



Nota vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan “t Kockenest” Kockengen

Ontwerpbestemmingsplan “t Kockenest” Kockengen
Auteur: Maarten Albers
Datum: oktober 2023
Besluit B&W:

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota	2
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	2
1.3 Reacties vooroverlegpartners	2
1.4 Leeswijzer	2
2 Vooroverlegreacties	3
3 Staat van wijzigingen 't Kockenest Kockengen	5
3.1 Verbeelding	5
3.2 Regels	5
3.3 Toelichting en bijlagen	6
4 Bijlagen kopie vooroverlegreacties	7

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze nota stelt belanghebbenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle ingekomen vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan “t Kockenest” in Kockengen. Deze reacties zijn opgehaald in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) Elke vooroverlegreactie is afzonderlijk samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de vooroverlegreactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Behalve vooroverlegreacties kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in ambtelijke wijzingen. Bijvoorbeeld na advisering door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Koningin Julianaweg en Prinses Margrietweg in Kockengen woningbouw te realiseren. Momenteel is de locatie een braakliggend veld. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kockengen”. Dit plan is op 23 april 2013 vastgesteld. Het bestemmingplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming “Maatschappelijk”.

Het nieuwe plan voorziet in de ontwikkeling van 25 sociale huurappartementen, verdeeld over twee gebouwen. Van de 25 appartementen zijn er 10 tweekamerwoningen (ca. 50 m²) en 15 driekamerwoningen (ca. 62 – 72 m²). Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om het plan te kunnen realiseren.

Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens van 10 juli 2023 tot en met 18 augustus 2023 voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Daarbij gaat het om: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Veiligheidsregio Utrecht (VRU), provincie Utrecht en Gasunie.

1.3 Reacties vooroverlegpartners

	Vooroverlegpartner	Postadres	Plaats
2.1	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	Postbus 550, 3990 GJ	Houten
2.2	Veiligheidsregio Utrecht (VRU)	Postbus 3154, 3502 GD	Utrecht
2.3	Provincie Utrecht	Postbus 80300, 3508 TH	Utrecht
2.4	Gasunie	Postbus 444, 2740 AK	Waddinxveen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de vooroverlegreacties aan de orde. Elke vooroverlegreactie is kort samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hier wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Omdat de vooroverlegreacties moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke vooroverlegreactie, maar de kern van de vooroverlegreactie blijft gelijk. De volledige, originele, vooroverlegreacties zullen ook beschikbaar worden gesteld. Hoofdstuk 2 heeft ook betrekking op de ambtshalve aanpassingen. Dit zijn aanpassingen die wij zelf hebben geconstateerd op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van vooroverlegreacties. In hoofdstuk 3 zijn alle vooroverlegreacties bijgevoegd.

2 Vooroverlegreacties

Reactie vooroverlegpartners

2.1	Korte inhoud reactie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)	Reactie gemeente
	<p>De HDSR geeft aan halfverharding niet mee te rekenen als 50% verhard maar als 100% gezien de ondergrond, dit moet aangepast worden in tabel 2 en de consequenties daarvan verwerkt in het geheel.</p> <p>Toelichting: Ook hierin moet de halfverharding als 100% verhard gerekend worden en de consequenties daarvan worden doorgevoerd.</p>	<p>Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is in paragraaf 4.7 van de toelichting halfverharding beschouwd als 100% verhard oppervlak en zijn berekeningen daarop aangepast.</p>
	<p>Regels: De HDSR adviseert om de te graven watercompensatie als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.</p>	<p>Naar aanleiding van de vooroverlegreactie heeft er verder overleg met HDSR plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aangepaste waterparagraaf zoals opgenomen in paragraaf 4.7 van de toelichting. HDSR heeft inmiddels ingestemd met de inhoud van deze paragraaf.</p>
<p>Aanpassingen: De vooroverlegreactie heeft aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 4.7.2 van de toelichting is het verhard oppervlak van de toekomstige situatie opnieuw berekend met de juiste verhardingspercentages. Ook wordt hier toegelicht dat watercompensatie zal plaatsvinden door middel van groene daken en een groene binnentuin. 		
2.2	Korte inhoud reactie Veiligheidsregio Utrecht	Reactie gemeente
	<p>De bluswatervoorzieningen zijn nog onvoldoende aanwezig in de nabijheid van de geprojecteerde woningen (Bouwbesluit 2012, artikel 6.30). Om de veiligheid van het gebied te waarborgen, adviseert de VRU om de bluswatervoorzieningen voor dit plangebied uit te breiden. Voor de exacte locatie en detaillering van deze voorzieningen verzoekt de VRU om contact op te nemen met het Team Operationele Voorbereiding via opv@vru.nl.</p>	<p>De aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen zal in de toekomst gewaarborgd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Tijdens deze aanvraagprocedure zal de exacte locatie van de bluswatervoorzieningen afgestemd worden met de VRU. Dit zal waarschijnlijk buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gerealiseerd worden in de openbare ruimte.</p>

	De gemeente wordt geadviseerd om de VRU vroegtijdig te betrekken bij de aanvraag omgevingsvergunning.	De gemeente zal de VRU actief blijven betrekken bij zowel de bestemmingsplan-procedure als de procedure voor een aanvraag omgevingsvergunning in de toekomst.
--	---	---

Aanpassingen:

De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.

2.3	Korte inhoud reactie Provincie Utrecht	Reactie gemeente
	Vanuit de Provincie Utrecht zijn er geen opmerkingen over dit plan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen:

De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.

2.4	Korte inhoud reactie Gasunie	Reactie gemeente
	Het voornoemde plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen:

De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens het vooroverleg is het bestemmingsplan ook voorgelegd aan de verschillende collega's van de ambtelijke organisatie. Ook zij hebben de gelegenheid gehad om te reageren op het bestemmingsplan. Om het bestemmingsplan nog nauwkeuriger uit te werken worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3: Staat van Wijzigingen.

3 Staat van wijzigingen 't Kockenest Kockengen

In het ontwerpbestemmingsplan "'t Kockenest" Kockengen zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende vooroverlegreactie of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het collegebesluit van 7 november 2023.

3.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	De maximale bouw- en goothoogten zijn gecorrigeerd zodat deze overeenkomen met de ontwerptekeningen.	Ambtshalve wijziging
2	De bergingsruimten hebben in het ontwerp bestemmingsplan een losstaande maximale bouwhoogte van 3,5 meter gekregen in plaats van dezelfde maximale bouwhoogte van de appartementen.	Ambtshalve wijziging
3	De locatie waar een loopbrug gerealiseerd zal worden heeft de specifieke bouwaanduiding 'brugverbinding' gekregen. Op deze manier kan deze loopbrug, ter plaatse van de aanduiding, buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.	Ambtshalve wijziging
4	De parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied hebben nu de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' in plaats van 'Tuin'.	Ambtshalve wijziging

3.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Artikel 1.22, het begrip 'brugverbinding' is toegevoegd naar aanleiding van de specifieke bouwaanduiding 'brugverbinding' uit de verbeelding en artikel 5.1 sub d.	Ambtshalve wijziging
2	Artikel 1.32, het begrip 'sociale huurwoning' is toegevoegd naar aanleiding van het toevoegen van artikel 5.1 sub a.	Ambtshalve wijziging
3	Artikel 4, regels voor de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied zijn toegevoegd.	Ambtshalve wijziging
4	Artikel 5, er is specifiek aangegeven dat er binnen de bestemming 'Wonen – 1' alleen sociale huur is toegestaan.	Ambtshalve wijziging
5	Artikel 5, de brugverbinding is opgenomen in de regels voor de bestemming 'Wonen - 1'.	Ambtshalve wijziging
6	Artikel 5.2.1 sub f, er is een regel toegevoegd voor de mogelijke cumulatie van geluid van buitenunits van installaties voor warmte- of koude opwekking.	Ambtshalve wijziging
7	Artikel 5.2.1 sub g, er zijn bouwregels toegevoegd voor de aanduiding ' brugverbinding' waardoor de brugverbinding onder voorwaarden buiten het bouwvlak gebouwd kan worden.	Ambtshalve wijziging
8	Artikel 5.5.1, gezien de oppervlakte van de woningen is de maximaal bruikbare oppervlakte van een woning ten behoeve van mantelzorg aangepast van 80 m ² naar 25 m ² .	Ambtshalve wijziging

3.3 Toelichting en bijlagen

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Naar aanleiding van advies van de ODRU is in paragraaf 4.1.1 het risico op bodemdaling in zowel de bouw- als gebruiksfase beschouwd. Bij de civieltechnische uitwerking wordt rekening gehouden met de toepassing van geschikte bouwmaterialen om zetting/bodemdaling te voorkomen.	Ambtshalve wijziging
2	Zoals aangegeven in vooroverlegreactie 2.1, heeft aanvullend overleg met HDSR geleid tot aanpassingen aan paragraaf 4.7.	Vooroverlegreactie 2.1
3	Paragraaf 4.10, de resultaten uit het parkeeronderzoek zijn uitgebreider toegelicht. Er wordt nu ingegaan op de toevoeging van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein en het gebruik van de beschikbare restcapaciteit in de directe omgeving.	Ambtshalve wijziging
4	Paragraaf 5.3.2, de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is toegevoegd aan de toelichting van de bestemmingsregels.	Ambtshalve wijziging
5	Bijlage 7 van het bestemmingsplan, de aanmeldnotie is tekstueel aangepast naar aanleiding van de reactie van de ODRU.	Ambtshalve wijziging

Aldus besloten in de raadvergadering van..

Griffier

Voorzitter

4 Bijlagen kopie vooroverlegreacties

Van: _Watertoetsproces_HDSR <watertoets@hdsr.nl>

Verzonden: donderdag 27 juli 2023 16:44

Aan: @stichtsevecht.nl

Onderwerp: RE: Vooroverleg 't Kockenest, Kockengen

Geachte heer,

Hartelijk dank voor het toesturen van deze ontwikkeling.

Vanuit het watertoetsproces heb ik enkele opmerkingen op deze ontwikkeling.

Ik heb in het voortraject contact gehad met bureau ADCIM die de Watertoets hebben gedaan. Hen heb ik 24-7 nog enkele opmerkingen gestuurd maar die lijken niet meer verwerkt in deze versie, deze zal ik nogmaals noemen.

- Wij adviseren bij bebouwing met kruipruimte een ontwateringsdiepte van 1 meter aan te houden
- Halfverharding rekenen we niet als 50% verhard mee maar als 100 gezien de ondergrond, dit moet aangepast worden in tabel 2 en de consequenties daarvan verwerkt in het geheel.

Daarnaast heb ik nog wat opmerkingen op de toelichting en regels van het bestemmingsplan. Ik vraag u om onderstaande opmerkingen te verwerken en daarna een nieuwe versie van het bestemmingsplan te sturen zodat we kunnen zien hoe onze opmerkingen verwerkt zijn.

Toelichting:

- Ook hierin moet de halfverharding als 100% verhard gerekend worden en de consequenties daarvan worden doorgevoerd.

Regels:

- Wij adviseren om de te graven watercompensatie als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Mochten over bovenstaande nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Zelf ben ik komende drie weken met vakantie, daarna ben ik weer in de gelegenheid om te reageren.

Met vriendelijke groet,

Adviseur ruimtelijke adaptatie en omgevingswet



Datum
14 augustus 2023

Gemeente Stichtse Vecht

Diependaalsedijk 19
3601GH Maarssen

Onderwerp
Advies voorontwerpbestemmingsplan 't Kockenest

Contactpersoon
Afdeling Advies Directie
Risicobeheersing

Archimedeslaan 6 3584
BA Utrecht

Ons Kenmerk
2023-012397

Uw Kenmerk

Bijlagen

-

Geachte heer,

Op 12 juli 2023 heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan 't Kockenest. Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.

Daarnaast is voor zowel de Koningin Julianeweg als de Prinses Margrietweg de bereikbaarheid goed. Daarentegen zijn de bluswatervoorzieningen nog onvoldoende aanwezig in de nabijheid van de geprojecteerde woningen (Bouwbesluit 2012, artikel 6.30). Om de veiligheid van het gebied te waarborgen, adviseer ik u om de bluswatervoorzieningen voor dit plangebied uit te breiden. Voor de exacte locatie en detaillering van deze voorzieningen verzoek ik u om contact op te nemen met ons Team Operationele Voorbereiding via opv@vru.nl.

Tot slot adviseer ik u om Veiligheidsregio Utrecht voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Ik zie verder geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Veiligheidsregio Utrecht

Postbus 3154

3502 GD Utrecht

088 878 1000

info@vru.nl

www.vru.nl

brandweer.nl/utrecht

veiligheidsregioutrecht

@vrutrecht

@vrubrandweer

Iban

NL18 BNGH 0285 1331 79

kvk

51817330

Pagina

1



Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: te bereiken via mail @vru.nl of op telefoonnummer 088-8783912.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,

Beste,

Vanuit onze kant geen opmerkingen over dit plan.

Vriendelijke groet,

Provincie Utrecht | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Bezoekadres: Archimedeslaan 6, 3584 BA, Utrecht

Van: @gasunie.nl> Namens Alg. Postbus RO

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 13:18

Aan: @stichtsevecht.nl

Onderwerp: RE: Vooroverleg 't Kockenest, Kockengen

Geachte heer,

Bij e-mailbericht van dd 10 juli 2023 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,|

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

gasunie
crossing borders in energy