

bestemmingsplan

Breukelen Woongebied -

reparatieplan

Gemeente Stichtse Vecht



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPBreukelenwg1rBKL-VG01
0

Datum: 01 juli 2015

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR140146

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	5
1.4 Opbouw bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 De aanpassingen.....	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Aanpassen wijzigingsbevoegdheid Straatweg 27	7
2.3 Reparatie wijzigingsbevoegdheid Broekdijk Oost 34	7
2.4 Legalisatie detailhandelsfunctie Poeldijk 13	10
2.5 Verduidelijking ‘erkers- toegangsportaalregeling’ bij woningen.....	10
2.6 Bestemmingslegging ‘Waarde – Ecologie’ afstemmen op recentste EHS ligging	11
2.7 Verwijzing artikel 20.3 onder d sub 3	11
2.8 Regeling hoogte beschoeiing	11
2.9 Opnemen regeling toevoeging woningen	11
2.10 Wijzigen verbeelding Vrijheidslaan ter hoogte van Rijnnevecht en Voortwijk.....	11
2.11 Poeldijk 2	11
2.12 Straatweg 163	12
2.13 Aanpassing begrippen	12
2.14 Straatweg 246-250	12
3 Juridische planbeschrijving.....	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Verbeelding	13
4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	14
4.3 Verslag inspraak	14
4.4 Verslag zienswijzen	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De raad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" vastgesteld. Bij uitspraak van 18 juni 2014 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan het vaststellingsbesluit voor zover deze ziet op de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' vernietigd.

Dit vernietigingsbesluit is aanleiding geweest om het bestemmingsplan op dit onderdeel te repareren. Daarnaast is gebleken dat op diverse onderdelen aanpassingen op het bestemmingsplan gewenst zijn. In hoofdzaak betreffen deze aanpassingen kleine foutjes welke geconstateerd zijn of ondergeschikte aanpassingen van het plan als gevolg van kenbaar gemaakte bouwvoornemens.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan bestaat uit het woongebied ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal tot halverwege de Vecht met uitzondering van het centrumgebied, de zone ten zuiden van het centrum gebied tussen Straatweg en Vecht en de terreinen behorende bij het landgoed en universiteit Nyenrode.



Indicatie begrenzing plangebied

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Breukelen woongebied". Dit plan wordt met het onderhavige bestemmingsplan deels herzien dan wel op onderdelen gerepareerd.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het reparatieplan "Breukelen woongebied" kan niet los gezien worden van het nu vigerende bestemmingsplan "Breukelen woongebied". Dit bestemmingsplan ziet op de reparatie van het bestemmingsplan "Breukelen woongebied". De beleidsmatige uitgangspunten zoals deze ten grondslag

hebben gelegen aan het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" blijven dan ook onverkort van toepassing. Voor de beleidsmatige onderbouwing van dit bestemmingsplan wordt dan ook terugverwezen naar het bestemmingsplan "Breukelen woongebied".

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd reparatieplan en kan in die zin niet los gezien worden van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan met de reparaties uit dit bestemmingsplan vormen te samen het nu planologische regime.

Dit heeft tot gevolg dat dit bestemmingsplan een beperkte toelichting kent. In Hoofdstuk 2 worden de 'reparaties' nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 4 geeft verslag van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 De aanpassingen

2.1 Algemeen

Het reparatieplan "Breukelen woongebied" ziet op de volgende onderdelen:

- a. Aanpassen wijzigingsbevoegdheid Straatweg 27 (wijzigingsgebied 4)
- b. Repareren wijzigingsbevoegdheid Broekdijk-Oost 34 (wijzigingsgebied 6);
- c. Legalisatie detailhandelsfunctie Poeldijk 13;
- d. Verduidelijking 'erkers- toegangsportaalregeling' bij woningen;
- e. Bestemmingslegging 'Waarde – Ecologie' afstemmen op recentste EHS ligging;
- f. Verwijzing artikel 20.3 onder d sub 3 aanpassen van lid 1 naar lid 2;
- g. Regeling hoogte beschoeiing
- h. Opnemen regeling toevoeging woningen onder voorwaarde dat:
 1. voldoende parkeerruimte op eigen erf of in de nabijheid van de extra woning beschikbaar is;
 2. toegang hulpdiensten is verzekerd;
 3. geen sprake is van onevenredige inbreuk privacy;
 4. binnen provinciale bebouwingscontour.
- i. Wijzigen verbeelding zodat situaties aan de Vrijheidslaan ter hoogte van Rijnvecht en Voort-wijk een eenduidige bestemmingslegging krijgen;
- j. Aanpassen regeling omtrent onderzoeksverplichting bezonning naastgelegen perceel.

2.2 Aanpassen wijzigingsbevoegdheid Straatweg 27

Voor de locatie Straatweg 27 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee naar sloop van de aanwezige opstallen de toevoeging van één grondgebonden woning mogelijk wordt gemaakt. Verzoek van de eigenaar is de bevoegdheid aan te passen waarmee het mogelijk wordt de (karakteristieke) woonboerderij te splitsen waarmee binnen de bestaande bebouwing twee wooneenheden mogelijk zijn. Aan dit verzoek kan medewerking verleend worden indien aan het bestaande ensemble van bebouwing geen afbreuk wordt gedaan. De wijzigingsbepalingen voor deze locatie zijn aangepast zodat een toevoeging van een wooneenheid binnen de bestaande woonbebouwing mogelijk is. Dit met in acht name van de bestaande ensemblewaarde.

Vanuit de Omgevingsdienst is als aandachtspunt meegegeven dat conform het Bouwbesluit voor de nieuwe woning wel voldaan moet worden aan de vereiste waarden voor het binnenniveau. In het kader van de wijzigingsprocedure en de hierop volgende aanvraag Omgevingsvergunning zal dit aangetoond moeten worden. De inschatting van de Omgevingsdienst is dat dit, gezien de situering, mogelijk is.

2.3 Reparatie wijzigingsbevoegdheid Broekdijk Oost 34

2.3.1 Aanleiding

Het perceel Broekdijk oost 34 vormt een enclave in het noordwesten van het landgoed Nyenrode. Het perceel is circa 7.200 m² groot. Op het perceel is een woonhuis en een schuur aanwezig. De gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met kap.

Gezien de verouderde staat van de bebouwing en de inrichting van het perceel kan niet worden gesteld dat deze enclave vanuit ruimtelijke oogpunt gezien in zijn huidige vorm meerwaarde heeft voor de omgeving. Die potentie is , gezien de fraaie ligging van het perceel, wel aanwezig. Daarom is deze ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt ook positief benaderd door de gemeente Stichtse Vecht. De

gemeente ziet goede kansen in de ontwikkeling van dit perceel in relatie met de ontwikkeling van het landgoed Nyenrode. Het college van de voormalige gemeente Breukelen heeft in een eerder genomen besluit reeds aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen het vervangen van de schuur door een extra woning.

Lopende het bestemmingsplantraject Breukelen woongebied is de locatie ontwikkeling Broekdijk Oost 34 door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een 'ruimtelijke verkenning' en ingebracht als inspraakreactie op het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke verkenning is door de gemeente besproken met de provincie Utrecht. De provincie zag, net als de gemeente, kansen om een ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren, te weten het creëren van een ruimtelijke samenhang met het landgoed. Hierna is de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.

2.3.2 Gewenste herontwikkeling

De gewenste herontwikkeling ziet op de realisatie van vier woningen, toevoeging van drie woningen, binnen de bestaande structuur van het gebied. Zowel het programma als de gewenste verkaveling is afgestemd op de onderliggende beleidsstukken welke gelden voor het gebied alsmede op de ontwikkelingsvisie de Nyenrode enige jaren terug heeft laten opstellen.

In hoofdzaak is aansluiting gezocht bij het raamwerk (gridstructuur) van landgoed Nyenrode zoals dat is vastgelegd in de gelijknamige visie. Centraal in dit model staat een oost-west verbinding die het monumentale landgoed gaat verbinden met de Kanaalzone. Voor een verdere onderbouwing van het programma en de gewenste verkaveling wordt verwezen naar de ruimtelijke motivatie zoals deze hiervoor is opgesteld. De ruimtelijke motivatie is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

2.3.3 Uitspraak Raad van State

In het bestemmingsplan Breukelen Woongebied (vastgesteld 25 juni 2013) was voor de locatie Broekdijk Oost 34 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakte de bestemming van dit perceel te wijzigen ten behoeve van het realiseren van vier grondgebonden woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juni 2014 vernietigd. Aan deze vernietiging lagen de volgende overwegingen ten grondslag:

In het beroep werd door Universiteit Nyenrode B.V. betoogd dat het toestaan van woningen tot een beperking van haar bedrijfsvoering zal leiden en het niet vast staat dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan aan de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnormen.

De Afdeling overweegt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van woningen wat betreft het aspect geluid blijkens het onderzoek van Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte van 28 mei 2013 is beoordeeld aan de hand van de in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" aanbevolen richtafstanden. De afstand vanaf de te realiseren woningen tot de sporthal bedraagt volgens het onderzoek 61,5 meter en tot het parkeerterrein 32,5 meter. De Afdeling constateert echter dat het onderzoek uitging van een inrichtingsschets voor het perceel. De wijzigingsbevoegdheid maakte echter de bouw van woningen op de uiterste grens van het perceel mogelijk, en daarmee op kortere afstand dan in de inrichtingsschets is voorzien.

Op basis van deze constatering overweegt de Afdeling dat ook het onderzoek van Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte van 4 juni 2013, waarin is geconcludeerd dat Universiteit Nyenrode B.V. als gevolg van de bouw van woningen nog steeds aan de voor haar geldende geluidnormen van het Activiteitenbesluit zal kunnen voldoen, eveneens de in de inrichtingsschets opgenomen situering van de woningen als uitgangspunt is gehanteerd.

Dit brengt de Afdeling tot de volgende conclusie:

“Uit het voorgaande volgt dat de onderzoeken die de raad aan de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid ten grondslag heeft gelegd op een onjuist uitgangspunt zijn gebaseerd. De raad heeft derhalve bij de vaststelling van het plan, voor zover het betreft de aanduiding “wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 5” zoals toegekend aan de gronden betreffende [Broekdijk Oost 34] niet de bij het nemen van een besluit vereiste zorgvuldigheid in acht genomen.”

2.3.4 Akoestiek

Maatgevend voor de aan te houden afstand tot aan de bedrijfsvoering van de Universiteit Nyenrode is geluid.

Het belang van Nyenrode is gelegen in een ongestoorde bedrijfsvoering. Hierbij moet worden opgemerkt dat enige onderlinge invloed van nabijgelegen uiteenlopende (planologische) functies in beginsel nooit helemaal te uit te sluiten is. Aan de orde is de vraag of deze invloed ruimtelijk aanvaardbaar is. Het gaat hier om functies (enerzijds een universiteit/onderwijsfunctie met bijbehorende voorzieningen en anderzijds woningen) die in beginsel verenigbaar zijn, zoals onder meer volgt uit de richtafstanden die zijn opgenomen voor deze functies in de VNG handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”. Een eerste beoordeling of voldaan kan worden aan deze richtafstanden is opgesteld door Westerdiep, adviseur milieu en ruimte. Uit deze beoordeling blijkt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden met dien verstande dat in dit onderzoek is uitgegaan van de inrichtingsschets zoals opgenomen in de ruimtelijke verkenning. Met de reparatie middels dit wijzigingsplan wordt geregeld dat de beoogde woningbouw niet op de erfgrens geprojecteerd wordt en daarmee het te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan in lijn is met de gehanteerde uitgangspunten in het onderzoek. Voor de volledigheid is de rapportage van Westerdiep opnieuw opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Daarnaast moet, in lijn met de uitspraak van Afdeling, aangetoond worden dat de bedrijfsvoering van Universiteit Nyenrode B.V. niet door de te realiseren woningen zal worden beperkt. Reeds bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid dient onderzocht te zijn of de met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken woningen tot een beperking van omliggende functies kunnen leiden en of de mogelijk te maken bestemmingen derhalve planologisch aanvaardbaar zijn.

Hiertoe is door Mobius/Ardea een akoestisch onderzoek opgesteld (Ardea/Mobius, 5 december 2014). In dit onderzoek is zowel de bestaande bedrijfssituatie van de Universiteit Nyenrode beschouwd alsmede te toekomstige situatie zoals deze door de Universiteit Nyenrode is geschetst in de ruimtelijke visie voor Nyenrode. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuw te bouwen woningen mogelijk zijn en geen afbreuk doen aan de bestaande bedrijfsvoering. Uit het onderzoek blijkt ook dat de nieuw te bouwen woningen geen afbreuk doen aan de beoogde bedrijfssituatie zoals deze is gepresenteerd in de toekomstvisie voor de Universiteit Nyenrode.

Het onderzoek bevat een voorstel voor de begrenzing van het bouwvlak. Deze begrenzing zoals opgenomen in het onderzoek is in dit bestemmingsplan doorvertaald naar wijzigingsgebied 6. Hiermee kunnen de beoogde woningen niet meer tot op de erfgrens kunnen worden gerealiseerd en is de wijzigingsbevoegdheid hiermee in overeenstemming met de onderzoeksresultaten van Westerdiep, adviseur milieu en ruimte en het akoestisch onderzoek zoals opgesteld door Mobius/Ardea.

2.3.5 Overige haalbaarheidsaspecten

In de ruimtelijke motivatie zijn de overige haalbaarheidsaspecten nader gemotiveerd en onderbouwd. Verwezen wordt naar de ruimtelijke motivatie welke als bijlage is opgenomen bij dit reparatieplan.

Aanvullend wordt opgemerkt dat aan de wijzigingsbepalingen de nodige voorwaarden verbonden zijn waarbinnen het wijzigingsplan kan worden opgesteld. Met deze voorwaarden wordt in voldoende mate geborgd dat ook het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit betreft dan zowel landschappelijke aspecten als milieukundige aspecten.

2.3.6 Regionale woonbehoefte

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen maximaal 3 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Om te komen tot een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt heeft de provincie Utrecht de "Woningmarktmonitor" in het leven geroepen. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar versterking en behoud van vitale dorpen en steden. Daarbij hoort een passend en voldoende woningaanbod in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving. Voor de gemeente Stichtse Vecht is in het woningbouwprogramma 2013-2028 een kader gesteld van 1.800 woningen. De gemeente is daarbij gelegen in de regio Utrecht. Op basis van de PRS en de daaronder berekende behoefte is de totale opgave voor de regio 40.295 woningen tot 2028.

De realisatie van de woningbouwopgave volgens de afspraken in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, wordt gezien in relatie tot de bekende harde en zachte plancapaciteit. Deze wordt gecorrigeerd voor reeds gerealiseerde en in de toekomst te verwachten onttrekkingen aan de woningvoorraad. De cijfers van het woningbouwprogramma zijn gebaseerd op aantallen die door gemeenten zijn ingevoerd in de Planmonitor. Hieruit blijkt een tekort van 7.891 woningen. In Stichtse Vecht is dat tekort 764 woningen, wanneer het programma wordt afgezet tegen de plannen. Geconcludeerd wordt derhalve dat in kwantitatieve zin behoefte is aan de voorziene woningen.

2.4 Legalisatie detailhandelsfunctie Poeldijk 13

Op de locatie Poeldijk 13 is sinds langere tijd een handel in ijzerwaren, gereedschappen en doe het zelfgoederen gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten worden sinds langere periode actief gedoogd door de gemeente Stichtse Vecht. Omdat de bedrijfsvoering zit op de grens van detailhandel (niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming) en volumieuze detailhandel (wel toegestaan) is het wenselijk een passende regeling op te nemen waarbinnen de bestaande bedrijfsactiviteiten adequaat geregeld worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door het opnemen van een aanduiding binnen de bestemming bedrijf.

In opdracht van de gemeente Stichtse Vecht heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht beoordeeld of de beoogde legalisatie ook milieutechnisch in pasbaar is. De wijziging van de bestemming heeft geen consequenties voor de aspecten externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie.

Mogelijk is er sprake van een verhoogde verkeersaantrekkende werking, maar uit overleg met de gemeentelijke verkeerskundige is gebleken dat bij het oppervlak van het betreffende perceel maximaal 9 parkeerplaatsen nodig zijn en maximaal 10-15 verkeersbewegingen per uur extra plaatsvinden. Daarmee heeft het plan geen consequenties voor wat betreft geluid of luchtkwaliteit.

De milieucategorie vanuit de VNG-handreiking voor Bouwmarkten, tuinentra, hypermarkten (SBI 4752) is categorie 2, waarbij geluid de bepalende factor is. Bedrijven in deze categorie zijn goed inpasbaar in een woonomgeving. Gezien de beperkte omvang van dit perceel en de beperking van de aanduiding is het niet mogelijk dat zich hier een grote bouwmarkt met bijbehorende verkeersaantrekkende werking vestigt waarmee er een onwenselijke situatie ontstaat.

2.5 Verduidelijking 'erkers- toegangsportaalregeling' bij woningen

De formulering van de huidige regeling is onvoldoende duidelijk. De opgenomen regels maken onvoldoende duidelijk dat indien een erker wordt gerealiseerd welke kleiner is dan 5 m² de opgenomen regel dat de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de voorgevel niet van toepassing is. De regeling wordt hierop verduidelijkt.

2.6 Bestemmingslegging 'Waarde – Ecologie' afstemmen op recentste EHS ligging

De bestemming Waarde - Ecologie komt niet geheel overeen met de meeste recente begrenzing van de EHS gebieden. De bestemmingslegging van de bestemming Waarde - Ecologie is in dit bestemmingsplan aangepast op de meeste actuele begrenzing.

2.7 Verwijzing artikel 20.3 onder d sub 3

De artikel verwijzing zoals opgenomen in artikel 20.3 onder d sub 3 is onjuist. In het artikel wordt verwezen naar sub 1 waar sub 2 bedoeld is. In dit bestemmingsplan is de verwijzing gecorrigeerd.

2.8 Regeling hoogte beschoeiing

In het bestemmingsplan is voor beschoeiingen een maximale bouwhoogte van 45 cm boven de waterlijn opgenomen. Gebleken is dat deze bouwhoogte onvoldoende is. In praktijk blijkt dat in veel gevallen beschoeiingen worden toegepast met een hoogte van circa 60 cm boven de waterlijn. In het bestemmingsplan wordt een verruiming van de bouwhoogte doorgevoerd.

2.9 Opnemen regeling toevoeging woningen

Beleidsmatig is het gewenst een regeling op te nemen om voor bestaande panden binnen de rode contour het mogelijk te maken deze te splitsen. In dit bestemmingsplan wordt een wijzigingsregeling opgenomen met voorwaarden waarbinnen medewerking verleend kan worden aan een verzoek tot woningsplitsing.

2.10 Wijzigen verbeelding Vrijheidslaan ter hoogte van Rijnvecht en Voortwijk

Voor de huizenblokken aan de Vrijheidslaan ter hoogte van Rijnvecht en Voortwijk is de bestemmingslegging niet uniform. Voor één blok is de bestemming Tuin opgenomen waar bij het andere blok de bestemming Wonen-1 is opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Tuin gewijzigd in Wonen - 1.

2.11 Poeldijk 2

Aan de Poeldijk 2 is het kantoor gevestigd van de woningbouwcorporatie. Jaren geleden is een tijdelijke vergunning verleend voor een kantoorunit van circa 160 m² met een bouwhoogte van 3m.

In februari 2015 is een aanvraag binnen gekomen om de tijdelijke unit te vervangen door een permanent gebouw met dezelfde afmetingen. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan en daarom is het verzoek neergelegd een bouwvlak op te nemen conform de aanvraag zodat het bestaande gebouw een permanente status krijgt.

Qua parkeernorm moet per 100m² 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd hetgeen in dit geval neerkomt op ten minste 3 parkeerplaatsen. Het hoofdkantoor heeft circa 6 parkeerplaatsen nodig. Het terrein biedt voldoende ruimte om aan de normering, zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan Breukelen woongebied, te kunnen voldoen. Er kan op dit moment geen reden worden benoemd waarom het tijdelijke gebouw geen permanent karakter kan krijgen. Derhalve is in dit reparatieplan een passende regeling opgenomen.

2.12 Straatweg 163

De zienswijze inzake het perceel Straatweg 165 geeft aanleiding om ook de situatie bij de burens op Straatweg nummer 163 aan te passen. De woonbestemming wordt aangepast zodat alle bijbehorende bouwwerken binnen de juiste bestemming vallen. Daarnaast wordt ook hier het bouwvlak aan de achterzijde met 3 meter uitgebreid aangezien beide woningen binnen 1 bouwvlak vallen.

2.13 Aanpassing begrippen

Met dit reparatie plan worden verschillende begrippen toegevoegd, dan wel aangepast. Het betreft de begrippen:

- achtererfgebied, wordt aangepast op bijlage II van het Besluitomgevingsrecht;
- woonzorgvoorziening, wordt aangepast op de nieuwste inzichten in de zorg;
- zorgwoning, wordt eveneens aangepast op de ontwikkelingen in de zorg;
- bestaand, wordt verduidelijkt ten aanzien van de bouw mogelijkheden na wijziging of afwijking.

De bovenstaande, bijgestelde, begrippen vervangen de huidige begrippen, dan wel worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan.

2.14 Straatweg 246-250

De VVE Vechtstaete van Straatweg 246 t/m 250 wil de bestaande steiger bij het appartementen-complex verbouwen zodat de vaartuigen haaks kunnen afmeren. De waterbeheerder Waternet heeft de VVE al kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met de aanvraag. In hun optiek wordt de vaarweg niet belemmerd.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Breukelen woongebied en het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht. Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het college kan medewerking worden verleend aan het realiseren van haakse afmeervoorzieningen.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Omdat dit plan een 'reparatie' is van het nu geldende bestemmingsplan kunnen deze twee bestemmingsplannen enkel in samenhang met elkaar worden gelezen. De gerepareerde onderdelen van dit bestemmingsplan vormen te samen met het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" het planologische kader voor Breukelen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ter kennisname gebracht aan de wettelijke overleg partners. Er zijn 3 reacties ontvangen. In de Nota zienswijzen wordt hiervan inhoudelijk verslag gedaan.

4.3 Verslag inspraak

Vooruitlopend op de formele planprocedure is, gezien het karakter van het plan, geen gelegenheid tot inspraak op het bestemmingsplan geboden.

4.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Breukelen woongebied - reparatieplan" heeft vanaf vrijdag 16 januari 2015 tot en met donderdag 26 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder met een zienswijze reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de periode van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Nota zienswijzen. Deze Nota is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.