

Bestemmingsplan
Kockengen
Zienswijzen Reactienota

Versie: 7 maart 2013

Wijzigingen bij raadsbesluit: 23 april 2013

Inhoudsopgave

1	Ingekomen zienswijzen	3
	<i>Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid</i>	<i>4</i>
2	Zienswijzen en beantwoording	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Problemen met www.ruimtelijkeplannen.nl	5
2.3	Zienswijzen met betrekking tot de regels	6
2.4	Perceelsgewijze zienswijzen	10
3	Ambtshalve wijzigingen	20
3.1	Verbeelding	20
3.2	Regels	21
3.3	Toelichting	21
4	Staat van wijzigingen.....	22
4.1	Verbeelding	22
4.2	Regels	23
4.3	Toelichting	24

1 Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Kockengen heeft ter inzage gelegen van 24 augustus tot en met 4 oktober 2012. Binnen de termijn zijn 15 schriftelijke zienswijzen en 2 mondelingen zienswijzen binnengekomen (zie pagina 4). Van de mondelinge zienswijzen is verslag gemaakt en ter ondertekening aan de indieners voorgelegd.

Daarnaast is de kennisgeving van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. In dat kader heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen meer te hebben. De reactie van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is meegenomen als zienswijze (onder 3).

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn alle zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Gekozen is voor een thematische indeling, waarbij in enkele gevallen verschillende punten uit één zienswijze in verschillende paragrafen zijn opgenomen. Indieners kunnen hun zienswijzen terugvinden door gebruik te maken van het volgnummer in het onderstaande zienswijzen overzicht. De staat van wijzigingen in hoofdstuk 4 geeft een compleet beeld van de zaken die gewijzigd zullen worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid

#	Organisatie	Indiener	Adres	Postcode	Plaats	Ingediend	Reg. Nr.	Ontvankelijk
1								
2								
3	HDSR	C.J.M. van Vliet	Postbus 550	3990 GJ	Houten	20-9-2012	IN/12/16359	Ja
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12	LTO Noord	Th.J.A. Stam	Postbus 240	8000 AE	Zwolle	4-10-2012	IN/12/16779	Ja
13								
14								
15								
16								
17								

OM PRIVACY REDENEN ZIJN DE PERSOONLIJKE GEGEVENS VAN PARTICULIEREN NIET WEERGEGEVEN IN DEZE ONLINE PUBLICATIE

2 Zienswijzen en beantwoording

2.1 Algemeen

3.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het plan. Het voldoet nu aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. De opmerkingen in ons wateradvies van 20 oktober 2011 zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. In het kort gaat het om de volgende waterbelangen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Opnemen van de waterstaatwerkzone van de regionale waterkeringen in de plankaart en in de regels</i>- <i>Opnemen van de rioolpersleiding in de plankaart en in de regels</i>- <i>Enkele tekstuele wijzigingen in de toelichting</i> <p>Commentaar: Het positieve advies wordt voor kennisgeving aangenomen</p> <p>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan</p>
----	---

2.2 Problemen met www.ruimtelijkeplannen.nl

Het digitaal ter inzage leggen van bestemmingsplannen biedt grote voordelen voor alle betrokkenen. In principe zijn de gegevens 24 uur per dag toegankelijk en hoeven daardoor niet via kostbaar drukwerk te worden verspreid. In afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening is daarom bepaald dat kennisgevingen en relevante stukken van bestemmingsplannen, ook "via elektronische weg" beschikbaar moeten worden gesteld. Om aan de wettelijke verplichting te voldoen kunnen alle Nederlandse gemeenten gebruik maken van de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met betrekking tot de gebruiksvriendelijkheid van de website en de weergave van de digitale bestemmingsplannen krijgt de gemeente veel reacties. Ook is er tijdens de zienswijzenperiode sprake geweest van een storing op de website. De gemeente zelf is geen beheerder van de website en kan derhalve niet zelfstandig overgaan tot het doorvoeren van aanpassingen. Wel worden de via zienswijzen binnengekomen reacties doorgestuurd naar de beheerders van de website.

Via de zienswijzen zijn twee opmerkingen over de website ingediend.

2.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Indiener geeft aan dat op de digitale verbeelding eenmaal 'Van Lockhorstweg' staat aangegeven waar dit 'Godinweg' zou moeten zijn.</i></p> <p>Commentaar: De gemeente is het eens met de indiener dat de verkeerde straatnaam verwarrend is. Op de website wordt als ondergrond voor de bestemmingsplannen gebruik gemaakt van het Nationaal Wegenbestand. De beheerders van de website hebben hierover al meer klachten ontvangen, en stellen een onderzoek in naar de oorzaak en mogelijke oplossingen voor het probleem.</p>
----	--

	<p>Conclusie: Het aanpassen van de ondergrond is in behandeling bij de websitebeheerder.</p>
5.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Op het perceel Kerkweg 3-5 ziet indiener op www.ruimtelijkeplannen.nl een groene kleur die niet in de legenda voor komt. De percelen zijn ook omringd met een ballenlijn die een zogenaamd besluitvak voorstelt. Indiener vermoed dat het met separaat gevoerde planologische procedures te maken heeft die reeds zijn afgerond.</i></p> <p>Commentaar: Op de website is het mogelijk om meerdere soorten planologische documenten in te zien. Afhankelijk van de gekozen instellingen worden de plangebieden van de verschillende procedures over elkaar heen geprojecteerd. Voor het betreffende perceel heeft een afwijkingsprocedure gelopen, waarmee vermoedelijk de verwarring is ontstaan.</p> <p>Conclusie: Geen actie noodzakelijk</p>

2.3 Zienswijzen met betrekking tot de regels

6.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Indiener benadrukt dat Kockengen een dorp is met een gedifferentieerd woningbestand in een landelijk gebied waar het prettig wonen is, hetgeen hij graag behouden ziet blijven. Verzocht wordt twee zaken aan te passen in de regels.</i></p> <p><i><u>Art. 19 - Wonen-1, hoogte bijbehorende bouwwerken</u></i> <i>1. Indiener stelt voor om de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen-1 te wijzigen naar respectievelijk 2,5 meter en 4,5 meter. Dit is in beide gevallen een halve meter lager dan nu in artikel 19.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld.</i></p> <p><i><u>Art. 16 - Tuin, mogelijkheid tot parkeren</u></i> <i>2. Met betrekking tot de bestemming Tuin, wil indiener aan artikel 16.4 een sub 'b' toegevoegd zien. Hierin moet geregeld zijn dat het deel van de tuin tussen de voorgevel en de perceelsgrens niet als parkeerplaats mag worden gebruikt of ingericht.</i></p> <p>Commentaar: 1. Er is voor gekozen om voor alle woningen in Kockengen – met uitzondering van Wonen-2 – dezelfde goot- en nokhoogte te hanteren. Hierbij zijn de hoogten aangehouden die in de uitwerkingsplannen van Groenlust en Welgelegen zijn bepaald. Alleen voor vrijstaande bijgebouwen in het bestemmingsplan 'Kockengen dorp 1977' is momenteel een goothoogte van 2,5 meter bepaald. De gemeente ziet het verhogen van het regime met 50 cm in een deel van Kockengen, niet als bedreiging voor de door de indiener aangehaalde ruimtelijke kwaliteiten van het dorp Kockengen. Bovendien wordt met deze hoogtes aangesloten bij het 3 jaar oude bestemmingsplan Nieuwer ter Aa. Het voorstel van indiener om de goothoogte op 2,5 meter te bepalen, zal voor veel bestaande en legaal tot stand gekomen bijbehorende bouwwerken een strijdige situatie opleveren.</p> <p>2. In artikel 16.1 is aangegeven dat de bestemming 'Tuin' onder meer bedoeld is voor parkeren</p>
----	---

	<p>ten behoeve van de woonfunctie. Hiermee wordt ondermeer bereikt dat niet alle auto's in het openbaar gebied worden geparkeerd. Met artikel 16.4 sub a is bedoeld excessen tegen te gaan. Het nog verder inperken van de mogelijkheden tot parkeren op eigen erf kan juist leiden tot parkeerproblematiek in het openbaar gebied.</p> <p>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
9.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Art. 19 - Wonen-1, oppervlakte bijbehorende bouwwerken</u> <i>Indiener is het niet eens met de verlaging van het maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken van 50 m2 in het vigerende bestemmingsplan, naar 40 m2 in het ontwerpbestemmingsplan. Het argument met betrekking tot vergunningsvrij bouwen dat in de Nota Inspraakreacties is aangedragen vindt indiener niet sterk en niet ter zake doen. Dat er binnen de bestemming Wonen-2 wel 50 m2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd vindt indiener een vorm van rechtsongelijkheid.</i></p> <p>Commentaar: Enkel voor eengezinswoningen in het plangebied van Kockengen dorp 1977 was 50 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Er is voor gekozen om voor alle woningen in Kockengen – met uitzondering van Wonen-2 – hetzelfde maximale oppervlak voor bijbehorende bouwwerken te hanteren van 40 m2. Voor het grootste deel van Kockengen betekent dit een verruiming van het regime. Het voorgestelde oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is niet ongebruikelijk in stedelijk gebied, getuige ook het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwer ter Aa. Indiener gaat er ten opzichte van 1977 in bouwmogelijkheden niet op achter uit, gelet op de huidige regelgeving met betrekking tot vergunningsvrij bouwen. Voor percelen waar reeds 50 m2 is gerealiseerd kan bovendien een beroep worden gedaan op de algemene bouwregel, als vastgelegd in artikel 27.3.1 van de regels. Met de bestemming Wonen-2 is een uitzondering gemaakt voor een aantal percelen aan de rand van het dorp Kockengen. Ruimtelijk gezien lenen deze percelen zich beter voor een ruimere regeling ten aanzien van bijbehorende bouwwerken. De percelen zijn zeer ruim van opzet en bevinden zich op de grens naar meer open gebied. Vrijwel alle percelen waar deze bestemming op van toepassing is zijn nog onbebouwd. Daardoor is de vervangingsregel als vastgelegd in artikel 27.3.1 niet op deze percelen van toepassing.</p> <p>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
10.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Art. 20 - Wonen-2, erkers voorzijde woning</u> <i>1. In het vigerende bestemmingsplan 'Kockengen dorp 1977, 2° herz.' is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een erker of entreepartij van maximaal 4 m2, op gronden met de aanduiding 'tuin'. In de Nota Inspraakreacties van 25 april 2012 stelt het college dat deze vrijstelling overbodig is door de algemene bouwregel als bepaald in artikel 27.2 van het ontwerp, indien de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 1 meter bedraagt. Met de vigerende vrijstellingsmogelijkheid is het echter mogelijk om de erker of entreepartij dieper te maken van 1 meter, bijvoorbeeld met een grondoppervlak van 2 meter bij 2 meter. De regeling in het ontwerp is daarom een beperking op de huidige mogelijkheden.</i></p> <p><u>Art. 4 - Bedrijf, bijbehorende bouwwerken</u> <i>2. In het vigerende bestemmingsplan 'Kockengen dorp 1977, 2° herz.' is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Deze heeft betrekking op het bouwen van</i></p>

	<p>een bijgebouw van maximaal 25 m², met een hoogte van 3 meter, buiten het bouwvlak tot aan de zijdelingse perceelsgrens. In de Nota Inspraakreacties van 25 april 2012 wordt aangegeven dat de vrijstelling vanwege vergunningvrije mogelijkheden geen toegevoegde waarde meer heeft. Indien er twijfelt of daar wel sprake van is bij een bedrijfsfunctie en verzoekt derhalve om de vrijstellingsmogelijkheid te handhaven.</p> <p>Commentaar:</p> <p>1. Indien er wordt gegeven dat de algemene regel uit het ontwerp bestemmingsplan meer beperkingen geeft dan de vrijstellingsbevoegdheid uit 'Kockengen dorp 1977, 2^e herz'. Toch is het wenselijk om een diepte voor de erker of entreepartij vast te leggen, ter voorkoming van bouwwerken die 4 meter uit de voorgevel steken. Aangesloten wordt bij het afwijkingenbeleid 2012, waarin een vergunning mogelijk wordt gemaakt voor erkers of entreepartijen van 1,5 meter diep. Deze mogelijkheid zal via een afwijkingenbevoegdheid aan het college worden gegeven. Omdat de mogelijkheid toch al in het afwijkingenbeleid is opgenomen, is er ook geen bezwaar om de afwijkingenbevoegdheid ook voor 'Wonen-1 (W-1)' op te nemen.</p> <p>2. De vrijstellingsbevoegdheid heeft enkel betrekking op het perceel achter Kerkweg 30-34. Onder de voorwaarden van het Besluit omgevingsrecht (Bor) als verwoord in artikel 2 van bijlage II, is het mogelijk bij het hoofdgebouw van een bedrijfsbestemming vergunningvrij een bijbehorend bouwwerk te realiseren. Daarmee wordt het overbodig geacht om ten aanzien van een bijbehorend bouwwerk van 25 m² een aparte vrijstellingsregime op te nemen.</p> <p>Conclusie:</p> <p>In de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 wordt een afwijkingenbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van erkers of entreepartijen aan de voorzijde van de woning, met een maximale diepte van 1,5 meter, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel. De zienswijze leidt verder niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>12. 15.</p>	<p>Korte samenvatting zienswijze:</p> <p><u>Art. 3 – Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden</u></p> <p>1. LTO heeft reeds op het voorontwerp aangegeven dat een maximale bouwhoogte van 10 meter voor agrarische gebouwen met een zadeldak niet meer van deze tijd is. Weliswaar is in artikel 30 een algemene afwijkingenbevoegdheid opgenomen voor het college, maar juist de komende jaren worden veel innovatie veestallen verwacht van de agrarische sector, met andere dakvormen dan een traditioneel zadeldak.</p> <p>2. Onder artikel 3.4.1 wordt het college de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten – of van vorm veranderen – van het bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare. Voorwaarde is dat deze afwijkingenbevoegdheid niet eerder is toegepast. Naar oordeel van LTO leidt deze regel er toe dat agrariërs direct voor de maximale 1,5 ha. zullen gaan, omdat nogmaals afwijken niet is toegestaan. De voorwaarde kan daardoor een onnodig negatieve uitwerking hebben.</p> <p>3. In het bestemmingsplan Kockengen zijn enkele 'kopeinden' van landbouwpercelen meegenomen, die verder in het plangebied Landelijk Gebied West zijn gelegen. LTO geeft aan dat uit de toelichting niet blijkt waarom binnen deze bestemming sprake is van natuur- en landschapswaarden. Waarschijnlijk wordt hier enkel landschapswaarden bedoeld, want niet duidelijk is welke natuurwaarde er beschermd dient te worden. Dit klemmt volgens LTO met de regels voor het uitvoeren van werken, als verwoord in artikel 3.7.1 en 3.7.2. Conform deze regels kan een vergunning voor de genoemde werken enkel worden verleend, wanneer de waarden die het bestemmingsplan tracht te beschermen niet onevenredig worden aangetast.</p>

	<p>4. <i>Onder vergunningsplichtige activiteiten in artikel 3.7.1 wordt ook het scheuren van grasland genoemd (sub 'i'). LTO benadrukt dat deze activiteit tot normaal agrarisch onderhoud gerekend dient te worden en derhalve zonder vergunning moet kunnen worden uitgevoerd. Een vergunning voor normale onderhoudswerkzaamheden leidt alleen maar tot onbegrip, verminderd draagvlak en misverstanden bij de uitvoering. Verzocht wordt om het scheuren van grasland tot de normale onderhoudswerkzaamheden te rekenen.</i></p> <p><i>Art. 22 – Waarde archeologie</i></p> <p>5. <i>LTO constateert dat de agrarische bouwblokken in het plangebied geheel onder de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' vallen. Gezien het feit dat door diverse bouwactiviteiten de bodem binnen die bouwblokken al grondig is geroerd, lijkt het volstrekt niet relevant om ook voor activiteiten binnen het bouwblok een aan archeologisch onderzoek te vereisen. Verzocht wordt om de bestaande bouwblokken geheel te vrijwaren van een dergelijk onderzoek.</i></p> <p>Commentaar: Om de volgende redenen is besloten niet concreet op de zienswijze in te gaan: Binnen het plangebied van het ontwerp Kockengen zijn de bouwblokken van drie volwaardige agrarische bedrijven gelegen. De achterliggende gronden vallen onder het plangebied van Landelijk Gebied West, waarvoor tevens een actualisatie gaande is. Zowel de agrariërs als de gemeente ervaren momenteel hinder van het werken met twee bestemmingsplanprocessen. Daarbij speelt dat in het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied West momenteel een Milieu effect rapportage (Mer) wordt uitgevoerd, die betrekking heeft op alle agrarische bedrijven in het gebied. De gemeente wil met het vastleggen van regels voor de drie agrarische bedrijven, niet vooruitlopen op de conclusies van de Mer.</p> <p>Conclusie: De agrarische bouwvlakken binnen het plangebied worden overgezet naar plangebied Landelijk Gebied West. De ingediende zienswijze zal als zienswijze worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied West. Indiener kan ook bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied West gebruik maken van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen, als het plan daar aanleiding toe geeft.</p>
17.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Art. 19 en 20, Wonen-1&2, beroep aan huis</i> <i>Indiener is voornemens een schoonheidssalon te starten aan huis. Het gaat om een kleinschalige salon waarbij slechts één klant per keer wordt geholpen en geen vrachtverkeer voor goederen te verwachten is. Uit de regels ten aanzien van beroepen aan huis, blijkt onvoldoende of het starten van een schoonheidssalon na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan.</i></p> <p>Commentaar: Uit jurisprudentie blijkt dat een schoonheidssalon moet worden getypeerd als een 'bedrijf aan huis'. De regels en de toelichting zijn ten aanzien van het hebben van een bedrijf aan huis onvoldoende duidelijk. In artikel 19.4.1 en 20.4.1 wordt naast een beroep aan huis, soms wel en soms niet over een bedrijf aan huis gesproken. De gemeente heeft hier bedoeld om in lijn met andere in ontwikkeling zijnde, of recent vastgesteld bestemmingsplannen¹, het hebben van een bedrijf aan huis toe te staan. Hier op zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als die gelden voor aan huis gebonden beroepen.</p>

¹ Voorontwerp Breukelen Centrum, voorontwerp Breukelen Woongebied, vastgesteld Maarssen-Dorp woongebied etc.

	<p>Conclusie: Artikel 19.4.1 en 20.4.1 worden verduidelijkt om het hebben van een bedrijf aan huis onder voorwaarden mogelijk te maken. Indiener kan na vaststelling van het bestemmingsplan hier op anticiperen.</p>
--	---

2.4 Perceelsgewijze zienswijzen

1.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Voorstraat 28 (zie ook zienswijze 14)</i> Voor het perceel Voorstraat 28 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd op de verbeelding ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Echter zijn in het ontwerp de schuur en entree niet ingetekend conform de bouwvergunning VROM 3386 van 6 november 2007 en actuele luchtfoto's.</p> <p>Commentaar: Uit de vergunning blijkt inderdaad dat de schuur en entree niet conform de afgegeven bouwvergunning zijn ingetekend.</p> <p>Conclusie: De entree en het bijbehorend bouwwerk worden conform de vergunning opgenomen binnen het bouwblok van de bestemming Horeca.</p> <p>Zie ook hoofdstuk 3, ambtshalve wijzigingen m.b.t. Voorstraat 28</p>
2.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <i>Omgeving Van Lockhorstweg</i></p> <p>1. Aan het einde van de Van Lockhorstweg, ter hoogte van de Godinweg, is een verbreding in de weg aangebracht. De verbreding dient als keerpunt voor auto's die hier niet verder kunnen. De verbreding is niet opgenomen op de verbeelding van het ontwerp.</p> <p>2. Langs de Godinweg is een stukje grond van 15m2 bestemd als groen. Echter is dit stukje grond in particulier eigendom. Bovendien ligt het op de lijn van de hoofdrioolleiding, waarvoor in het verlengde de bestemming Tuin is opgenomen. De bestemming Tuin is voor dit stukje grond derhalve de meest logische bestemming.</p> <p>3. Het pad voor de oneven nummers van de Kerkweg komt met een brug over een sloot uit bij het pad in het verlengde van de Godinweg. Op de verbeelding is de brug aangegeven als dam, dit is niet correct.</p> <p>Commentaar:</p> <p>1. Indiener geeft terecht aan dat het keerpunt onterecht in de bestemming 'Groen' is opgenomen.</p> <p>2. Indiener geeft terecht aan dat het stukje grond om de genoemde redenen de bestemming 'Tuin' zou moeten hebben.</p> <p>3. Indiener geeft terecht aan dat de brug ten onrechte als dam is ingetekend op de verbeelding.</p> <p>Conclusie: Het keerpunt aan het einde van de Van Lockhorstweg zal bij de bestemming 'Verkeer - Ver-</p>

	<p>blijfsgebied' worden getrokken. Het stukje particuliere grond op de plek van de hoofdrioolleiding zal worden bestemd als Tuin. De genoemde brug zal als zodanig worden aangeduid.</p>
4.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Korte Kerkweg 24</u></p> <p>1. <i>Indiener is het niet eens met de maximale hoogtematen als aangegeven op de verbeelding, voor zijn perceel Korte Kerkweg 24. In het ontwerpbestemmingsplan is een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter bepaald. Indiener pleit voor een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit zou beter in lijn zijn met de direct omliggende woningen en de bouwpercelen achter de Kerkweg. In het vigerende plan heeft de woning samen met Kerkweg 8a de bestemming 'Bebouwing met Winkelhuizen, Banken en Kleine Ambachtelijke Bedrijven'. In het nieuwe plan heeft het laatstgenoemde perceel een bedrijfsbestemming met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Het is redelijk als de woning op Korte Kerkweg 24 dezelfde hoogtematen krijgt met het oog op een vervanging van de woning in de toekomst.</i></p> <p>2. <i>Een bijbehorend bouwwerk op het perceel bij Korte Kerkweg 24 is aangeduid als nutsvoorziening, maar niet als zodanig in gebruik.</i></p> <p>Commentaar:</p> <p>1. In het bestemmingsplan Kockengen is gekozen voor een conserverend beleid. Uitgangspunt is het vigerende bestemmingsplan en naderhand afgegeven omgevingsvergunningen. In het ontwerpbestemmingsplan Kockengen is de maximale goothoogte aangehouden van 4 meter, die in het vigerende bestemmingsplan geldt voor de bestemming 'Bebouwing voor Eengezinshuizen (Ef)'. Het perceel was echter bestemd voor 'Bebouwing met Winkelhuizen, Banken en Kleine Ambachtelijke Bedrijven', waarvoor een goothoogte is bepaald van 7 meter. Alhoewel de huidige functie wonen betreft en de bestaande goothoogte de 4 meter niet overschrijdt, is het voorstel van indiener redelijk op basis van de vigerende bestemming.</p> <p>2. De aangegeven nutsvoorziening is inderdaad niet meer als zodanig in gebruik. Het stuk grond met de bestemming 'Bedrijf (B)' en aanduiding 'nutsvoorziening [nv]' behoort kadastraal tot hetzelfde perceel als de woning op Korte Kerkweg 24. Met de bestemming zal worden aangesloten bij de rest van het perceel.</p> <p>Conclusie:</p> <p>De goot- en bouwhoogte van het betreffende perceel worden aangepast naar respectievelijk 6 en 9 meter. De gronden die in het ontwerpbestemmingsplan voor een nutsvoorziening zijn bestemd, worden bestemd als 'Tuin (T)'.</p>
5.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Kerkplein 3-5</u></p> <p>1. <i>Indiener constateert voor Kerkplein 3-5 in het ontwerp niet langer uitgaat van een detailhandelbestemming maar van een woonbestemming. Hiervoor heeft indiener ook gepleit in zijn inspraakreactie op het voorontwerp. Voor de percelen is de aanduiding 'aaneengebouwd [aeg]' opgenomen, waarmee wonen in gestapelde vorm wordt uitgesloten in artikel 19.2.1 van de regels. Echter is op de bovenverdieping een zelfstandige woonruimte aanwezig en als zodanig in gebruik. De woning heeft een eigen toegang en is voorzien van alle noodzakelijke functies. Het is mogelijk dat de woning na verkoop als geheel in gebruik wordt genomen, echter is voorlopig feitelijk sprake van wonen in gestapelde vorm. Deze situatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en zou naar mening van indiener onder het overgangsrecht kunnen vallen.</i></p> <p>2. <i>Een deel van het perceel Kockengen sectie F 2159 is bestemd als 'verkeer – verblijfsgebied</i></p>

	<p><i>(V-VG)'. Het betreft echter een privé parkeergelegenheid zich fysiek onderscheid van de openbare ruimte. Het deel dient naar oordeel van de indiener de bestemming 'Wonen-1 (W-1)' te krijgen.</i></p> <p>Commentaar:</p> <p>1. Zoals indiener aangeeft is op grond van het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen voor het zelfstandig bewonen van de bovenetage. Wel toegestaan is een direct vanuit de winkel bereikbare woning ten behoeve van de hoofdfunctie maar hiervan is geen sprake. Bij de gemeente is geen informatie bekend waaruit blijkt dat voor het zelfstandig bewonen een vrijstellingsprocedure is doorlopen. Ook is er geen splitsingsvergunning afgegeven voor het zelfstandig bewonen van de bovenetage. Een en ander geeft aan dat de beneden en bovenetage gezien moeten worden als één woning en van een aanduiding 'gestapeld [gs]' dus geen sprake kan zijn. In tegenstelling tot hetgeen indiener vooronderstelt, valt het zelfstandig bewonen van de bovenetage niet onder het overgangsrecht. In artikel 32.2 lid 4 van het ontwerp is bepaald dat een gebruik dat ook met het vorige bestemmingsplan in strijd is, niet als overgangssituatie gezien moet worden.</p> <p>De gemeente is niet op voorhand tegen een dergelijk gebruik maar benadrukt dat hier wel een vergunning voor moet worden aangevraagd. Hieruit moet onder meer blijken of de situatie brandveilig is en of er voldoende parkeergelegenheid is.</p> <p>2. Dit betreft in het ontwerp bestemmingsplan waartegen indiener terecht een zienswijze heeft ingediend. Gezien het gebruik is de bestemming 'Tuin (T)' meer voor de hand liggend dan 'Wonen-1 (W-1)'.</p> <p>Conclusie:</p> <p>Het als 'Verkeer – Verblijfsgebied (V-VG)' bestemde deel van het perceel zal worden bestemd als 'Tuin (T)'. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</p>
7.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Wagendijk 29 en 29a</u></p> <p>1. <i>Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de woningen Wagendijk 29 en 29a – twee delen van een historisch pand - onterecht zijn bestemd als bedrijfsgebouw. De bewoners van Wagendijk 29a hebben geen bedrijf. Beide zouden moeten worden bestemd als 'Wonen-1 (W-1)' met de aanduiding 'twee-aaneen [tae]'.</i></p> <p>2. <i>Voor de loods behorende bij het aannemersbedrijf gevestigd op Wagendijk 29 is geen bouwvlak opgenomen. Het omliggende onbebouwde terrein wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen maar is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dus een groot gedeelte van het bedrijfsterrein en alle bedrijfsbebouwing wegbestemd. Hiermee wordt het bedrijf iedere mogelijkheid voor een verdere bedrijfsuitoefening ontnomen. Het aannemersbedrijf is een ambachtelijk bedrijf en er wordt veel op locatie gewerkt. De loodsen en omliggende terreinen worden voor montage, opslag en onderhoud gebruikt, niet voor machinale productie. Het bedrijf past volledig in de toegestane milieucategorieën 1 en 2.</i></p> <p><i>Indiener vermoedt dat voor de achterliggende terreinen met de perceelnummers Kockengen B 1647 en 1649 het vigerende bestemmingsplan uit 1977 is aangehouden. Daarover geeft indiener aan dat het terrein al ruim 100 jaar als bedrijfsterrein in gebruik was toen hij het in 1988 kocht. In 1977 is het ten onrechte niet als bedrijfsbestemming opgenomen. In het karakter van het conserverende bestemmingsplan, zou onderzocht moeten worden naar inpassing van de al jaren bestaande bebouwing en de bestaande vormen van grondgebruik. Het terrein ligt volledig afgeschermd tussen de schuren en bossages van de omliggende percelen. Ruimtelijk gezien zijn er naar inzicht van de indiener geen argumenten om het achterterrein de bestemming</i></p>

'Agrarisch met waarden' te geven. Indiener verzoekt om gezien de historie, de ruimtelijke situatie op de genoemde percelen positief te bestemmen, met daarbij de mogelijkheid to het bouwen van een loods voor montage en opslag.

Koningstraat 2a

3. Indiener geeft aan dat op het perceel een bestaande loods, behorende bij het aannemers bedrijf gevestigd aan de Wagendijk 29, ten onrechte is wegbestemd. De loods wordt legaal en conform het vigerende bestemmingsplan gebruikt door het aannemersbedrijf. Aangevoerd wordt dat het aannemersbedrijf in de huidige vorm een lagere milieucategorie heeft dan een zand- en grindhandel (huidige bestemming). De locatie is in 1976/1977 opgezet door de toenmalige eigenaar voor aannemerij en transportbedrijf, waarbij de zand- en grindhandel diende als nevenactiviteit. Het wegbestemmen is moeilijk te rijmen met de uitbreiding van de bedrijfsbestemming op het naastgelegen perceel op de hoek van de Heicop en de Koningstraat. Indiener gaat akkoord met het gedeeltelijk inleveren van de bedrijfsbestemming op het perceel, voor een oppervlakte van 350 m², in ruil voor een nieuw te bouwen woning op Koningstraat 2b. Dit is naar mening van de indiener in lijn met een verklaring van twee oud bewoners van de oude dienstwoning op het perceel, alsmede met een genomen raadsbesluit van de gemeente Breukelen, daterende van 23 februari 1999.

4. Indiener is gelukkig met de verruiming van de bouwblokken op Koningstraat 2a en 2b, naar aanleiding van een door hem ingediende inspraakreactie op het voorontwerp. Echter zijn de bouwblokken te veel richting het oosten ingetekend, waardoor een reeds verleende bouwvergunning voor Koningstraat 2a niet correspondeert met de aangegeven bouwblokken.

Koningstraat 2b

5. Voor dit perceel is een Wonen-2 bestemming opgenomen, waardoor bouwmogelijkheden worden gecreëerd voor een woning van 750 m³ en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van 50 m². In eerdere overleggen is door de gemeente aangegeven dat als alternatief ook twee woningen van 450 m³ met elk 50 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk waren. Indiener verzoekt dit alternatief in het bestemmingsplan te verwerken, ter voorkoming van extra procedures. Daarbij verzoekt de indiener om in de regels voor deze woningen de mogelijkheid op te nemen om ze met een plat dak te realiseren.

6. Indiener verzoekt de strook Tuin die naar aanleiding van een inspraakreactie is ingetekend, weer te bestemmen als Wonen-2. Voor het opnemen van deze strook is geen ruimtelijke reden te bedenken en het komt ook nergens in Kockengen voor. De strook maakt een derde woning of het plaatsen van een tuinhuis onmogelijk. Het laatste is belangrijk omdat het plaatsen van een tuinhuis aan de noord- of oostkant logisch is gezien de oriëntatie van de tuin ten opzichte van de zon.

Commentaar:

1. Het adres 29 functioneert als dienstwoning bij het ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf, waarmee het ook kadastraal een eenheid vormt. Een reguliere woonbestemming kan niet worden gezien als een correcte weergave van de werkelijkheid.

Het splitsen en herbestemmen van Wagendijk 29a leidt tot een conflicterende situatie met het naastgelegen agrarische bedrijf. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient in de bebouwde kom minimaal een afstand van 100 meter te worden aangehouden, ten opzichte van gevoelige objecten. Met de notitie 'Lokaal Geurbeleid landelijk gebied, gemeente Breukelen' is de mogelijkheid geboden om deze afstand binnen de bebouwde kom te verkleinen naar 50 meter. De woning is echter op nog geen 5 meter van een agrarisch bedrijfsgebouw gelegen. De wijziging per 1 januari 2013 in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten aanzien van plattelandswoningen, heeft alleen effect op burgerwoningen die ooit onderdeel

uitmaakten van hetzelfde agrarische bedrijf.

2. In de Nota Inspraak is reeds aangegeven dat voor het bedrijfsgebouw direct naast de woning geen vergunningen bekend zijn. Het gebouw is gesitueerd binnen de bestemming 'Tuinen en Erven' met een enkele arcering, bedoeld voor bijbehorende bouwwerken bij een woonfunctie. Wel is gebleken dat bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan (1977) al een bedrijfsloods aanwezig was, indiener geeft dit ook aan in de zienswijze. Het gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf, past bij de vigerende bestemming 'Bebouwing met Winkelhuizen, Banken en Kleine Ambachtelijke Bedrijven (Ga)' van de naastgelegen bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan is de grond onder het bedrijfsgebouw al als 'Bedrijf (B)' bestemd. Mede gelet op de afgeschermdde ligging - het bedrijfsgebouw staat op korte afstand van een veestal - zijn er geen zwaarwegende argumenten om het bedrijfsgebouw niet positief te bestemmen.

Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat het achterliggende terrein van oudsher voor opslag in gebruik is geweest. Daar komt bij dat het op grote schaal opslaan van bouwmaterialen niet past bij een "klein ambachtelijk bedrijf". Daarmee is het gebruik niet alleen in strijd met de vigerende bestemming voor de betreffende gronden, maar ook in strijd met de bestemming van het hoofdgebouw op Wagendijk 29. Voorts zijn de gemeente geen vergunningen of onderzoeken bekend, die het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van bedrijfsmatige opslag rechtvaardigen.

3. Op Koningstraat 2a rust in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Handel en Nijverheid' met de aanduiding 2 voor 'zand en grindhandel'. De bestaande bebouwing bestaat uit een dienstwoning en een bijbehorend bouwwerk die al jaren in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt. Voor het perceel is recent een vergunning verleend om de dienstwoning te vervangen voor een grotere burgerwoning. Deze functieverandering mag er niet toe leiden dat ten behoeve van de woonfunctie extra bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Het is daarom ruimtelijk niet aanvaardbaar om de schuur anders te bestemmen dan de woning. Voorts is het ruimtelijke niet aanvaardbaar om naast de woonfunctie ook een bedrijfsfunctie in stand te houden, mede gelet op de smalle ontsluiting van het perceel. In lijn met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt derhalve een woonbestemming aangehouden. Aangezien ook bij de vergunningverlening voor de woning op Koningstraat 2b (1999) is gesproken over het inleveren van een deel van de bedrijfsbestemming, is er voldoende grond om in het geactualiseerde bestemmingsplan geen bedrijfsbestemming meer op te nemen.

4. Het genoemde besluit is recent genomen en sluit inderdaad niet volledig aan bij het bouwblok in het ontwerp bestemmingsplan. Uitgangspunt is het meest recent genomen planologische besluit, in dit geval de omgevingsvergunning voor de woning.

5. Al geruime tijd is de eigenaar in overleg met de gemeente over de bebouwingmogelijkheden op het perceel. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat naast één grote woning, ook twee kleinere woningen bespreekbaar zijn. Vanwege de toevoeging van een extra woning is er wel sprake van een intensivering van het gebruik van het terrein. De planologische voorbereiding op de bouwvergunning uit 1999 heeft daar niet in voorzien. Voor het toevoegen van een extra woning dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Hierbij moet tenminste worden onderzocht of de ontsluiting van het perceel aangepast moet worden bij toevoeging van een extra woning.

6. Een tuinbestemming is op veel plaatsen in Kockengen opgenomen om ruimte te houden in het bebouwde gebied. Bij het bepalen van de strook 'Tuin (T)' is rekening gehouden met de bouwvergunning uit 1999. Er blijft binnen de woonbestemming voldoende ruimte over voor het realiseren van een woning. In vergelijking met andere woonpercelen in Kockengen is zowel de

	<p>woonbestemming als het bouwblok aan de ruime kant. Met het realiseren van een tweede woning is om de onder punt 5 genoemde redenen geen rekening gehouden.</p> <p>Conclusie: Het bestaande bedrijfsgebouw wordt meegenomen in het bouwblok van de bestemming 'Bedrijf (B)', behorende bij de woning op Wagendijk 29. Het bouwblok van Koningstraat 2a wordt aangepast aan de verleegde omgevingsvergunning. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</p>
8.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Omgeving Kerkweg</u></p> <p>1. <i>Indieners van de zienswijze geven aan dat de situatie rondom de toerit naar het perceel achter Kerkweg 8 nog steeds niet correct is ingetekend. Op het voorontwerp is al een inspraakreactie gegeven over deze situatie. In het verleden heeft er een uitruil van gronden plaatsgevonden tussen de eigenaar van het betreffende perceel en de gemeente Breukelen. Een strook grond met de bestemming 'Groen' behoort nu tot het genoemde perceel, en moet derhalve de bestemming 'Tuin' krijgen. De toerit loopt verder door dan aangegeven op de verbeelding. Het betreft een onderdeel van de openbare infrastructuur in eigendom van de gemeente die daarom de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' moet hebben. Indieners hebben een en ander verduidelijkt met aantekeningen op de verbeelding.</i></p> <p>2. <i>Indieners geven aan dat achter het autobedrijf op Kerkweg 34 ten onrechte de volledige sloot is aangegeven als duiker. Feitelijk is slechts een deel overkluist ter hoogte van de bebouwing. Het overige deel is open, met uitzondering van een brug.</i></p> <p>3. <i>De parkeerplaats tegenover het autobedrijf wordt ingestoken vanaf de Kerkweg maar hier is een strook 'Groen' aangegeven. De bestemming van het strookje moet worden veranderd naar 'Verkeer - Verblijfsgebied'.</i></p> <p>4. <i>Naar aanleiding van een inspraakreactie is in het ontwerp voor Kerkweg 24 en 26 een aanduiding 'twee-aaneen' [tae] opgenomen. Echter is het aanduidingsvlak te krap ingetekend, waardoor een van beide woningen deels onder een andere aanduiding valt.</i></p> <p>Commentaar:</p> <p>1. De betreffende inspraakreactie is door gemeente verkeerd geïnterpreteerd en daardoor niet correct overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Indieners hebben gelijk dat de weergave in het ontwerp bestemmingsplan niet conform eerder gemaakte afspraken en het huidige gebruik is.</p> <p>2. Voor deze situatie is het bestemmingsplan 'Kockengen dorp 1977, 2^o herziening' aangehouden. Hierin is op vergelijkbare wijze de hele sloot in de bedrijfsbestemming opgenomen met daarbij een aanduiding voor een duiker. Aangezien de sloot slechts ten dele is overkluist is er geen bezwaar om te voldoen aan het verzoek van indieners.</p> <p>3. Dit betreft een onnauwkeurigheid in het ontwerpbestemmingsplan en behoeft een kleine aanpassing.</p> <p>4. Dit betreft een onnauwkeurigheid in het ontwerpbestemmingsplan en behoeft een kleine aanpassing.</p> <p>Conclusie: De toerit naar het perceel achter Kerkweg 8 krijgt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied (V-</p>

	<p>VG)', het stuk 'Groen (G)' bij de toerit zal worden omgezet naar de bestemming 'Tuin (T)', het open deel van de sloot achter Kerkweg 34 zal worden bestemd als 'Water (W)', het stukje 'Groen (G)' bij de taxi parkeerplaats tegenover Kerkweg 34 zal gelijk aan de parkeerplaats worden bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied (V-VG) en de aanduiding 'twee-aan-ee[n] [tae]' op de woningen Kerkweg 24 en 26 wordt uitgebreid tot de begrenzing van beide percelen.</p>
11.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Kerkweg 8a</u> <i>Als inspraakreactie op het voorontwerp heeft indiener aangegeven de bedrijfsbestemming op deze locatie om te willen zetten naar een woonbestemming. Als reactie hierop heeft het college in de Nota Inspraakreacties aangegeven dat zij niet bij voorbaat negatief tegenover deze ontwikkeling staat. Daarbij is vermeld dat de ontwikkeling niet zonder goede ruimtelijke onderbouwing kan worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Gezien het tijdspad van deze actualisatie wil indiener middels een Vooroverleg onderzoeken, of een separate planologische procedure haalbaar is qua kosten.</i></p> <p>Commentaar: De zienswijze wordt voor kennis aangenomen. Met indiener wordt contact onderhouden over het vervolgproces.</p> <p>Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
13.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Plein Drie Stammenweg</u> <i>Het plein is enige jaren geleden door de voormalige gemeente Breukelen in samenwerking met het dorpscomité opnieuw ingericht. Het doel van de herinrichting was een evenemententerrein te ontwikkelen, waar auto's en ander gemotoriseerd verkeer te gast is. Het dorpscomité geeft aan dat het terrein in het ontwerpbestemmingsplan niet volledig is weergegeven. Tevens is er geen beperking opgenomen ten aanzien van gemotoriseerd verkeer.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Het dorpscomité verzoekt de omvang van het evenemententerrein uit te breiden tot aan Drie Stammenweg 1 en 3 en de glasbak.</i> <i>2. Verder wordt verzocht om in de toelichting op de aanduiding 'evenemententerrein' te bepalen dat gemotoriseerd verkeer te gast is.</i> <p>Commentaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het ingetekende evenemententerrein komt inderdaad niet volledig overeen met het oorspronkelijk aangewezen gebied. 2. Het bestemmingsplan regelt zaken met een ruimtelijke relevantie. Regels met betrekking tot verschillende typen wegverkeer worden hier niet toe gerekend. Dergelijke zaken worden geregeld in verkeersbesluiten. In de praktijk kan bij evenementen waarvoor een vergunning is afgegeven, de weg worden afgesloten door middel van afzettingen. <p>Conclusie: De begrenzing van het evenemententerrein zal worden aangepast. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.</p>
14.	<p>Korte samenvatting zienswijze: <u>Voorstraat 28 (zie ook zienswijze 1)</u> <i>In het ontwerpbestemmingsplan is voor de ter plaatse gevestigde onderneming Het Lokaal de</i></p>

	<p><i>bestemming 'Horeca (H)' opgenomen. Indiener is het niet eens met de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor de ter plaatse gevestigde horeca onderneming. Daarbij gaat het niet om de bestaande activiteiten, maar om het feit dat het gemakkelijker wordt om een terrasvergunning verleend te krijgen. Indiener haalt de horecaverunning van 23 februari 2003 aan, om aan te geven dat deze vergunning enkel voor het bebouwde deel van het perceel is afgegeven. Bij een verleende bouwvergunning van 2007 is benadrukt dat de verbouwing plaats vindt ten einde het vergunde gebruik te kunnen voortzetten. Indiener en de mede onder-tekenaars van de zienswijze hebben omliggende woningen in 2008 verkregen, en bij de koop kennis genomen van de vergunningen die voor Het Lokaal zijn afgegeven. Indien met het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden voor het creëren van een buitenterras, betekent dat voor omwonenden een risico op aantasting van het woongenot. Een buitenterras kan zorgen voor een toename van de geluidsoverlast, een inbreuk op de privacy, een toename van het bestemmingsverkeer en parkeerproblemen als direct gevolg. Omwonenden vrezen als direct gevolg van deze planologische ontwikkeling vermogensschade te lijden. Indiener stelt derhalve voor één van de volgende voorstellen toe te passen.</i></p> <p><i>I. Aan artikel 12.1 sub a toevoegen dat het gaat om een partycentrum en zaalverhuur <u>zonder buitenterras</u>, of;</i></p> <p><i>II. De verbeelding aanpassen zodat de bestemming 'Horeca (H)' alleen geldt voor het bebouwde gedeelte.</i></p> <p>Commentaar:</p> <p>Op basis van een gebruikswijziging (art. 19.3 oude WRO) in het verleden is voor het betreffende perceel een bestemming 'Horeca' opgenomen. Als gebruikelijk bij andere functies heeft het bijbehorende terrein dezelfde bestemming gekregen als de bebouwing, hetzij zonder bouwblok. Indiener geeft terecht aan dat vanwege deze wijze van bestemmen, een aanvraag om terrasvergunning niet kan worden geweigerd op basis van het bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zou een aanvraag voor een terrasvergunning wel moeten worden geweigerd. Voor omwonenden zou de komst van een terras een afbreuk van het woongenot betekenen.</p> <p>Het is niet de intentie geweest om zonder de nodige overleggen, onderzoeken en overwegingen een terras mogelijk te maken. Voor nu ziet de gemeente geen andere mogelijkheid dan te bepalen dat een terras op het bijbehorende terrein niet is toegestaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wil de gemeente alsnog met alle partijen bekijken wat de mogelijkheden zijn voor een terras op deze locatie. Zo nodig zal daarvoor aan aparte planologische procedure worden ingezet.</p> <p>Conclusie:</p> <p>Voor het onbebouwde deel van de horecabestemming wordt geregeld dat hier geen terras is toegestaan.</p>
15.	<p>Korte samenvatting zienswijze:</p> <p><u>Wagendijk 31</u></p> <p><i>1. Binnen het bestaande bouwblok van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, ziet indiener geen mogelijkheden meer voor de nodige vervangende nieuwbouw van een melkveestal. Deze conclusie wordt getrokken onder andere gelet op de bepalingen uit de Geurwet voor de bebouwde kom en de regelingen met betrekking tot archeologie. Indiener is van mening dat een bestemmingsplan is bedoeld om een ontwikkelkader te geven en niet uitsluitend de bestaande situatie vast te leggen. Indien voor de bouw van een innovatieve melkveestal een grote afstand gehouden moet worden ten opzichte van de omliggende woningen, werkt het ontwerpbestemmingsplan te veel beperkend.</i></p>

	<p><i>2. Indiener wenst zijn bouwblok uit te breiden op gronden die gelegen zijn in het plangebied Landelijk Gebied West. Onder welk bestemmingsplan wordt dat geregeld?</i></p> <p>Commentaar:</p> <p>1. Indiener spreekt in zijn algemeenheid over milieuwetgeving en in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven waarde aanduidingen. Het belang van de diverse waarde aanduidingen is uitgebreid toegelicht in de Nota Inspraak en Vooroverleg naar aanleiding van enkele inspraakreacties. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels met betrekking tot de molenbiotop al iets versoepeld, met als gevolg dat indiener ruimere bouwmogelijkheden heeft op zijn perceel. De bepalingen met betrekking tot archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap zijn in feite geen beperkingen, maar verplichten wel het doen van onderzoek bij bepaalde werkzaamheden in de grond of aan monumenten. Het beschermen van deze waarden is een van de uitgangspunten in de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie. Dat indiener deze bepalingen ziet als een bedreiging voor zijn bedrijfsvoering is begrijpelijk maar helaas inherent aan de situering van het bedrijf in het dorpshart van Kockengen.</p> <p>2. Dit verzoek zal worden meegenomen bij het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied West.</p> <p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.</p>
16.	<p>Korte samenvatting zienswijze:</p> <p><u>Heicop 32</u></p> <p><i>1. Indiener is van mening dat het niet opnemen van een aanduiding voor de bebouwingvorm van Heicop 32 onvoldoende zekerheid geeft, om het in de toekomst als twee-onder-een-kapwoning te mogen gebruiken. Momenteel worden twee delen van de woning weliswaar gescheiden gebruikt, maar is wel sprake van gedeelde voorzieningen zoals de meterkast. De onroerendezaakbelasting wordt betaald voor één woning.</i></p> <p><i>2. Reeds bij het voorontwerp is met een inspraakreactie aangegeven dat een dubbele arcering naast de woning Heicop 32 niet is meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Kockengen. In de regels van het vigerende plan, is een dubbele arcering op de bestemming 'Tuinen en Erven' gekoppeld aan bouwmogelijkheden voor een bedrijfsgebouw. Het college heeft besloten de inspraakreactie niet over te nemen omdat de oorspronkelijke plankaart verkeerd is afgelezen. De indiener blijft bij zijn standpunt en pleit voor een correcte verwerking in het nieuwe bestemmingsplan.</i></p> <p>Commentaar:</p> <p>1. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woning geen aanduiding opgenomen aangaande de bouwvorm. Het verzoek van indiener om de aanduiding 'twee-aaneen [tae] op te nemen, strookt niet met het huidige gebruik. Gelet op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan is de gemeente niet op voorhand tegen een splitsing. Het is echter niet noodzakelijk daarvoor de genoemde aanduiding op te nemen.</p> <p>2. Gelijk de reactie in de 'Nota Inspraak en Vooroverleg' moet worden geconstateerd dat indiener het vigerende bestemmingsplan verkeerd heeft geïnterpreteerd. Als reactie op de zienswijze kan worden volstaan met het navolgende citaat uit deze nota.</p> <p><i>"De vermeende dubbele arcering op het perceel wordt gevormd door een overlap van de tuin-arcering 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</i></p>

voorbeeld waar tevens sprake is van de verwarrende overlap is achter Heicop 31.”

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Verbeelding

- Voor een hoofdrioolleiding tussen Kerkweg en Van Lockhorstweg is een strook ingetekend met de bestemming Tuin (T). Uit metingen blijkt echter dat de strook niet volledig op de juiste plaats is ingetekend. De strook zal worden aangepast aan de hand van de metingen. Daardoor zal de strook komen te liggen op de percelen aan de Kerkweg, tegen de perceelsgrenzen van de Van Lockhorstweg. De breedte van de strook zal over de gehele lengte 2,5 meter bedragen.
- De partiële herziening 'De Werf, Kockengen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2012. Voor een zo volledig mogelijke verbeelding wordt de partiële herziening opgenomen in het bestemmingsplan Kockengen.
- Als gevolg van de ontwikkelingen op de werf in Kockengen, dient op een andere locatie in Kockengen compensatie van oppervlaktewater plaats te vinden. Het betreft een verbreding van 1 meter van de sloot die parallel loopt aan de Heicop, ter hoogte van de sportvelden. In totaal wordt hiermee 110m² extra oppervlaktewater gerealiseerd. De sloot ligt op gemeentegrond. Een deel van de bestemming Groen 'G' langs de sloot zal hiervoor worden gewijzigd in Water 'W'.
- Op de werf zal de Volle Evangelie Gemeente Kockengen een nieuw pand betrekken. Daarmee zal het pand op de Kerkweg 1 vrij komen. Met het oog op eventuele vervolgfuncties is gekeken naar een verbreding van de bestemming. Gekozen is voor de bestemming 'Gemengd-1', bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren. De laatste twee functies zijn een aanvulling ten opzichte van de huidige maatschappelijke bestemming. Deze functies verhouden zich in gebruik goed tot het huidige gebruik, waardoor de impact op de omgeving minimaal is. In het verleden heeft het pand gediend als brandweergarage.
- Voor Zwanebloem 34 is op 14 september 2010 vrijstelling verleend op basis van artikel 3.23 Wro, voor een uitbouw aan de voorzijde van de woning. De vergunning is abusievelijk niet meegenomen in eerdere fasen van het bestemmingsplan.
- Buiten de wettelijke procedure om heeft de gemeente een verzoek bereikt, om op de zolder van Voorstraat 28 een appartement te ontwikkelen. Aangezien de gemeente de ontwikkeling passend vindt in de omgeving en verder geen noemenswaardige ruimtelijke bezwaren ziet, is de ontwikkeling als ambtshalve wijziging opgenomen in het bestemmingsplan (zie ook onderstaand kader). Vanwege de combinatie van functies zal binnen de bestemming Horeca de aanduiding 'wonen' worden opgenomen.

Appartement Voorstraat 28

De zolder van Voorstraat 28 is momenteel in gebruik als opslag. Mede gelet op het stedelijke karakter van de omliggende bebouwing en de diverse gebruiksfuncties die er gevestigd zijn, is de toevoeging van een appartement een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling. Het bruto vloeroppervlak van de zolder bedraagt naar schatting ruim 110m². Ook met aftrek van het trapgat en de lage delen onder de schildkap blijft er ruimte over voor een goed woonbare studio of appartement. Het aanbrengen van dakkapellen zal daarvoor noodzakelijk zijn. Het pand komt (voorsnog) niet voor op onze lijst met karakteristieke panden. De panden aan de Voorstraat 25, 26 en 27 zijn Rijksmonument. Wel is het pand Voorstraat 28 gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Kockengen. Er is dus een advies van de monumentencommissie nodig.

De zolder is gemakkelijk van de accommodatie op de begane grond af te scheiden, door

een bestaande ingang aan de zijkant van het gebouw in gebruik te nemen voor het appartement. Momenteel is achter deze ingang ook de trap naar de zolder gepositieerd. Parkeren moet in deze situatie geen probleem zijn omdat de accommodatie beschikt over een ruim parkeerterrein. Qua milieuwetgeving zijn geen problemen te verwachten omdat er anders dan de accommodatie zelf, geen bedrijven in de nabijheid liggen die door deze ontwikkeling worden beperkt.

3.2 Regels

- Aan artikel 18.1 lid b wordt het woordje "uitsluitend" toegevoegd, zodat de bruggen uitsluitend ter plaatse van de genoemde aanduiding kunnen worden gerealiseerd.
- Als gevolg van een verlegging van de plangrenzen waardoor drie agrarische bedrijven komen te liggen in Landelijk Gebied West, zullen alle regels die hiermee verband houden worden verwijderd. (zie ook reactie op zienswijze #12 en 15.
- Ten aanzien van de ontwikkeling op Voorstraat 28 worden regels opgenomen voor de aanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Horeca'

3.3 Toelichting

- Als gevolg van een verlegging van de plangrenzen waardoor drie agrarische bedrijven komen te liggen in Landelijk Gebied West, zal de toelichting op de regels onder hoofdstuk 6 worden aangepast.

4 Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Kockengen' worden 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.

De punten onder 4.1., 4.2. en 4.3. vormen de 'Staat van wijzigingen'.

4.1 Verbeelding

Omschrijving	Aanleiding
De entree en het bijbehorend bouwwerk op het perceel Voorstraat 28 worden conform de vergunning opgenomen binnen het bouwblok van de bestemming Horeca.	Zienswijze 1
Het keerpunt aan het einde van de Van Lockhorstweg zal bij de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden getrokken.	Zienswijze 2
Het stukje particuliere grond op de plek van de hoofdrioolleiding zal worden bestemd als Tuin.	Zienswijze 2
Het bruggetje bij de Godinweg zal als zodanig worden aangeduid.	Zienswijze 2
De goot- en bouwhoogte van het perceel Korte Kerkweg 24 worden aangepast naar respectievelijk 6 en 9 meter.	Zienswijze 4
De gronden die in het ontwerpbestemmingsplan voor een nutsvoorziening zijn bestemd bij Korte Kerkweg 24, worden bestemd als 'Tuin (T)'. Het als 'Verkeer – Verblijfsgebied (V-VG)' bestemde deel van het perceel bij Kerkplein 3-5 zal worden bestemd als 'Tuin (T)'.	Zienswijze 4 Zienswijze 5
Het bestaande bedrijfsgebouw bij Wagendijk 29 wordt meegenomen in het bouwblok van de bestemming 'Bedrijf (B)', behorende bij de woning op Wagendijk 29.	Zienswijze 7
Het bouwblok van Koningstraat 2a wordt aangepast aan de verleegde omgevingsvergunning.	Zienswijze 7
De toerit naar het perceel achter Kerkweg 8 krijgt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied (V-VG)', het stuk 'Groen (G)' bij de toerit zal worden omgezet naar de bestemming 'Tuin (T)'.	Zienswijze 8
Het open deel van de sloot achter Kerkweg 34 zal worden bestemd als 'Water (W)'.	Zienswijze 8
Het stukje 'Groen (G)' bij de taxi parkeerplaats tegenover Kerkweg 34 zal gelijk aan de parkeerplaats worden bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied (V-VG)'.	Zienswijze 8
De aanduiding 'tweeaan-een [tae]' op de woningen Kerkweg 24 en 26 wordt uitgebreid tot de begrenzing van beide percelen.	Zienswijze 8
De begrenzing van het evenemententerrein bij de Drie Stammenweg zal worden aangepast aan de oorspronkelijk bedoelde afmetingen.	Zienswijze 13
Op het onbebouwde deel van de horecabestemming bij Voorstraat 28 wordt met een aanduiding aangegeven dat hier geen terras is toegestaan.	Zienswijze 14

De strook Tuin ten behoeve van een hoofdrioolleiding tussen de Kerkweg en de Van Lockhorstweg zal worden aangepast aan de hand van metingen naar de exacte ligging. De strook zal komen te liggen op de percelen aan de Kerkweg, tegen de perceelsgrenzen van de Van Lockhorstweg. De breedte van de strook zal over de gehele lengte 2,5 meter bedragen.	Ambtshalve
Het op 18-12-2012 vastgestelde bestemmingsplan 'De Werf, Kockengen' wordt integraal opgenomen in bestemmingsplan Kockengen.	Ambtshalve
Ten behoeve van een verbreding van 1 meter van de sloot die parallel loopt aan de Heicop, ter hoogte van de sportvelden, zal den deel van de bestemming Groen 'G' langs de sloot zal worden gewijzigd in Water 'W'.	Ambtshalve
Met het oog op vervolgfuncties wordt de bestemming van Kerkweg 1 gewijzigd naar 'Gemengd-1'	Ambtshalve
De agrarische bouwvlakken binnen het plangebied worden overgezet naar plangebied Landelijk Gebied West.	Ambtshalve
Voorstraat 28 wordt bestemd als 'Horeca' met een aanduiding 'wonen'	Ambtshalve
Voor Zwanebloem 34 wordt het voorste deel van het bouwblok uitgebreid, naar aanleiding van een collegebesluit van de voormalige gemeente Breukelen op 14 september 2010.	Ambtshalve

4.2 Regels

Omschrijving	Aanleiding
In de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van erkers of entreepartijen aan de voorzijde van de woning, met een maximale diepte van 1,5 meter, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel.	Zienswijze 10
Artikel 19.4.1 en 20.4.1 worden verduidelijkt om het hebben van een bedrijf aan huis onder voorwaarden mogelijk te maken.	Zienswijze 17
Aan artikel 18.1 lid b wordt het woordje "uitsluitend" toegevoegd, zodat de bruggen uitsluitend ter plaatse van de genoemde aanduiding kunnen worden gerealiseerd.	Ambtshalve
Als gevolg van het meenemen van de partiële herziening 'De Werf, Kockengen' worden de volgende aanduidingen inclusief de bijbehorende regels toegevoegd aan de regels: <ul style="list-style-type: none"> - Onder de bestemming Bedrijf: 'brandweerkazerne' - Onder de bestemming Maatschappelijk: 'specifieke vorm van maatschappelijk - samenkomstgebouw' - Onder de bestemming Maatschappelijk: 'specifieke vorm van maatschappelijk - jeugdthunk' 	Ambtshalve
Als gevolg van een verlegging van de plangrenzen waardoor drie agrarische bedrijven komen te liggen in Landelijk Gebied West, zullen alle regels die hiermee verband houden worden verwijderd. (zie ook reactie op zienswijze #12 en 15.	Ambtshalve
Ten aanzien van de ontwikkeling op Voorstraat 28 worden regels opgenomen voor de aanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Horeca'	Ambtshalve
In artikel 19.2.2 lid f wordt in de laatste zinsnede "40 m2" vervangen door "50 m2". Daarmee is 10 m2 extra aan bijbehorende bouwwerken toegestaan in de bestemming Wonen-1, mits daarmee niet meer dan 1/3 van het perceel - exclusief bouwblok – wordt bebouwd.	Raadsbesluit

4.3 Toelichting

Omschrijving	Aanleiding
Als gevolg van een verlegging van de plangrenzen waardoor drie agrarische bedrijven komen te liggen in Landelijk Gebied West, zal de toelichting op de regels onder hoofdstuk 6 worden aangepast.	Ambtshalve
Als gevolg van het opnemen van de partiële herziening 'De Werf, Kockengen', zal de toelichting op de regels onder hoofdstuk 6 worden aangepast.	Ambtshalve

4.4 Bijlagen

Omschrijving	Aanleiding
Met betrekking tot bijlage 2, Quicksan flora en fauna, is een extra bijlage toegevoegd. Het betreft een oplegnotitie met een nuancering van uitspraken die in de quickscan zijn gedaan.	Raadsbesluit

Behorende bij raadsbesluit: 23 april 2013