

Nota Inspraakreacties en Vooroverleg

Bestemmingsplan
Kockengen

25 april 2012

Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Beantwoording algemene onderwerpen.....	2
3	Vooroverleg.....	2
4	Inspraakreacties	2

1 Inleiding

Kockengen is een dorp met een zeer rijke historie. De geschiedenis van Kockengen is duidelijk terug te zien in het monumentale dorpsgezicht, de weteringen de Heicop en de Beileveld en de karakteristieke boeren erven. Tevens vertegenwoordigt Kockengen belangrijke natuurwaarden. Om deze waarden goed samen te laten gaan met de voorkomende agrarische, economische en woonfuncties, is een actueel ruimtelijk beleid van groot belang.

Op dit moment gelden voor de kern Kockengen meerdere bestemmingsplannen. Het oudste nog vigerende bestemmingsplan dateert uit 1977 en is nadien slechts op enkele punten herzien. Het huidige ruimtelijke beleid is daardoor onvoldoende te gebruiken als helder toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en handhaving. Zo staan er in het vigerend beleid nog veel bouwrechten die gezien het huidige gebruik niet meer noodzakelijk zijn. Te denken valt aan voormalige agrarische percelen en bedrijfslocaties. Archeologisch waardevolle grond en cultuurhistorisch waardevolle gebieden als de molenbiotop, worden in de vigerende plannen niet beschermd.

Het voorontwerp Kockengen heeft overwegend een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de huidige bebouwing en het huidige gebruik, mits legaal tot stand gekomen of daterend van vóór het vigerende bestemmingsplan, in het nieuwe bestemmingsplan worden vastgelegd.

Inspraak

Na vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan door het college van gemeente Stichtse Vecht, heeft het voorontwerp met ingang van 5 september 2011 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. In totaal zijn 35 inspraakreacties en 4 vooroverlegreacties ingediend.

Samenvatting en Beantwoording

Hierna is de samenvatting te vinden van de ingekomen inspraakreacties met daarbij de beantwoording van de gemeente Stichtse Vecht. De namen en adressen van de indieners worden wegens privacy redenen niet genoemd. Aangezien alle documenten op internet worden gepubliceerd heeft de gemeente besloten deze gegevens niet meer te vermelden. De nummers verwijzen naar een lijst die bij de balie Omgevingsloket van de gemeente Stichtse Vecht is in te zien.

2 Beantwoording algemene onderwerpen

In het kader van de inspraak en het overleg zijn door insprekers en overlegpartners onderwerpen aan de orde gesteld die in verschillende reacties terugkomen en individuele belangen te boven gaan. Gegeven de betekenis van deze onderwerpen voor de inhoud van het bestemmingsplan en een doelmatige beantwoording van de ontvangen reacties, worden voorafgaand aan de beantwoording van de overleg- en inspraakreacties eerst deze onderwerpen besproken. Opmerkingen aangaande tekstuele fouten zijn direct doorgevoerd in het bestemmingsplan en worden niet weergegeven in deze nota.

Aan de orde komen:

<i>Plangrenzen</i>	A1
<i>Weergave ondergrond</i>	A2
<i>Kadastrale gegevens</i>	A3
<i>Regels bijbehorende bouwwerken Wonen-1</i>	A4
<i>Bouwlocaties achter de Kerkweg</i>	A5
<i>Bestemming Agrarisch met waarden</i>	A6
<i>Archeologie</i>	A7
<i>Cultuurhistorie</i>	A8
<i>Molenbiotoop</i>	A9

A1. Plangrenzen

Samenvatting inspraakreacties

1) *De grens van het plangebied is aan de Kerkweg getrokken na huisnummer 102. Gezien het feit dat er vanaf nummer 96 reeds sprake is van eenzijdige lintbebouwing, zouden deze woningen moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied West. De plangrens vormt door toedoen hiervan geen rechte lijn, maar heeft een kronkel ter plaatse van de aansluiting Zwanenbloem op de Kerkweg*

2) *Achter Kerkweg 72 tot en met 102 is een stuk weiland meegenomen in het bestemmingsplan Kockengen, dit moet worden opgenomen in Landelijk Gebied West. Juist door functies in plannen bij elkaar te houden behoudt een plan zijn eenduidigheid en overzichtelijkheid. Door het mee te nemen in Landelijk Gebied West loop je niet het risico dat het weiland straks een andere functie krijgt.*

Reactie gemeente

1) In tegenstelling tot wat in de inspraakreactie wordt beweerd, is de grens van het plangebied juist terug gelegd. In het vigerende bestemmingsplan loopt het plangebied tot en met Kerkweg 140, op minder dan 100 meter van Portengen. De nieuw gekozen plangrens is gebaseerd op de bebouwde kom grens en de Rode Contour uit de provinciale Structuurvisie, waarbij de grens iets is opgerekt tot na de stedelijk ogende 'twee-aan-een' woningen op nummer 100 en 102.

2) Het betreffende weiland valt in de huidige situatie onder bestemmingsplan Landelijk Gebied Kockengen 1989. Onbewust is bij het opstellen van het voorontwerp Landelijk Gebied West het stuk grond niet meegenomen, waardoor het ten onrechte bij de actualisatie van bestemmingsplan Kockengen is betrokken. Om de in de inspraakreactie genoemde redenen, is het wenselijk om het stuk grond te beschouwen als landelijk gebied.

Conclusie

Het stuk weiland achter Kerkweg 72 tot en met 102 wordt meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied West. De andere opmerking geeft geen aanleiding tot het maken van wijzigingen.

A2. Weergave ondergrond

Samenvatting inspraakreacties

Veel insprekers hebben aangegeven dat bepaalde gebouwen niet op de plankaart staan aangegeven. Daarnaast is een aantal sloten reeds gedempt en kloppen bepaalde huisnummers niet.

Reactie gemeente

Een bestemming bestaat uit bouwvlakken (dikke lijn binnen kader) en bestemmingsvlakken (omrand door een zwarte lijn). De bouwvlakken zijn opgenomen om aan te geven waar de hoofdgebouwen gerealiseerd zijn of mogen worden. Binnen het bestemmingsvlak is ruimte om aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren. Bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn wat betreft omvang en situering afgestemd op de regeling in het vigerende bestemmingsplan.

Gebleken is dat in de loop der jaren verschillende hoofdgebouwen zijn uitgebreid. Hierdoor zijn al dan niet ondergeschikte delen van het hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld een keuken of sanitaire voorzieningen, buiten het bouwvlak komen te liggen. Als dit heeft plaatsgevonden binnen de geldende bouwregels, is dit ook toegestaan. Dit betekent echter niet dat deze delen van het hoofdgebouw door middel van het nieuwe bestemmingsplan binnen het bouwvlak opgenomen moeten worden. Dit zou namelijk betekenen dat het hoofdgebouw groter wordt en daardoor nieuwe en extra bouwmogelijkheden voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden geboden binnen het bestemmingsvlak. De na vaststelling van deze bestemmingsplannen, op basis van verleende bouwvergunningen tot stand gekomen aan- en uitbouwen bij hoofdgebouwen, worden op basis van de bestemmingsregeling wel toegestaan

Conclusie

De reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A3. Kadastrale gegevens

Samenvatting inspraakreacties

Op de verbeelding komen op sommige plekken verouderde kadastrale situaties voor. Is het belangrijk dat deze gegevens worden aangepast?

Reactie gemeente

De kadastrale gegevens op de verbeelding dienen enkel ter oriëntatie van de tekenaars en de lezers. Kadastrale grenzen zijn bepaald op basis van privaatrecht, waarop het bestemmingsplan in dit geval niet van invloed is. Na de inzagetermijn is de ondergrond één keer geüpdate. Het is praktisch niet mogelijk om tijdens het actualiseren continu alle kadastrale wijzigingen bij te houden. Wel is het onwenselijk als door verouderde kadastrale gegevens bestemmingsvlakken verkeerd zijn ingetekend. Daarom worden naast de kadastrale gegevens ook actuele luchtfoto's gebruikt, voor dit bestemmingsplan daterende uit 2011. Ook is ter plaatse in het plangebied een inventarisatie gehouden.

Conclusie

De kadastrale gegevens die als ondergrond voor de verbeelding zijn gebruikt, zullen gedurende de actualisatie niet meerdere malen worden aangepast. Waar op basis van verouderde kadastrale gegevens bestemmingsvlakken verkeerd zijn ingetekend, zullen de bestemmingsvlakken wel worden aangepast.

A4. Regels voor bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen-1

Samenvatting inspraakreacties

- 1) In artikel 18.2.2 lid b is bepaald dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken enkel aan de achtergevel mogen worden gerealiseerd. Dit is met name een beperking voor woningen met een beperkte ruimte achter de woning maar met voldoende ruimte aan de zijkant van de woning.*
- 2) In artikel 18.2.2 lid d is bepaald dat de achterzijde van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk, niet meer dan 3 meter achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mag liggen.*

3) In artikel 18.2.2 lid f is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in ieder geval niet meer mag bedragen dan 40m². In het vigerende bestemmingsplan Kockengen dorp 1977 is dit bepaald op 50m².

Reactie gemeente

1) Met deze bepaling moet worden voorkomen dat in het hele plangebied woningen flink kunnen worden uitgebreid aan de zijkanten. Dit zou anders kunnen leiden tot aanzienlijke veranderingen in het straatbeeld en het verdwijnen van doorzichten op sommige locaties. Met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in sommige gevallen toch een vergunning te verlenen voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijzijde van de woning. Met dit instrument kan beter worden gekeken naar de ruimtelijk meest aanvaardbare oplossing voor bijzondere percelen.

2) Ook hier voor geldt dat een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van meer dan 3 meter, niet in het hele plangebied leidt tot ruimtelijk aanvaardbare situaties. Hierin wordt aangesloten bij het beleid vastgelegd in het bestemmingsplan Nieuwer ter Aa. Met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in sommige gevallen een vergunning te verlenen voor een dieper aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van de woning. Met dit instrument kan beter worden gekeken naar de ruimtelijk meest aanvaardbare oplossing voor bijzondere percelen.

3) Het plangebied valt nu nog onder verschillende bestemmingsplannen, met uiteenlopende regelingen voor bijbehorende bouwwerken. In de bestemming Wonen-1 is een aanvaardbare regeling gecreëerd voor het hele plangebied. Dit lijkt voor het oude plangebied Kockengen dorp 1977 een beperking te zijn. Door de wetgeving met betrekking tot vergunningsvrij bouwen, zijn de mogelijkheden in werkelijkheid een stuk ruimer dan in 1977. Naast de 40m² op basis van het bestemmingsplan kan nog eens 30m² vergunningsvrij worden gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de nieuwe regeling niet als een onredelijke beperking gezien.

Conclusie

De reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A5. Planologische vertaling Kockengen dorp 2^e herziening, locatie achter de Kerkweg

Samenvatting inspraakreacties

Voor de gronden achter Heicop 2 tot en met 34 is in 2006 een deel van het bestemmingsplan Kockengen dorp 1977 herzien, onder de naam "Kockengen Dorp 1977, tweede herziening". In deze herziening is een aantal voor deze locatie specifieke zaken bepaald, die naar mening van een aantal insprekers onvoldoende terugkomt in voorontwerpbestemmingsplan Kockengen.

1) *Alle bouwkavels in het betreffende gebied zijn in het vigerende bestemmingsplan in aparte bouwvlakken ingetekend op de plankaart. In het voorontwerp is een aantal bouwkavels samengevoegd in een groot bouwvlak binnen de bestemming Wonen-2. In artikel 19.2.1 lid b van de regels van het voorontwerp is echter bepaald dat per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. Hierdoor is het aantal woningen dat gebouwd mag worden fors minder dan in het vigerende bestemmingsplan.*

2) *Erkers aan de voorzijde van de woning buiten het bouwblok, kunnen in het vigerend bestemmingsplan met een vrijstelling mogelijk worden gemaakt (art. 3 lid 5 sub a). Deze mogelijkheid is niet opgenomen in de bestemming Wonen-2. Dit betekent een beperking ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.*

3) *Beroepsuitoefening aan huis is in het vigerend bestemmingsplan binnen het hoofdgebouw toegestaan op een bepaald deel van de begane grond (art. 3 lid 3 en 5). In de bestemming Wonen-2 ontbreekt is hetzelfde oppervlak aangehouden maar ontbreekt de zinsnede "op de begane grond".*

Reactie gemeente

1) In het voorontwerp is getracht zo goed mogelijk het bestemmingsplan Kockengen dorp 2^e herziening over te nemen. In het aangegeven geval is er duidelijk sprake van een fout in de koppeling tussen de verbeelding en de regels waardoor een onbedoeld nadeel optreedt.

2) De vrijstellingsmogelijkheid is overbodig vanwege de algemene bouwregel als bepaald in artikel 24.2 van het voorontwerp.

3) Gebleken is in de praktijk dat met name aan huis gebonden kantoorfuncties bij uitstek goed op de bovenverdiepingen kunnen worden uitgevoerd, zonder dat hierbij sprake is van hinder voor de omgeving. De beperking "op de begane grond" is daarmee in de optiek van de gemeente te beperkend. Dat hier in artikel 19.5.1 lid b sub 2 van het voorontwerp alsnog over gesproken wordt is een fout.

Conclusie

De verbeelding van het ontwerp zal dusdanig worden aangepast dat niet minder woningen kunnen worden gebouwd dan geregeld in het vigerend bestemmingsplan. De regeling voor beroep aan huis zal in het ontwerp niet meer worden beperkt tot de begane grond van de woning. De reactie met betrekking tot het bouwen van erkers geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen.

A6. De bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden [AW-NLW]

Samenvatting inspraakreacties

1) De in het bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 8 meter voldoen echt niet meer aan de huidige eisen van bedrijfsvoering waarbij ook dierenwelzijn en diergezondheid een rol spelen. Gelet op de ontwikkeling is een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter gewenst. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de in het plan opgenomen ontheffingsmogelijkheid.

2) De aan de bestemming 'agrarisch' gekoppelde natuur- en landschapswaarden kunnen de bedrijfsvoering belemmeren, bijvoorbeeld als omwille van deze waarden het waterpeil wordt aangepast.

Reactie gemeente

1) Binnen de huidige regelgeving wordt een goot en nokhoogte aangegeven van 4 en 8 meter. Daarnaast is met een ontheffing een goot en nokhoogte mogelijk van 6 en 10 meter. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied West wordt voorgesteld standaard 6 en 10 meter aan te houden, naar voorbeeld van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen en bestemmingsplannen binnen de gemeente Woerden. Vanwege de ligging van het plangebied in het Landelijk gebied West, is gekozen om deze regels ook in het bestemmingsplan Kockengen op te nemen. Daarbij zal wel de ontheffingsregeling als bepaald onder artikel 3.4.2 lid b komen te vervallen.

2) De in het bestemmingsplan opgenomen agrarische bestemmingen geven invulling aan het ruimtelijk beleid dat gemeente en provincie voor het landelijk gebied voeren. Dit beleid sluit aan op de visie op het omliggende landelijk gebied, die reeds in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Kockengen 1989 is vastgelegd en die ook is verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied West. Deze bestemming sluit aan op de zone Landelijk Gebied 2 uit de Provinciale Verordening.

Het vigerende bestemmingsplan Kockengen dorp 1977 is op dit punt sterk verouderd en voorziet niet in de bescherming van de natuur- en landschapswaarden. Om deze waarden te kunnen beschermen zijn adviesprocedures voor vrijstellingen en wijzigingen opgenomen, waarin de gevolgen voor de landschappelijke en natuurlijke waarden nadrukkelijk worden betrokken. Tevens is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen.

De gemeente is van oordeel dat deze regeling een doelmatige bedrijfsvoering van de aanwezige agrarische bedrijven niet belemmert. Dat laat onverlet dat de specifieke natuurlijke omstandigheden in het gebied en de bijzondere regelingen die hier van toepassing zijn van invloed zijn op de wijze waarop ondernemers invulling kunnen geven aan hun bedrijfsvoering.

Conclusie

De goot en nokhoogte bij agrarische bedrijfsgebouwen wordt aangepast naar een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. De reacties leiden verder niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A7. De bestemming Waarde –Archeologie [WR-A]

Samenvatting inspraakreacties

Voor twee agrarische percelen in het plangebied geldt een beperking van de bouwmogelijkheden, bepaald door de dubbelbestemming Waarde-Archeologie [WR-A]. De betreffende bestemming leidt tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden en is schadelijk voor de bedrijfsvoering. Tevens kan er sprake zijn van aanzienlijke kosten indien archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet regelt hoe overheden bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De nieuwe wet beoogt het cultureel erfgoed te beschermen: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen wordt omgegaan. Dat betekent dat vooronderzoek moet plaatsvinden.
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe de verstoorder betaalt).

In dit bestemmingsplan voor het landelijk gebied geeft de gemeente uitvoering aan de verplichtingen die uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg voortvloeien. Vertaling wordt gegeven aan de Archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Breukelen. Hierop zijn op basis van onderzoek gebieden aangegeven met verschillende archeologische verwachtingswaarden, alsmede het beleid voor deze gebieden.

De gemeente onderschrijft het grote belang van de bescherming van archeologische waarden maar onderkent ook dat de opgenomen regeling nieuw is en verplichtingen met zich meebrengt voor de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. De ervaring leert dat door in een vroegtijdig stadium rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden, eventuele onderzoekskosten beperkt kunnen worden en vertraging in de voortgang van projecten beperkt kan worden.

Conclusie

De reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A8. De bestemming Waarde –Cultuurhistorie [WR-C]

Samenvatting inspraakreacties

Voor twee agrarische percelen in het plangebied geldt een beperking van de bouwmogelijkheden, bepaald door de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie [WR-C]. De betreffende bestemming leidt tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden en is schadelijk voor de bedrijfsvoering.

Reactie gemeente

In de toelichting op het voorontwerp is uitgebreid aandacht geschonken aan de cultuurhistorische waarden van het dorp Kockengen. Het toekomstperspectief voor de cultuurhistorische waarden wordt bepaald door de mate van bescherming die aan deze waarden worden geboden. Het bestemmingsplan moet voldoende aandacht besteden aan het 'veiligstellen' van de cultuurhistorische waarden'. Van het veiligstellen was reeds sprake in het vigerende bestemmingsplan Kockengen dorp 1977. Het gemeentelijk beleid wordt hierin ondersteund door de provincie Utrecht, met het vaststellen van de provinciale nota 'Niet van Gisteren, cultuurhistorische hoofdstructuur in de provincie Utrecht/ 2003'.

In de praktijk betekent de dubbelbestemming geen uitsluiting van bouwmogelijkheden. In artikel 21.4.1 is opgenomen dat burgemeester en wethouders in afwijking van artikel 21.2.1 een omgevingsvergunning kunnen verlenen, als voldoende is aangetoond dat de ontwikkelingen geen afbreuk doen aan het beschermd dorpsgezicht.

Conclusie

De reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A9. De vrijwaringszone – molenbiotoop

Samenvatting reacties

Voor twee agrarische percelen in het plangebied geldt een beperking van de bouwmogelijkheden, bepaald door de vrijwaringszone - molenbiotoop. De regels met betrekking tot deze vrijwaringszone leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden, hetgeen schadelijk is voor de bedrijfsvoering.

Reactie gemeente

Het opnemen van een molenbiotoop is vereist op grond van de Provinciale Ruimtelijke verordening. Wel is de gemeente van mening dat bij het bepalen van het coëfficiënt voor de Kockengse molen rekening moet worden gehouden met de nabij gelegen stedelijke bebouwing van Kockengen. In die gevallen waar de regeling alsnog te weinig ruimte biedt, kan onder voorwaarden van de regeling worden afgeweken middels artikel 26.3.3.

Conclusie gemeente

Het coëfficiënt voor de Kockengse molen wordt bepaald op 70, waardoor aan de buitenrand van de molenbiotoop een beperking tot 8 meter bouwhoogte geldt. Verder leiden de reacties niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Vooroverleg

De vooroverlegreacties worden behandeld per instantie. De instanties zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

1. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Samenvatting inspraakreactie

Over het voorontwerpbestemmingsplan wordt positief geadviseerd, mits in het ontwerp de volgende zaken worden overgenomen:

- *Opnemen van de waterstaatswerkzone van de regionale waterkeringen op de verbeelding en in de regels;*
- *Het ruimtebeslag van de keringen dient correct te worden benoemd in de toelichting van het voorontwerp;*
- *Opnemen van de rioolpersleiding op de verbeelding en in de regels.*

Reactie gemeente

Zie conclusie

Conclusie

De aangegeven zaken worden meegenomen in ontwerp bestemmingsplan

2. LTO Noord

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *De inhoud van de inspraakreactie aangaande de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden [AW-NLW] is verwerkt in hoofdstuk 2 A6.*
- 2) *De inhoud van de inspraakreactie aangaande de Vrijwaringszone – Molenbiotoop is verwerkt in hoofdstuk 2 A9.*

Reactie gemeente

- 1) Zie hoofdstuk 2 A6
- 2) Zie hoofdstuk 2 A9

Conclusie

- 1) Zie hoofdstuk 2 A6
- 2) Zie hoofdstuk 2 A9

3. Provincie Utrecht

Samenvatting inspraakreactie

De bij het voorontwerp gevoegde Quickscan Flora en Fauna behoeft in paragraaf 2.3 enkele aanpassingen:

- 1) *Er is een digitale kaart beschikbaar van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze kaart duidt de bestaande EVZ breder aan dan in figuur 3 van de toelichting is beschreven. Weliswaar vindt er een herijking plaats van de EHS maar de finale uitkomst hiervan is nog niet beschikbaar.*
- 2) *Opnemen van de provinciale Inrichtingsschets*
- 3) *Gesteld wordt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn mits geen onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden. Volledigheidshalve wijs ik er op dat het niet gaat om onomkeerbare ontwikkelingen doch of er sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden. Bij de toetsing moet daarbij altijd uitgegaan worden van de meest negatieve invulling van wat het bestemmingsplan mogelijk gaat maken. Terzijde kan worden opgemerkt dat de verwachting niet is dat er zodanige nieuwe ontwikkelingen in het plan zitten dat er significante aantasting gaat optreden.*

Behalve de genoemde punten geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeente

Zie conclusie

Conclusie

De genoemde toevoegingen onder 1, 2 en 3 worden opgenomen in paragraaf 2.3 van de Quicksan Flora en Fauna, die als bijlage bij de toelichting van het voorontwerp is gevoegd.

4. VROM-Inspectie, Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Samenvatting inspraakreactie

In de toelichting bij het bestemmingsplan is te lezen dat er zich een vuurwerkopslag en verkooppunt bevindt in het plangebied. De beschrijving is echter niet volledig. Voor een dergelijk bedrijf behoren veiligheidsafstanden in acht te worden genomen afhankelijk van de hoeveelheid en het soort vuurwerk. Verzocht wordt het bedrijf op de verbeelding aan te geven inclusief bouwvlak en het te benoemen in de regels.

Reactie gemeente

Voor het adres Nieuwstraat 16-18 is een milieuvergunning afgegeven. De milieuvergunning is van 21-07-2004. De vergunde opslag aan consumentenvuurwerk in de bufferbewaarpplaats is 2.000 kg verpakt of maximaal 1.560 kg onverpakt.

Conclusie

De opslag zal met in acht name van de vergunning worden vastgelegd in het bestemmingsplan middels een specifieke aanduiding op de bestemming Centrum.

4 Inspraakreacties

De inspraakreacties worden behandeld per adres waar de reactie betrekking op heeft. Het is daardoor mogelijk dat een ingediende inspraakreactie over meerdere adressen is verdeeld. De adressen zijn op alfabetische volgorde weergegeven. Onder het adres zijn de nummers van de inspraakreacties vermeld.

Drie Stammenweg ongenummerd (Drie Stammenplein)

Samenvatting inspraakreactie

Het Drie Stammenplein is door de gemeente Breukelen in samenwerking met het wijkcomité ingericht als evenemententerrein. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het plein de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opgenomen. In de regels is geen rekening gehouden met het organiseren van evenementen op deze locatie.

Reactie gemeente

Het Drie Stammenplein is enkele jaren geleden ingericht voor het organiseren van kleinschalige evenementen. Hier is abusievelijk geen rekening mee gehouden in het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is de juiste onderliggende bestemming. Door middel van een aanduiding worden in het ontwerp specifieke regels opgenomen met betrekking tot evenementen.

Drie Stammenweg 1

Samenvatting inspraakreactie

Conform het huidige gebruik heeft het pand in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Kantoor gekregen. Momenteel is de continuïteit van de kantoorfunctie onzeker waardoor het risico bestaat dat het karakteristieke pand leeg komt te staan. Verzocht wordt in het ontwerp mogelijk te maken om het kantoor (deels) als woning in gebruik te nemen.

Reactie gemeente

De gemeente ziet geen bezwaren tegen het mogelijk maken van een woonfunctie op deze locatie. De voormalige boerderij is een gemeentelijk monument en heeft in het verleden al diverse functies geherbergd. In 1976 is de boerderij verbouwd tot raadszaal annex trouwzaal en bibliotheek. In 1991 is het verbouwd tot kantoorlocatie. Belangrijk is dat de boerderij een toekomst heeft en niet in verval raakt. Een onderzoek heeft voorts aangetoond dat er op het gebied van milieu geen bezwaren tegen een functiewijziging naar Wonen zijn.

Conclusie

Omdat het moment van de functiewijziging nog onduidelijk is en om enige flexibiliteit te behouden, wordt in het ontwerp gekozen voor een gemengde bestemming. Binnen de specifieke bestemming wordt ruimte geboden voor een kantoorfunctie en bewoning door één huishouden. Een combinatie is hierdoor ook mogelijk.

Drie Stammenweg 3

Samenvatting inspraakreactie

De ter plaatse gevestigde supermarkt is bestemd als Detailhandel. Echter is geen bestemming Wonen opgenomen voor de woning boven de supermarkt.

Reactie gemeente

De woning boven de supermarkt is een bedrijfswoning. Hier is abusievelijk geen rekening mee gehouden in de bestemming Detailhandel in het voorontwerpbestemmingsplan. Een Woonbestemming wordt alleen toegekend aan burgerwoningen (hoofdfunctie wonen).

Conclusie

In de regels van de bestemming Detailhandel wordt de mogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning bij het bedrijf te hebben in de tweede laag.

Godinweg ongenummerd (sloot en berm)

Samenvatting inspraakreactie

De sloot parallel aan verlengde van de Godinweg, lopend tot aan de sloot langs de Kerkweg, is niet op de verbeelding ingetekend en moet als Water worden bestemd. De berm tussen de sloot en het pad moet worden bestemd als Groen.

Reactie gemeente

Vanwege enkele onduidelijkheden in de ondergrond, is de situatie foutief ingetekend op de verbeelding. Het is wenselijk om de bestaande situatie goed in te tekenen en te bestemmen in het ontwerp.

Conclusie

De verbeelding zal worden aangepast, waarbij de sloot de bestemming Water krijgt en de berm de bestemming Groen.

Heicop ongenummerd (percelen F136, F2154, F2155)

Samenvatting inspraakreactie

Op het perceel Kockengen F136, gelegen aan de zuidelijke grens van het plangebied tussen het Heycop en de Bijleveld, is ten onrechte een aanduiding Woonwagenstandplaats ingetekend. De werkelijke locatie van de standplaats is op het naastgelegen perceel aan de noordzijde, Kockengen F2154.

Reactie gemeente

Vanwege enkele onduidelijkheden in de ondergrond, is de situatie foutief ingetekend op de verbeelding. Het is wenselijk om de bestaande situatie goed in te tekenen en te bestemmen in het ontwerp.

Conclusie

De verbeelding zal worden aangepast, waarbij de aanduiding Woonwagenstandplaats op het perceel Kockengen F2154 wordt ingetekend.

Heicop 1a-1b

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Op de betreffende percelen is in het voorontwerpbestemmingsplan een Wonen-1 bestemming opgenomen met twee bouwblokken. Echter is het terrein niet bereikbaar vanaf de openbare weg conform de bouwverordening van de voormalige gemeente Breukelen.*
- 2) *De bestemming Wonen-1 af van andere nog te realiseren woningen in het plangebied, waarvoor de bestemming Wonen-2 is opgenomen. Ruimtelijk gezien zijn al deze situaties vergelijkbaar door de ligging aan de rand van het dorp, grenzend aan natuurgebied en het in het voorontwerp toegestane oppervlak.*
- 3) *Op 21 juli 2008 heeft de gemeente Breukelen een bouwvergunning verleend voor de bouw van twee woningen. De bouwblokken zijn niet ingetekend conform de verleende bouwvergunning. De bestemming Wonen eindigt in het voorontwerp ter hoogte van de noordgrens van het noordelijke bouwblok. Hierna begint de bestemming Tuin. De bestemming wonen zou door moeten lopen tot aan de zijarm van de Bijleveld ten noorden van het perceel.*
- 4) *De percelen F2154, F2155 (zie hierboven) kunnen worden bereikt via een pad over de percelen F2418 en F2419 (Heicop 1a-1b). Het pad is nu deels bestemd als Groen maar dient open te blijven vanwege een gevestigd recht van overpad.*

Reactie gemeente

- 1) In de actualisatie van het bestemmingsplan Kockengen wordt rekening gehouden met het laatst genomen planologische besluit. Ruimtelijke bezwaren tegen de bouw van de woningen dienen te worden betrokken op het eerder genomen besluit, de verleende bouwvergunning. Slechts wanneer wordt besloten tot intrekking van de vergunning, zal in deze of de eerstvolgende actualisatie de bestemming worden aangepast.

- 2) De woningen hebben geen bestemming Wonen-2 gekregen omdat middels de bouwvergunning de locatie al is bepaald. Dit in tegenstelling tot de woningen die wel een bestemming Wonen-2 hebben gekregen.
- 2) In de tekeningen horende bij de verleende vergunning, zijn twee woningen getekend met een inpandige garage. Beide woningen zijn conform de bouwvergunning opgenomen door middel van een bouwvlak in de bestemming Wonen. Het resterende deel van de bestemming is bedoeld voor bijbehorende bouwwerken, hetgeen naar mening van de inspreker te krap is ingetekend. De gemeente is echter van mening dat juist sprake is van een verruiming van de mogelijkheden, omdat de woningen zijn vergund met inpandige garage.
- 3) Het recht van overpad over de percelen F2418 en F2419 is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van de genoemde en aangrenzende percelen. Alhoewel de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied niet noodzakelijk is voor een pad, is de bestemming Groen ook niet helemaal op zijn plaats. Het is daardoor wenselijk om voor het pad een meer geschikte bestemming op te nemen.

Conclusie

Gelijk veel erfpaden binnen het plangebied, zal het pad richting de aangrenzende percelen worden meegenomen in de bestemming Tuin.

De overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Heicop 25a-25b

Samenvatting inspraakreactie

Op de verbeelding is gebruik gemaakt van verouderde kadastrale gegevens. Hierdoor is de bestemming Wonen-1 te klein ingetekend, en vallen de kadastrale percelen F2387 en F2386 deels onder de bestemming Horeca en Maatschappelijk.

Reactie gemeente

In de inspraakreactie wordt verwezen naar een actuele kadastrale kaart die als bijlage is opgenomen bij de reactie. Na grondige inspectie zijn geen afwijkingen gevonden tussen de bijgeleverde kadastrale kaart en de verbeelding van het voorontwerp. De grens tussen de bestemmingen Wonen-1 en Maatschappelijk ligt exact op de grens van de percelen F2387 en F2386 enerzijds en de percelen F2371 en F2388 anderzijds. De Horeca bestemming grenst niet aan de percelen van de insprekers. Mogelijk geeft de bestemming Tuin aan de voorzijde een vertekend beeld van de percelen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Heicop 32

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om het bouwblok op te delen in twee woningen (bestemming Ec). In het voorontwerp Kockengen ontbreekt deze mogelijkheid vanwege de aanduiding vrijstaand [Vrij]. Er is nog geen concrete aanleiding om de woning te splitsen, maar de inspreker wil de mogelijkheid graag in stand houden.*
- 2) *Een hoekje ten noordwesten van de woning (5 meterzone naast rietvelden) is als 'tuin' bestemd, terwijl het vigerende bestemmingsplan hier 'erf' aangeeft. De inspreker verzoekt de oude situatie aan te houden.*
- 3) *Op het oog lijkt er in het vigerende bestemmingsplan een dubbele arcering te liggen ten noorden van de woning, hetgeen mogelijkheden geeft voor een bedrijfsgebouw (art. 12 lid 2c onder 1 van het bestemmingsplan Kockengen dorp 1977). Het voorontwerpbestemmingsplan Kockengen voorziet hier niet in. De inspreker verzoekt de oude situatie aan te houden.*

Reactie gemeente

- 1) De woning op het betreffende adres is geïnventariseerd als vrijstaande woning, hetgeen niet wordt tegengesproken in de inspraakreactie. Terecht wordt gemeld dat de aanduiding Vrijstaand een beperking is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit is een onbedoeld effect van aanduidingen binnen de bestemming Wonen-1.
- 2) De situatie is foutief ingetekend op de verbeelding. Het is wenselijk om de bestemming Tuinen en Erven

uit het vigerende bestemmingsplan goed te vertalen in de bestemming Wonen en de bestemming Tuin.
3) De plankaart van het vigerende bestemmingsplan wordt door de inspreker verkeerd geïnterpreteerd. De vermeende dubbele arcering op het perceel wordt gevormd door een overlap van de tuinarcering en de kadastrale ondergrond. In de legenda is te zien dat dubbele arcering voor bedrijfsgebouwen bestaat uit kruisende lijntjes op gelijke afstand, waarmee vierkantjes met gelijke zijden worden gevormd. Een voorbeeld waar dit is toegepast is achter de Voorstraat 34. Een voorbeeld waar tevens sprake is van de verwarrende overlap is achter Heicop 31.

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan worden de grenzen van de bestemming Wonen-1 aangepast en wordt geen aanduiding meer opgenomen. De opmerking met betrekking tot de arcering voor bedrijfsgebouwen geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

Kerkplein 3-5

Samenvatting inspraakreactie

1) De hoofdgebouwen op beide percelen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als Detailhandel. Voor deze panden is bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling, met als doel de functie te wijzigen naar wonen. Gelet op het gewenste toekomstige gebruik is de detailhandelbestemming niet passend. Naar het oordeel van de inspreker dient de bestemming te worden gewijzigd naar Centrum. Deze bestemming sluit goed aan bij de historie van het perceel dat van oudsher altijd voor gemengde doeleinden in gebruik is geweest. Tevens vormt de bestemming Detailhandel een beperking ten opzichte van de vigerende bestemming "Bebouwing met Winkelhuizen, Banken en Kleine Ambachtelijke Bedrijven". De inspreker acht het redelijk dat ook de nieuwe bestemmingsregeling een bepaalde flexibiliteit biedt.

Reactie gemeente

De omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de panden, was ten tijde van het verschijnen van het voorontwerp nog in procedure. Daarom is tijdelijk gekozen voor een bestemming die past bij de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Inmiddels is de omgevingsvergunning verleend en kan de situatie worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De bestemming van de panden wordt gewijzigd naar Wonen.

Kerkplein 5 (schuur)

Samenvatting inspraakreactie

Op de verbeelding is ten onrechte vooruitgelopen op een mogelijke uitkomst inzake een procedure tegen een verleende bouwvergunning eerste fase tot ombouw schuur tot woning. De huidige schuur op Kerkplein 5 is op de verbeelding ten onrechte al bestemd als woonbestemming.

Reactie gemeente

Voor het wijzigen van de schuur naar woning is reeds een bouwvergunning 1^e fase verleend, waarmee het planologische deel van de ontwikkeling reeds is afgerond. De bouwvergunning 2^e fase is op het moment van schrijven nog in behandeling, echter gaat het hierbij om een technische uitwerking zonder relevantie voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Kerkplein 9

Samenvatting inspraakreactie

De inspreker geeft aan dat de goot- en bouwhoogte van de ter plaatse gevestigde kerk, in werkelijkheid hoger zijn dan in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven. De inspreker verzoekt de gegeven hoogtematen van de toren te wijzigen naar 36 meter.

Reactie gemeente

Vanwege de cultuurhistorische waarde, hecht de gemeente er belang aan om de kerk goed in het bestemmingsplan op te nemen. De opgegeven bouwhoogtes moeten daarom overeenkomen met de bestaande situatie.

Conclusie

De bouwhoogte van de toren wordt op de verbeelding aangepast naar 36 meter.

Kerkweg – Van Lockhorstweg ongenummerd (hoofdleiding riolering)

Samenvatting inspraakreactie

Tussen de Godinweg en de Van Renesseweg loopt een buis van het gemeenteriool, evenwijdig aan de Kerkweg en de Van Lockhorstweg. In het vigerende bestemmingsplan is rekening gehouden met het onderhoud van de buis, door er een bestemming Tuinen en Erven op te leggen zonder arcering (geen bouwmogelijkheden). In het voorontwerpbestemmingsplan is de grond geheel als Wonen-1 bestemd.

Reactie gemeente

De situatie is foutief ingetekend op de verbeelding. De situatie zal worden aangepast om te voorkomen dat de strook kan worden bebouwd.

Conclusie

De strook boven de buis van het gemeenteriool zal in het ontwerpbestemmingsplan worden bestemd als Tuin.

Kerkweg hoek Wethouder van Doornweg

Samenvatting inspraakreactie

Op de locatie is de bestemming Groen opgenomen. Echter is het stukje grond in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van de taxi.

Reactie gemeente

Zie conclusie

Conclusie

Het betreffende stukje grond krijgt in het ontwerp de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

Kerkweg achter 2-8

Samenvatting inspraakreactie

1) Alle bouw kavels in het betreffende gebied zijn in het vigerende bestemmingsplan in aparte bouwvlakken ingetekend op de plankaart. In het voorontwerp is een aantal bouw kavels samengevoegd in een groot bouwvlak binnen de bestemming Wonen-2. In artikel 19.2.1 lid b van de regels van het voorontwerp is echter bepaald dat per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. Hierdoor is het aantal woningen dat gebouwd mag worden fors minder dan in het vigerende bestemmingsplan.

2) Erkers aan de voorzijde van de woning buiten het bouwblok, kunnen in het vigerend bestemmingsplan met een vrijstelling mogelijk worden gemaakt (art. 3 lid 5 sub a). Deze mogelijkheid is niet opgenomen in de bestemming Wonen-2. Dit betekent een beperking ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.

3) Beroepsuitoefening aan huis is in het vigerend bestemmingsplan binnen het hoofdgebouw toegestaan op een bepaald deel van de begane grond (art. 3 lid 3 en 5). In de bestemming Wonen-2 ontbreekt is hetzelfde oppervlak aangehouden maar ontbreekt de zinsnede “op de begane grond”.

4) De in het voorontwerp getekende situatie van de weg, inrit, groen en sloot op de betreffende percelen komt niet overeen met de bestaande situatie. Er heeft grondruil plaatsgevonden met de gemeente Breukelen en tevens is er een duiker aangebracht.

Reactie gemeente

1-3) zie hoofdstuk 2 A4

4) De duiker is wel opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, maar ontbreekt ten onrechte in het voorontwerp. Voor de overige zaken wordt verwezen naar hoofdstuk 2 A2.

Conclusie

De ontbrekende duiker wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 2 A2 en A5.

Kerkweg achter 12

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Erkers aan de voorzijde van de woning buiten het bouwblok, kunnen in het vigerend bestemmingsplan met een vrijstelling mogelijk worden gemaakt (art. 3 lid 5 sub a). Deze mogelijkheid is niet opgenomen in de bestemming Wonen-2. Dit betekent een beperking ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.*
- 2) *Beroepsuitoefening aan huis is in het vigerend bestemmingsplan binnen het hoofdgebouw toegestaan op een bepaald deel van de begane grond (art. 3 lid 3 en 5). In de bestemming Wonen-2 ontbreekt is hetzelfde oppervlak aangehouden maar ontbreekt de zinsnede "op de begane grond".*

Reactie gemeente

Zie hoofdstuk 2 A5

Conclusie

zie hoofdstuk 2 A5

Kerkweg achter 14-14a

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Alle bouw kavels in het betreffende gebied zijn in het vigerende bestemmingsplan in aparte bouwvlakken ingetekend op de plankaart. In het voorontwerp is een aantal bouw kavels samengevoegd in een groot bouwvlak binnen de bestemming Wonen-2. In artikel 19.2.1 lid b van de regels van het voorontwerp is echter bepaald dat per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. Hierdoor is het aantal woningen dat gebouwd mag worden fors minder dan in het vigerende bestemmingsplan.*
- 2) *Erkers aan de voorzijde van de woning buiten het bouwblok, kunnen in het vigerend bestemmingsplan met een vrijstelling mogelijk worden gemaakt (art. 3 lid 5 sub a). Deze mogelijkheid is niet opgenomen in de bestemming Wonen-2. Dit betekent een beperking ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.*
- 3) *Beroepsuitoefening aan huis is in het vigerend bestemmingsplan binnen het hoofdgebouw toegestaan op een bepaald deel van de begane grond (art. 3 lid 3 en 5). In de bestemming Wonen-2 ontbreekt is hetzelfde oppervlak aangehouden maar ontbreekt de zinsnede "op de begane grond".*

Reactie gemeente

Zie hoofdstuk 2 A5

Conclusie

Zie hoofdstuk 2 A5

Kerkweg achter 18-30

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Alle bouw kavels in het betreffende gebied zijn in het vigerende bestemmingsplan in aparte bouwvlakken ingetekend op de plankaart. In het voorontwerp is een aantal bouw kavels samengevoegd in een groot bouwvlak binnen de bestemming Wonen-2. In artikel 19.2.1 lid b van de regels van het voorontwerp is echter bepaald dat per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. Hierdoor is het aantal woningen dat gebouwd mag worden fors minder dan in het vigerende bestemmingsplan.*
- 2) *Erkers aan de voorzijde van de woning buiten het bouwblok, kunnen in het vigerend bestemmingsplan met een vrijstelling mogelijk worden gemaakt (art. 3 lid 5 sub a). Deze mogelijkheid is niet opgenomen in de bestemming Wonen-2. Dit betekent een beperking ten opzichte van de bestaande mogelijkheden.*
- 3) *Beroepsuitoefening aan huis is in het vigerend bestemmingsplan binnen het hoofdgebouw toegestaan op een bepaald deel van de begane grond (art. 3 lid 3 en 5). In de bestemming Wonen-2 ontbreekt is hetzelfde oppervlak aangehouden maar ontbreekt de zinsnede "op de begane grond".*
- 4) *In de dam achter Kerkweg 20 is geen duiker ingetekend.*
- 5) *Achter Kerkweg 22 is een niet bestaande en onwenselijke dam ingetekend.*

Reactie gemeente

1-3) zie hoofdstuk 2 A5

4) De duiker is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan maar ontbreekt abusievelijk in het voorontwerp.

5) De bestemming is verkeerd ingetekend op basis van een fout in de ondergrondtekeningen.

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige duiker en zal de niet bestaande dam worden verwijderd. Voor het overige zie hoofdstuk 2 A5.

Kerkweg achter 30-34

Samenvatting inspraakreactie

1) *In het vigerende bestemmingsplan is in de zuidoost hoek van het perceel een noodontsluiting bepaald. Deze is in het voorontwerp niet meer opgenomen.*

2) *In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 4 lid 2 sub a onder 4 van de regels bepaald dat bedrijfspanden met een kap in bepaalde mate mogen afwijken van het bepaalde op de plankaart. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het voorontwerp.*

3) *In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 4 lid 2 sub a onder 5 van de regels bepaald dat er op het dak bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd ten behoeve van parkeren. De maximale hoogte hiervan is 1,5 meter ten opzichte van het dak.*

4) *In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 4 lid 4 sub b van de regels bepaald dat het college bevoegd is een vrijstelling te verlenen voor een bijgebouw. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het voorontwerp.*

5) *De situatie rondom de sloot midden op het perceel is niet correct weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan is hier een aanduiding voor een duiker opgenomen die ook als zodanig is uitgevoerd. In het voorontwerpbestemmingsplan is de duiker niet meer opgenomen.*

Reactie gemeente

1) De ontsluiting is per abuis niet ingetekend op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

2) De regels in het voorontwerpbestemmingsplan zijn toegespitst op de bestaande situatie. Terecht wordt gemeld dat de maximale bouwhoogte in het voorontwerp een beperking is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit is een onbedoeld effect van de regels voor de bestemming Bedrijf in het voorontwerp.

3) De regels in het voorontwerpbestemmingsplan zijn toegespitst op de bestaande situatie. Terecht wordt gemeld dat de mogelijkheden voor voorzieningen op het dak ten behoeve van parkeren onvoldoende zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is een onbedoeld effect van de regels voor de bestemming Bedrijf in het voorontwerp.

4) De mogelijkheden ten aanzien van vergunningsvrij bouwen zijn sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan dermate verruimd, dat de betreffende vrijstellingsmogelijkheid geen toegevoegde waarde meer heeft.

5) De duiker is per abuis niet ingetekend op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De vigerende bepaling voor de duiker en de noodontsluiting zullen in het voorontwerpbestemmingsplan worden vertaald door het intekenen van de aanduiding Brug en Duiker op de verbeelding. De beperking in de regels met betrekking tot het bouwen met een kap, wordt verholpen door de maximale bouwhoogte op de verbeelding aan te passen naar 9 meter voor het hoogste gedeelte en 5 meter voor het laagste gedeelte. De goothoogte blijft ongewijzigd. Met een specifieke aanduiding voor parkeren op het dak worden de planologische maatregelen hiervoor alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. De opmerking met betrekking tot bijgebouwen geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Kerkweg 8a

Samenvatting inspraakreactie

De inspreker heeft in het verleden contact gehad met de gemeente Breukelen om het gebruik te veranderen van bedrijf naar wonen. In het kader van de actualisatie verzoekt de inspreker het college hier alsnog medewerking aan te verlenen, door het opnemen van een woonbestemming op het perceel.

Reactie gemeente

De gemeente staat niet bij voorbaat negatief tegenover een functiewijziging van bedrijf naar een woonfunctie. Momenteel is er echter onvoldoende informatie voor handen om een dergelijke functiewijziging in het ontwerp mee te nemen. Middels een goede ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond moeten worden dat het een aanvaardbare ontwikkeling betreft.

Conclusie

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Kerkweg 14a

Samenvatting inspraakreactie

1) *In het vigerende bestemmingsplan is een maximum oppervlak voor bijgebouwen geregeld van 50 m2. In het voorontwerp is de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken beperkt tot 40 m2. Dit is een beperking van de bestaande mogelijkheden.*

2) *De afstand van mijn woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 2,50 meter, terwijl in het voorontwerp is bepaald dat dit minimaal 3,0 meter dient te bedragen.*

Reactie gemeente

1) Zie hoofdstuk 2 A4

2) De regeling is met name bedoeld om meer tussenruimte te creëren bij toekomstige situaties. De bestaande situatie valt onder de algemene bouwregels van artikel 24.3.2 en 24.3.3 en hoeft derhalve niet te worden aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Kerkweg 24

Samenvatting inspraakreactie

1) *Op Kerkweg 24 en 26 is met vergunning van de gemeente Breukelen een dubbele woning gerealiseerd. Op de verbeelding van het voorontwerp is op het betreffende perceel een aanduiding Vrijstaand opgenomen. Dit komt niet overeen met de bestaande bebouwing.*

2) *De afstand van mijn woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 2,85 meter, terwijl in het voorontwerp is bepaald dat dit minimaal 3,0 meter dient te bedragen.*

3) *De woning is uitgevoerd met een erker van circa 2,50 m2 aan de voorzijde, is dit in strijd met het voorontwerp?*

Reactie gemeente

1) De betreffende woning is niet goed geïnventariseerd en daardoor onbedoeld verkeerd aangeduid op de verbeelding van het voorontwerp.

2) De regeling is met name bedoeld om meer tussenruimte te creëren bij toekomstige situaties. De bestaande situatie valt onder de algemene bouwregels van artikel 24.3.2 en 24.3.3 en hoeft derhalve niet te worden aangepast.

3) Een erker is een type aanbouw die ook valt onder de algemene bouwregel van artikel 24.2 van het voorontwerp, indien de erker conform dit artikel is uitgevoerd. Zo niet, dan valt de erker onder overgangsrecht als bepaald in artikel 29 van het voorontwerp.

Conclusie

Op het perceel zal de aanduiding Vrijstaand worden gewijzigd in Twee-aaneen. De overige opmerkingen geven geen reden tot het doen van aanpassingen.

Kerkweg 26

Samenvatting inspraakreactie

1) *Op Kerkweg 24 en 26 is met vergunning van de gemeente Breukelen een dubbele woning gerealiseerd. Op de verbeelding van het voorontwerp is op het betreffende perceel een aanduiding Vrijstaand opgenomen. Dit komt niet overeen met de bestaande bebouwing.*

- 2) De afstand van mijn woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 2,85 meter, terwijl in het voorontwerp is bepaald dat dit minimaal 3,0 meter dient te bedragen.
- 3) De woning is uitgevoerd met een erker van circa 2,50 m² aan de voorzijde, is dit in strijd met het voorontwerp?

Reactie gemeente

- 1) De betreffende woning is niet goed geïnventariseerd en daardoor onbedoeld verkeerd aangeduid op de verbeelding van het voorontwerp.
- 2) De regeling is met name bedoeld om meer tussenruimte te creëren bij toekomstige situaties. De bestaande situatie valt onder de algemene bouwregels van artikel 24.3.2 en 24.3.3 en hoeft derhalve niet te worden aangepast.
- 3) Een erker is een type aanbouw die ook valt onder de algemene bouwregel van artikel 24.2 van het voorontwerp, indien de erker conform dit artikel is uitgevoerd. Zo niet, dan valt de erker onder overgangsrecht als bepaald in artikel 29 van het voorontwerp.

Conclusie

Op het perceel zal de aanduiding Vrijstaand worden gewijzigd in Twee-aaneen. De overige opmerkingen geven geen reden tot het doen van aanpassingen.

Kerkweg 32

Samenvatting inspraakreactie

Op de verbeelding van het voorontwerp is voor de bedrijfswoning een bouwhoogte bepaald van 9 meter. Het is wenselijk deze te verhogen naar 10 meter, gelijk aan de naastgelegen woningen.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan is de bedrijfswoning nog bestemd als Bebouwing met Eengezinshuizen (Ec), gelijk aan de woningen aan de Kerkweg 10 tot en met 38. Er is daarom geen gegronde reden om in afwijking van de genoemde woningen een hoogte van 9 meter te hanteren.

Conclusie

In het ontwerp zal de maximale bouwhoogte op de verbeelding worden aangepast naar 10 meter.

Kerkweg 47-49

Samenvatting inspraakreactie

Beide woningen zijn door de woningbouwvereniging verkocht maar de kadastrale gegevens op de verbeelding geven nog de oude situatie weer.

Reactie gemeente

Zie hoofdstuk 2 A3

Conclusie

Zie hoofdstuk 2 A3

Kerkweg 96

Samenvatting inspraakreactie

Op de betreffende locatie is sinds geruime tijd een bedrijf gevestigd in onderhoud, herstel en stalling van transportmiddelen. Het perceel is in het voorontwerp bestemd als Wonen-1, hetgeen niet overeen komt met het bestaande gebruik. Ook vallen de bedrijfsgebouwen in de bestaande situatie buiten het nu aangegeven bouwblok.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan is op dit perceel een woonbestemming opgenomen. De gemeente is geen melding of vergunning bekend van een bedrijfsmatige activiteit in het kader van de Wet Milieubeheer. De gemeente gaat er van uit dat de genoemde bedrijvigheid in overeenstemming met de woonbestemming wordt uitgevoerd en ziet geen aanleiding om de bestemming te wijzigen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Koningstraat 2a

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Op het betreffende perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan een Wonen-2 bestemming opgenomen met een bouwblok. Echter is het terrein niet bereikbaar vanaf de openbare weg conform de bouwverordening van de voormalige gemeente Breukelen.*
- 2) *Op het terrein is momenteel nog een loods aanwezig die vroeger in gebruik was ten behoeve van de ter plaatse gevestigde zand- en grindhandel. De loods en het buitenterrein zijn momenteel in gebruik voor opslag ten behoeve van een aannemersbedrijf. In het voorontwerp zijn de loods en het buitenterrein ten onrechte onder de woonfunctie opgenomen, verzocht wordt dit te veranderen in de bestemming Bedrijf. Het toegangspad is in het voorontwerp als tuin bestemd, echter dient ook hier de bestemming Bedrijf voor worden opgenomen.*
- 3) *Voor het bepalen van de randvoorwaarden voor nieuwbouw op deze locatie is de vergelijking gemaakt met de situatie achter de Kerkweg (zie hoofdstuk 2 A5). In tegenstelling tot die locatie is het bouwblok op Koningstraat 2a zeer krap ingetekend. Het meest recente bouwplan past weliswaar binnen het aangegeven bouwblok, maar enige flexibiliteit zou vanwege de onzekere woningmarkt gewenst zijn.*
- 4) *Aan de zuidwest zijde van de percelen 2a en 2b is een sloot gelegen, die met een akker van de Bijleveld wordt gescheiden. Het akkertje moet worden bestemd als Tuin in plaats van Groen. De voorgevels van de twee geprojecteerde woningen op 2a en 2b –gezien vanaf de Bijleveld – moeten op één lijn worden geprojecteerd met Koningstraat 10.*

Reactie gemeente

- 1) Op het perceel is een oude bedrijfswoning aanwezig die vervangen kan worden door een reguliere burgerwoning. Het vervangen van de woning wordt niet gezien als een verzwaring van het gebruik, waardoor de gemeente het niet redelijk acht om de bestaande ontsluiting alsnog te toetsen aan de bouwverordening.
- 2) Het betreft een schuur van 50 m², behorende bij de voormalige dienstwoning op het perceel. Voor de dienstwoning is vergunning aangevraagd om deze te vervangen door een burgerwoning. Deze functieverandering mag er niet toe leiden dat ten behoeve van de woonfunctie een extra bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd. Het is daarom ruimtelijk niet aanvaardbaar om de schuur anders te bestemmen dan de woning. In lijn met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt derhalve een woonbestemming aangehouden. Het bestemmen van de toegangsweg als Tuin is gebruikelijk in combinatie met een Woonbestemming. Het strijdige gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf kan op basis van het overgangsrecht worden voortgezet.
- 3) De gemeente sluit zich aan bij deze redenering en stemt in met een ruimer bouwblok. Het maximale bouwvolume blijft gelijk maar voor de positionering van de woning komt meer ruimte.
- 4) Alhoewel niet specifiek bepaald in het vigerende bestemmingsplan, is hier sprake van een landschapselement met cultuurhistorische waarde. Het betreft een parallel sloot langs de Bijleveld, welke loopt ter hoogte van Wagendijk 60 tot aan Houten Wagendijk / Teckopseweg . Dit was in het verleden een havensloot , behorende bij een scheepswerf en beurtvaart naar Utrecht en Amsterdam. Met de bestemming Groen en Water worden deze landschappelijke elementen beschermd. Een wijziging naar Tuin is derhalve niet aanvaardbaar.

Conclusie

Het bouwblok behorende bij de bestemming Wonen zal in het ontwerp ruimer worden ingetekend. De overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Koningstraat 2b (zie ook Koningstraat 2a)

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Op het betreffende perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan een Wonen-2 bestemming opgenomen met een bouwblok. Echter is het terrein niet bereikbaar vanaf de openbare weg conform de bouwverordening van de voormalige gemeente Breukelen.*
- 2) *Voor het bepalen van de randvoorwaarden voor nieuwbouw op deze locatie is de vergelijking gemaakt met de situatie achter de Kerkweg (zie hoofdstuk 2 A5). In tegenstelling tot die locatie is het bouwblok op*

Koningstraat 2b zeer krap ingetekend. Het meest recente bouwplan past weliswaar binnen het aangegeven bouwblok, maar enige flexibiliteit zou vanwege de onzekere woningmarkt gewenst zijn.

3) De bestemming Wonen met mogelijkheden tot erfbouwing is ingetekend tot aan de perceelsgrens met Heicop 32. Verzocht wordt de bestemming te veranderen in Tuin, voor wat betreft het deel tussen de perceelsgrens en de westelijke gevel van de bestaande schuur bij Koningstraat 2a.

Reactie gemeente

1) Voor het perceel is in 1999 met ontheffing van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend, voor de bouw van een vrijstaande woning met inpandige garage. Het bouwblok is de vertaling van de afgegeven bouwvergunning, waardoor de gemeente het niet redelijk acht om de bestaande ontsluiting alsnog te toetsen aan de bouwverordening.

2) De gemeente sluit zich aan bij deze redenatie en stemt in met een ruimer bouwvlak. Het maximale bouwvolume blijft gelijk maar voor de positionering van de woning komt iets meer ruimte.

3) Het bestemmingsvlak als ingetekend in het voorontwerp, biedt afgezet tegen de onder 1 genoemde bouwvergunning ruimere mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. De gemeente heeft begrip voor het standpunt dat dit voor de bewoners van Heicop 32 een onwenselijke ontwikkeling is. Voorts is op het perceel voldoende ruimte om de bijbehorende bouwwerken elders te situeren. De gemeente kiest daarom voor een strook Tuin van 10 meter, gemeten vanaf de perceelsgrens met Heicop 32. Het voorstel van de insprekers ziet de gemeente als een te grote beperking van de bouw mogelijkheden.

Conclusie

Het bouwblok behorende bij de bestemming Wonen zal in het ontwerp ruimer worden ingetekend. Gemeten vanaf de perceelsgrens met Heicop 32 wordt een strook van 10 meter als tuin bestemd. De overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Korte Kerkweg 24

Samenvatting inspraakreactie

Op de verbeelding van het voorontwerp is voor de woning een goothoogte bepaald van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Het is wenselijk deze te verhogen naar respectievelijk 6 en 10 meter, gelijk aan de bouwpercelen achter de Kerkweg.

Reactie gemeente

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend ten opzichte van bestaande legale situaties, of ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wanneer de bestaande situatie daar mee niet in strijd is. Voor de meeste woningen langs de Heycop geldt nu een lagere goothoogte dan in overige delen van het dorp. Hierop is geanticipeerd in het voorontwerp. Voorts zijn er geen belangrijke argumenten om hier van af te wijken.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Nieuwstraat 12

Samenvatting inspraakreactie

Op dit adres is ontbreekt een bestemming Horeca overeenkomstig het huidige gebruik.

Reactie gemeente

Voor de Horeca functie heeft de gemeente vergunning verstrekt, hier is abusievelijk geen rekening mee gehouden in het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

In het ontwerp krijgt het perceel een aanduiding Horeca.

Nieuwstraat 16-18

Samenvatting inspraakreactie

Ter plaatse is een vuurwerkopslag en verkooppunt gevestigd. Deze functie is niet opgenomen in het

voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Voor vuurwerkopslag en verkooppunt heeft de gemeente een vergunning verleend. Het verkopen van vuurwerk is een vorm van detailhandel, hetgeen is toegestaan binnen de bestemming Centrum. Vanwege de risico's die verbonden zijn aan het opslaan en verkopen van vuurwerk, is het inderdaad belangrijk om de omvang van de opslag specifiek te bepalen.

Conclusie

Middels een aanduiding wordt op de verbeelding aangegeven dat er op het betreffende perceel een vuurwerkopslag en verkooppunt is gevestigd. In de regels wordt de vergunde opslagcapaciteit als maximum overgenomen.

Sportweg 1 (gemeentewerf)

Samenvatting inspraakreactie

In het vigerende bestemmingsplan is het terrein specifiek bestemd als Gemeentewerf en in het voorontwerp als Bedrijf. Alhoewel de toekomst van de gemeentewerf nog niet geheel zeker is, past de bestemming bedrijf niet goed bij het huidige gebruik.

Reactie

Momenteel wordt separaat gewerkt aan een bestemmingsplan voor de Werf, met het oog op een toekomstige ontwikkeling op het terrein. Tot de vaststelling van die partiële herziening, wordt in deze actualisatie de bestaande situatie geconserveerd. De bestemming Gemeentewerf wordt niet meer goedgekeurd binnen de landelijke standaarden voor bestemmingsplannen. Een brandweerkazerne, gemeentewerf en afval inzamelingspunt worden hoofdzakelijk gezien als bedrijfsfunctie. Wel is het mogelijk om met aanduidingen aan te geven wat het specifieke gebruik is. Op die wijze kan worden voorkomen dat er kan worden gebouwd ten behoeve van andere bedrijfsfuncties.

Conclusie

De brandweerkazerne behoudt de specifieke aanduiding zoals opgenomen in het voorontwerp. Het overige deel van het terrein krijgt de aanduiding Gemeentewerf.

Sportweg 3

Samenvatting inspraakreactie

Op het terrein bij zwembad de Koet vindt jaarlijks een festival plaats. Hiervoor dient een aanduiding evenementen opgenomen te worden.

Reactie gemeente

De gemeente is het eens met de inspreker. Aangezien hier een jaarlijks terugkerend evenement plaats vindt is het opnemen van een specifieke aanduiding voor evenementen wenselijk.

Conclusie

Op het gehele zwembadterrein wordt een aanduiding Evenemententerrein opgenomen.

Sportweg 6

Samenvatting inspraakreactie

De korfbalvelden (bestemming Sport) achter de betreffende percelen zijn te veel richting het westen doorgetekend.

Reactie gemeente

De brede groenstrook die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, ontbreekt ten onrechte in het voorontwerp. Hierdoor is de bestemming Sport onbedoeld meer naar westen komen te liggen.

Conclusie

De afmetingen van de bestemming Groen worden aangepast aan de hand van het vigerende bestemmingsplan.

Voorstraat 2

Samenvatting inspraakreactie

Het betreffende perceel is bestemd als Detailhandel. Naast detailhandel zijn er echter ook meerdere woningen en een belastingadviespraktijk gevestigd. Gewenst is om deze functies positief te bestemmen door middel van de bestemming Centrum. Daarmee bestaat tevens een minder groot risico voor leegstand wanneer de detailhandel functie niet meer kan worden voortgezet.

Reactie

De in 2005 verleende vergunning is niet juist overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Gezien de combinatie van functies is de bestemming Detailhandel te beperkt. De bestemming Centrum waar om wordt gevraagd is echter te breed voor deze locatie.

Conclusie

Voor het perceel wordt een bestemming Gemengd opgenomen, met specifieke regels gebaseerd op het huidige gebruik. Daarmee worden de functies detailhandel, dienstverlening en wonen mogelijk gemaakt.

Voorstraat 13

Samenvatting inspraakreactie

Op het betreffende perceel wordt al meer dan 60 jaar horeca bedreven. In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming Centrum gekregen. In de regels van deze bestemming wordt geen horeca functie toegestaan. Daarmee zou het huidige gebruik in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het betreft een fout in voorontwerp. De centrumbestemming is opgenomen om meer flexibiliteit te bieden aan het gebruik van panden in het historische hart van Kockengen. Van oudsher komen hier verschillende functies voor en veel panden zijn ook al meermalen van functie gewisseld. Het is nooit de bedoeling geweest om legale bestaande functies uit te sluiten.

Conclusie

Voorstraat 13 krijgt in het ontwerpbestemmingsplan een horeca aanduiding, zodat naast functies binnen de centrumbestemming ook een horeca functie mogelijk blijft.

Voorstraat 26

Samenvatting inspraakreactie

Het gehele perceel behorende bij het woonhuis is bestemd als Maatschappelijk. Feitelijk is er sprake van een burgerlijk woonhuis met een tuin.

Reactie gemeente

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de woning in het voorontwerp een maatschappelijke bestemming gekregen. Van origine is het een woonhuis. De gemeente ziet mede naar aanleiding van de inspraakreactie, geen aanleiding om de bestemming Maatschappelijk te handhaven.

Conclusie

De bestemming van het perceel wordt veranderd naar Wonen.

Voorstraat 28

Samenvatting inspraakreactie

*1) Het vlak van de bestemming Horeca is niet correct ingetekend en overlapt een aantal percelen met een woon functie. Daarentegen is het terrein voor de hoofdingang van de horecafunctie ten onrechte als Maatschappelijk bestemd, en de doorgang richting de Voorstraat ten onrechte als Wonen.
2) Volgens de Kamer van Koophandel is hier een groothandel in vakbenodigdheden en adviesbureau betreffende horeca-apparatuur gevestigd. In de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken van een partycentrum en zaalverhuur. Het is wenselijk om nadrukkelijk de benaming van de huidige bestemming*

aan te houden (NB. Huidige bestemming is "Bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen").

Reactie gemeente

- 1) Het betreft een fout in het voorontwerp. De kadastrale gegevens zijn bij het tekenen van de verbeelding verkeerd geïnterpreteerd waardoor de verschillende bestemmingen niet correct zijn ingetekend.
- 2) De ter plaatse gevestigde horecafunctie is door de Kamer van Koophandel gecategoriseerd als Kantine en Wijkcentrum. De voormalige gemeente Breukelen heeft een exploitatievergunning verstrekt voor de categorie Partycentrum. De omschrijving als opgenomen in de regels van het voorontwerp sluit aan bij deze activiteiten. Het handhaven van de vigerende bestemming is voorts niet mogelijk omdat dit in strijd is met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

Conclusie

De grenzen van de bestemming Horeca en de omringende bestemmingen worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast aan de actuele kadastrale situatie. De overige opmerkingen geven geen aanleiding tot het maken van aanpassingen.

Wagendijk 17

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samengevat in hoofdstuk 2 A6, A7, A8 en A9

Reactie gemeente

Zie hoofdstuk 2 A6, A7, A8 en A9

Conclusie

Zie hoofdstuk 2 A6, A7, A8 en A9

Wagendijk 28

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Op 20 april 2009 is er voor het betreffende perceel een bouwvergunning verleend. De bouw hiervan is in uitvoering. Het bouwblok in het voorontwerp correspondeert niet met de bouwvergunning.*
- 2) *Verzocht wordt de mogelijkheid te bieden om een serre aan te bouwen van 3,5 meter diep.*

Reactie gemeente

- 1) De woning is in het voorontwerp per abuis niet conform de bouwtekening ingetekend. Uitgangspunt is om het laatst genomen planologische besluit te volgen.
- 2) Het is onduidelijk waar deze serre is beoogd. Derhalve is het onduidelijk of de gewenste ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is te achten. Verwezen wordt naar de mogelijkheden binnen de bestemmingsplan regels betreffende de bestemming Wonen, en de wettelijke bepaling omtrent het vergunningsvrij bouwen.

Conclusie

Het bouwblok en de bouwhoogte wordt aangepast aan de afgegeven vergunning. Conform de bouwtekeningen wordt tevens de aanduiding Twee-aaneen [tae] aangepast naar Vrijstaand [vrij]. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wagendijk 29

Samenvatting inspraakreactie

- 1) *Het ter plaatse gevestigde aannemers bedrijf, is hier in 1988 gekomen. Op het achterliggende terrein (achter Wagendijk 24 t/m 27) is in lijn met het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen. Aanwezig zijn echter een loods van 70 m2 gebouwd in 1994, een buitenopslag met zeecontainers en een bedrijfswoning ten behoeve van het aannemersbedrijf. Verklaard wordt dat het achterliggende terrein al tenminste 100 jaar in gebruik is door verschillende aannemers. Verzocht wordt het terrein als zodanig te bestemmen.*
- 2) *Aangaande de bebouwing is alleen voor de bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen, voor de bestaande schuur niet. Omdat buiten de loods alle materialen in open lucht worden opgeslagen, is extra bebouwing*

dringend noodzakelijk. Verzocht wordt een tweede bouwblok van 950 m2 toe te voegen.

3) In de bedrijfswoning wordt een winkel gehouden in cadeauartikelen. Het vigerende bestemmingsplan biedt hier de ruimte voor. Het is een activiteit die te vergelijken is met een beroep of bedrijf aan huis, zoals toegestaan binnen de bestemming Wonen. Echter geldt deze niet voor detailhandel. Voor een bedrijfswoning bij de bestemming Bedrijf is een dergelijke regeling niet opgenomen. De winkel voorziet in een behoefte om redenen van leefbaarheid, economie en emancipatie.

Reactie gemeente

1) In het vigerende bestemmingsplan heeft de bedrijfswoning de bestemming Bebouwing met Winkelhuizen, Banken en Kleine Ambachtelijke Bedrijven (Ga) en het achterliggende terrein de bestemming Agrarische Doelinden II. Het achterliggende terrein heeft in planologische zin nooit onderdeel uitgemaakt van het ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf. Voor de genoemde bebouwing zijn bij de gemeente geen vergunningen bekend. Tevens is niet aangetoond dat de uitbreiding van het aannemersbedrijf op agrarische gronden, een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling betreft.

2) Om de onder antwoord 1 genoemde redenen acht de gemeente het ruimtelijk niet aanvaardbaar om op deze locatie de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen toe te staan.

3) De vigerende bestemming voldoet niet meer aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Qua mogelijkheden lijkt deze het meest op de in het voorontwerp voorkomende bestemming Centrum. Zowel in de bestemming Centrum als Gemengd zijn geen bedrijven toegestaan. Vanwege de vestiging van het aannemersbedrijf, acht de gemeente het handhaven van een dergelijke flexibele bestemming ruimtelijk niet aanvaardbaar. Op grond van artikel 29.2 lid 1 mag het huidige gebruik worden voortgezet na vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wagendijk 31

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samengevat in hoofdstuk 2 A6, A7, A8 en A9

Reactie gemeente

Zie hoofdstuk 2 A6, A7, A8 en A9

Conclusie

Zie hoofdstuk 2 A6, A7, A8 en A9

Wagendijk 35

Samenvatting inspraakreactie

Bij de ter plaatse gevestigde maatschappelijke functie, is achter op het terrein beperkte ruimte voor parkeren binnen de bestemming Maatschappelijk. Van het terrein wordt gebruik gemaakt door bezoekers en omwonenden. In de praktijk blijkt dat het parkeerterrein erg snel vol is, hetgeen extra verkeersdruk op het omliggende gebied kan geven. Het zou wenselijk zijn om het stukje grond tussen het achterliggende terrein van Wagendijk 35 en 42 ook te bestemmen als Maatschappelijk, zodat hier extra parkeergelegenheden kunnen worden gecreëerd. Nu heeft het stukje grond de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden (AW-NLW) met de aanduiding Volkstuin (vt).

Reactie gemeente

De gemeente staat niet bij voorbaat negatief tegenover een uitbreiding van de bestemming Maatschappelijk. Momenteel is er echter onvoldoende informatie voor handen om een dergelijke bestemmingswijziging in het ontwerp mee te nemen. Met name de beperkte bereikbaarheid in combinatie met de verkeersaantrekkende werking dient goed te worden onderzocht. Middels een goede ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond moeten worden dat het een aanvaardbare ontwikkeling betreft.

Conclusie

De inspraakreactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wagendijk 42-43Samenvatting inspraakreactie

Op het ter plaatse gevestigde verenigingsgebouw rust in het voorontwerp een bestemming Maatschappelijk. Een bestemming Horeca zou beter overeen komen met het bestaande gebruik.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Bebouwing voor Openbare en Bijzondere Doeleinden en Bijbehorende Terreinen. De voormalige gemeente Breukelen heeft een exploitatievergunning verstrekt voor de categorie Partycentrum. De omschrijving als opgenomen in de regels van bestemming Horeca sluiten het best aan bij deze activiteit.

Conclusie

De bestemming wordt aangepast naar Horeca. In de regels wordt de bestemming gelijk aan Voorstraat 28 gespecificeerd tot partycentrum en zaalverhuur.