>e</sup> kwadrant" d.d. 8 februari 2008. Dit onderzoek wijst uit dat bij een bouwplan van 200 woningen de capaciteit van de Prinses Beatrixweg en Zwanebloem voldoende is om het extra verkeer ten gevolge van het bouwplan te kunnen verwerken. Het thans voorliggende plan voorziet in ten hoogste 70 woningen en levert dus ook minder extra verkeer op. Het bovengenoemde rapport is door TrafficDesign geactualiseerd. De conclusies op dit punt zijn gelijk gebleven. Voor de ontsluitingspunten van de wijk bij Dotterbloem en Zwanebloem zijn door TrafficDesign voorstellen gemaakt, die erop wijzen dat de ontsluiting bij de Dotterbloem zo wordt ingericht dat aan één kant insteekhavens blijven en aan de andere kant langspaarkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen komt aansluitend in de nieuwe wijk te liggen. De huidige parkeercapaciteit wordt dus niet aangetast. Het parkeeronderzoek dat in december 2016 als	Toelichting

		voorbereiding op de werkzaamheden in het kader van Kockengen Waterproof zal plaatsvinden moet uitwijzen of extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden voor de bestaande wijken, maar dat staat los van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, die voldoet namelijk aan de gestelde parkeernorm.	
6	Appellanten verzoeken het geldende bestemmingsplan te respecteren.	Met het geldende bestemmingsplan is de nieuwe planopzet niet te realiseren. Om die reden ligt deze herziening van het bestemmingsplan voor.	geen

## 2.7 Zienswijze georganiseerd vanuit Kockengen Vitaal

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Appellanten vrezen dat door het opstarten van een nieuwe bestemmingsplanprocedure de komende jaren weer niet gebouwd zal worden voor de bewoners van Kockengen. Starters trekken nu naar elders hetgeen leidt tot een verdere vergrijzing en daarmee de sluiting van belangrijke voorzieningen.	De gemeente heeft er na de gemeentelijke herindeling voor gekozen geen actieve rol meer te spelen in ontwikkelingen als zijnde grondeigenaar. Een dergelijk complexe materie met grote risico's is beter af bij een professionele partij. Door deze bewuste keuze zijn wij voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties, zo ook Het Vierde Kwadrant, afhankelijk van een ontwikkelaar. In dit geval heeft BPD de spreekwoordelijke handschoen opgepakt. BPD wil z.s.m. van start met de realisatie van de woonwijk hetgeen ook blijkt uit de voorbereidende werkzaamheden die zijn gestart. Van vertraging is dan geen sprake. Met de komst van deze woningen zijn de woningzoekenden van Kockengen, ondermeer de starters, geholpen. Daarnaast zullen de nieuwe bewoners voor een positieve impuls zorgen voor de lokale voorzieningen.	geen
2	Appellanten maken bezwaar tegen het aantal en het soort woningen dat is voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan sluit niet aan bij de woningbehoefte van de kern. Het merendeel wordt gebouwd voor de bovenlaag van de markt.	Dat overwegend wordt gebouwd voor de bovenlaag van de markt is onjuist. Het plan heeft een gedifferentieerd aanbod, bestaande uit woningen in het hoge segment, woningen in het middensegment maar ook woningen in het lage segment (sociale koop) en sociale huur. In het lage segment vooral geënt op een- en tweepersoonshuishoudens. Het middensegment vooral gericht op gezinnen met kinderen. Ook worden er woningen gerealiseerd voor de senior met een volledig woon en slaapprogramma op de begane grond. Door te kiezen voor een dergelijke differentiatie komen binnen alle lagen verhuisbewegingen op gang in de kern Kockengen. Deze doorstroming geeft een positieve impuls aan de woningmarkt in Kockengen. Het overgrote deel van de be-	geen

		langstelling komt momenteel uit Kockengen. Het plan voorziet derhalve in een behoefte.	
3	Appellanten stellen dat in het provinciale Streekplan 2005-2015 uitgegaan was van 100 woningen hetgeen geresulteerd heeft in 92 woningen in het geldende bestemmingsplan, waarvan 28 sociale woningen.	In de nu voorliggende planherziening wordt ruimte geboden voor 70 woningen. Op grond van de woonvisie moet 30% van de te realiseren woningen binnen het sociale segment vallen. Aangezien het totale aantal woningen is verlaagd is daarmee, naar rato, ook het aantal woningen binnen het sociale segment verlaagd. Tot slot willen wij er op wijzen dat een bestemmingsplan uitgaat van toelatingsplanologie. Een gemeente kan een ontwikkelaar niet dwingen om 92 woningen te realiseren. Hij mag op grond van het geldende plan minder woningen bouwen maar nooit meer. De 92 woningen in het geldende plan zijn dus ook geen garantie dat die ook gebouwd gaan worden.	geen
4	Appellanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeen komt met de conclusie uit het recente woningmarkt onderzoek waarin staat dat er behoefte is aan kleinere woon-eenheden, met name in de kern Kockengen.	Zoals onder punt 2 al is aangeduid is gekozen voor een gedifferentieerd woningprogramma. Binnen dit programma wordt ruimschoots voorzien in woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Daarnaast willen wij met dit woningprogramma doorstroming vanuit de bestaande kern Kockengen bevorderen. Dit sluit aan op de doelstellingen opgenomen in de Woonvisie.	geen

### 3 Ombtshalue wijzigingen

Nr	Omschrijving wijziging	Aanpassing plan
1	Binnen de bestemming Groen zijn speelvoorzieningen toegestaan. De praktijk wijst echter uit dat (nieuwe) bewoners graag willen weten of en waar een speelplek voor kinderen wordt gerealiseerd. Daarom is het gewenst de locatie van de speelplek nader op de verbeelding aan te duiden en in de regels op te nemen. Een speelplek is een verzameling van speelvoorzieningen. Trapveldjes vallen daar ook onder.	Regels, verbeelding
2	Er zijn plannen om vooral bij de rijtjes woningen bergingen voor de voorgevel te realiseren. Dit principe wordt vanaf de jaren 70 regelmatig toegepast in nieuwbouwwijken. Vooral bij rijtjes woningen. De regels in het ontwerp geven echter aan dat bergingen alleen achter de voorgevel gerealiseerd mogen worden. Door de regeling te laten vervallen is het mogelijk om de bergingen voor de voorgevel te realiseren.	Regels
3	Er kunnen 70 woningen worden gerealiseerd met dit plan. Het is gewenst om op de verbeelding binnen de verschillende bouwblokken het maximale aantal woningen te benoemen.	Verbeelding
4	Van de 70 woningen moet volgens de vastgestelde woonvisie 30% binnen de sociale categorie vallen (sociale huur en koop). Het Besluit op de ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om deze verplichting in de regels te borgen.	Regels
5	Mede n.a.v. de opmerkingen die gemaakt zijn over verkeersafwikkeling is het Verkeersonderzoek van 8 februari 2008 geactualiseerd. De conclusie en schetsen van dit geactualiseerde verkeersonderzoek van TrafficDesign worden verwerkt in paragraaf 4.3 verkeer en parkeren.	Toelichting

## 4 Staat van wijzigingen (onderdeel raadsbesluit 31 januari 2017)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Het Vierde Kwadrant Kockengen” zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 31 januari 2017.

### 4.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Binnen het rechthoekige vlak met de bestemming Groen is de functieaanduiding “speelvoorziening” opgenomen.	Ambtshalve
2	Binnen de bouwvlakken voor de woningen zijn het maximale aantal woningen per vlak weergegeven.	Ambsthalve

### 4.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Binnen artikel 3 Groen is onder lid 3.1 “ter plaatse van de aanduiding speelvoorziening is een speelplek toegestaan” opgenomen	Ambtshalve
2	Binnen artikel 1 Begrippen is het begrip speelplek “een speelplek is een verzameling onoverdekte speel- en sportvoorzieningen ten behoeve van buiten spelen en sporten” opgenomen.	Ambtshalve
3	Artikel 6.2.2 lid c: “ <i>de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter</i> ” is vervallen.	ambtshalve
4	Binnen artikel 6 Woongebied is in artikel 6.1 onder lid a...de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat 30% van het maximale aantal woningen binnen de sociale categorie, te weten sociale koop en sociale huur moet vallen.	Ambtshalve
5	Binnen artikel 6 Woongebied is onder lid 6.2 het maximale aantal woningen per bouwvlak benoemd.	Ambsthalve



### 4.3 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Paragraaf 4.6 water is aangepast op grond van de opmerkingen van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de afspraken die met het zijn gemaakt.	Zienswijze
2	Paragraaf 4.3 Verkeer en parkeren is aangepast op grond van het geactualiseerde Verkeersonderzoek van TrafficDesign, d.d 30 november 2016	Ambtshalve

Aldus besloten in de raadvergadering van 31 januari 2017

Griffier

Voorzitter