

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Breukelen woongebied en Reactienota
zienswijzen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

25 juni 2013

Werksessie

21 mei 2013

Agendanummer

Registratie nummer

Z/13/22438-VB/13/02780

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op;

- De Wet ruimtelijke ordening
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei en 18 juni 2013
- de bespreking in de werksessie van 21 mei 2013

Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen juni 2013" (2^e wijziging) ontvankelijk verklaren en beantwoorden conform het in de nota opgenomen commentaar en de conclusies;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Breukelen woongebied" wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen juni 2013" (2^e wijziging) opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van het besluit;
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden;
4. Het gewijzigde bestemmingsplan "Breukelen woongebied" vaststellen onder de elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPwoongebiedBKL-VG01.

25 juni 2013

Griffier

Voorzitter

25 JUNI 2013

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Breukelen woongebied en Reactienota
zienswijzen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

25 juni 2013

Werksessie

21 mei 2013

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Afdeling

Ontwikkeling

Opsteller

Ilse Vaartjes en Sylvia Lutters

Agendanummer

Registratie nummer

Z/12/11575-VB/13/02760

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen juni 2013" (2^e wijziging) ontvankelijk verklaren en beantwoorden conform het in de nota opgenomen commentaar en de conclusies;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Breukelen woongebied" wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen juni 2013" (2^e wijziging) opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van het besluit;
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden;
4. Het gewijzigde bestemmingsplan "Breukelen woongebied" vaststellen onder de elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPwoongebiedBKL-VG01.

Samenvatting

Voor u ligt een nieuw bestemmingsplan voor het woongebied van Breukelen exclusief het centrum waarvoor een apart bestemmingsplan is opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan heet "Breukelen woongebied" en vervangt een aantal verouderde plannen. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Ontwikkelingen waarvoor al een planologische procedure is doorlopen, zijn als "bestaande situatie" in het bestemmingsplan opgenomen. Ook worden voorwaarden en regels gesteld waaronder nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Bijlagen

- Gewijzigde bestemmingsplan "Breukelen woongebied ID: NL.IMRO.1904.BPwoongebiedBKL-VG01. (Bijlagen behorende bij de toelichting en de regels maken onderdeel uit van dit document)
- De "Reactienota zienswijzen juni 2013" (2^e wijziging) bestaande uit de samengevatte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, de voorgestelde reactie op de zienswijzen en de Staat van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
- Memo n.a.v. werksessie 21 mei 2013 bestemmingsplan Breukelen woongebied

Harmonisatie

De gemeente Stichtse Vecht is een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen voor alle kernen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. De vigerende plannen zijn in veel gevallen verouderd en voldoen niet aan de vereisten van deze tijd. Ook voor het woongebied van Breukelen vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen, waardoor herziening wenselijk is. Van een harmonisatie in het kader van de "Wet algemene regels herindeling" is vanwege het locatiespecifieke karakter geen sprake.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het plangebied bestaat uit het totale woongebied van het dorp Breukelen, ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan de Vecht. Het plan beslaat onder meer de wijken Breukelen-Noord en Broeckland. Het centrum valt buiten dit plangebied. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de vigerende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De (cultuurhistorisch) waardevolle elementen binnen het plangebied, zijn in het bestemmingsplan van een passende, op bescherming gerichte regeling voorzien. Ontwikkelingen waarvoor al een planologische procedure is doorlopen, zijn als "bestaande situatie" in het bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Wel is een aantal kleinschalige ontwikkelingen opgenomen, deels met een directe bouwtitel en deels via wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit voor ondergeschikte aanpassingen, bijvoorbeeld door vervanging of uitbreiding van de bebouwing of het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van de gronden.

Argumenten

Het bestemmingsplan richt zich met name op het vastleggen van de bestaande situatie, het behoud van de karakteristiek en het beschermen van de bestaande waarden. Bij de beleidsvorming is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan benoemd. De uitgangspunten zijn gebaseerd op een veldinventarisatie, het vigerende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de vigerende bestemmingsplannen. Deze nota van uitgangspunten is op 19 juni 2012 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Tevens is geanticipeerd op het recent vastgestelde bestemmingsplan Breukelen centrum en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Loenen aan de Vecht om beleidsverschillen te voorkomen.

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Besluit B&W Nota van Uitgangspunten, d.d. 19 juni 2012;
2. Nota van uitgangspunten is ter kennisname aan de gemeenteraad toegezonden;
3. Het college heeft op 18 september 2012 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "Breukelen Woongebied" in procedure te brengen;
4. Voorontwerpbestemmingsplan is tegelijkertijd ter kennisname aan de raad aangeboden;
5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012;
6. Inspraak vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012;
7. Inloopbijeenkomst 3 oktober 2012;
8. Besluit college vaststellen ontwerpbestemmingsplan "Breukelen woongebied" en Nota van inspraak en overleg d.d. 15 januari 2013;
9. Ter inzage legging van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging zijn 12 zienswijzen ingediend. De kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is 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. De provincie heeft laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Harmonisatie

De gemeente Stichtse Vecht is een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen voor alle kernen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. De vigerende plannen zijn in veel gevallen verouderd en voldoen niet aan de vereisten van deze tijd. Ook voor het woongebied van Breukelen vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen, waardoor herziening wenselijk is. Van een harmonisatie in het kader van de "Wet algemene regels herindeling" is vanwege het locatiespecifieke karakter geen sprake.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het plangebied bestaat uit het totale woongebied van het dorp Breukelen, ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan de Vecht. Het plan beslaat onder meer de wijken Breukelen-Noord en Broeckland. Het centrum valt buiten dit plangebied. Voorliggend bestemmingsplan vervangt de vigerende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De (cultuurhistorisch) waardevolle elementen binnen het plangebied, zijn in het bestemmingsplan van een passende, op bescherming gerichte regeling voorzien. Ontwikkelingen waarvoor al een planologische procedure is doorlopen, zijn als "bestaande situatie" in het bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Wel is een aantal kleinschalige ontwikkelingen opgenomen, deels met een directe bouwtitel en deels via wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit voor ondergeschikte aanpassingen, bijvoorbeeld door vervanging of uitbreiding van de bebouwing of het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van de gronden.

Argumenten

Het bestemmingsplan richt zich met name op het vastleggen van de bestaande situatie, het behoud van de karakteristiek en het beschermen van de bestaande waarden. Bij de beeldvorming is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan benoemd. De uitgangspunten zijn gebaseerd op een veldinventarisatie, het vigerende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de vigerende bestemmingsplannen. Deze nota van uitgangspunten is op 19 juni 2012 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Tevens is geanticipeerd op het recent vastgestelde bestemmingsplan Breukelen centrum en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Loenen aan de Vecht om beleidsverschillen te voorkomen.

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Besluit B&W Nota van Uitgangspunten, d.d. 19 juni 2012;
2. Nota van uitgangspunten is ter kennisname aan de gemeenteraad toegezonden;
3. Het college heeft op 18 september 2012 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "Breukelen Woongebied" in procedure te brengen;
4. Voorontwerpbestemmingsplan is tegelijkertijd ter kennisname aan de raad aangeboden;
5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012;
6. Inspraak vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012;
7. Inloopbijeenkomst 3 oktober 2012;
8. Besluit college vaststellen ontwerpbestemmingsplan "Breukelen woongebied" en Nota van inspraak en overleg d.d. 15 januari 2013;
9. Ter inzage legging van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging zijn 12 zienswijzen ingediend. De kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is 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. De provincie heeft laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Vrijwel alle zienswijzen zijn gericht op de bestemming en regels die gelden voor het eigen perceel. De zienswijzen zijn daarom elk afzonderlijk samengevat in de "Reactienota zienswijzen". Er zijn geen onderwerpen die door meer dan twee indieners worden aangekaart. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot vergaande planwijzigingen. Voor de volledige inhoud en voorgestelde beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij uw raad naar de "Reactienota zienswijzen".

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen op basis van de ingediende zienswijzen, wordt ook een aantal belangrijke ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voor deze wijzigingen wordt eveneens verwezen naar de separaat bijgevoegde "Reactienota zienswijzen", alwaar ook de voorgestelde wijzigingen opgenomen zijn.

Werk sessie 21 mei 2013

In de werksessie van 21 mei 2013 is het bestemmingsplan besproken en hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen nog een pleidooi te houden. Op grond van deze werksessie zijn een aantal zienswijzen heroverwogen. Ten behoeve van deze heroverweging is een memo opgesteld die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Op grond van de heroverwegingen is de Reactienota zienswijzen van april 2013 gewijzigd en daarna nogmaals gewijzigd tot de Reactienota van juni 2013 die nu bij dit voorstel is gevoegd. Alle wijzigingen zijn in geel gearceerd.

Kanttekeningen

Uitbreiding van de mogelijkheid voor bijgebouwen of het vergroten van het bouwvlak van woningen in de Vechtzone

Voor de zone tussen de Straatweg en de Vecht is de bestaande beleidslijn aangehouden dat nieuwe mogelijkheden voor verdichting of een toename van bebouwing enkel mogelijk zijn, indien sprake is van vergroting van de ruimtelijke kwaliteit dan wel het waarborgen van de bestaande kwaliteit. Daarbij is gekeken naar de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. Voor 3 percelen, namelijk Straatweg 220, 230 en 176 zijn aanpassingen aangebracht in het bestemmingsplan zodat tegemoet is gekomen aan hetgeen zij in hun zienswijzen hebben aangegeven. Zie voor nadere informatie de memo die is opgesteld n.a.v. de werksessie van 21 mei 2013.

Wijzigingsbevoegdheid Broekdijk-Oost 34 heroverwogen

Dit perceel met een voormalige boerderij ligt binnen het landgoed van Nijenrode. De eigenaar van deze grond heeft een ruimtelijke verkenning aangeleverd die door ons beoordeeld is en besproken is met de provincie. Deze ontwikkeling heeft door de voorgestelde ecologische versterking en het creëren van zichtlijnen door het verbreden van de wetering een ruimtelijke meerwaarde. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om naast de bestaande woning drie extra woningen mogelijk te maken. In een tweetal zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen deze ontwikkeling. Gesteld wordt dat de wijzigingsbevoegdheid het groene en openbare karakter van het gebied aantast en dat onvoldoende is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit door het plan wordt verhoogd. Daarnaast vreest men een toename van het aantal potentieel gehinderden als gevolg van de voorzieningen (waaronder de sportvelden) van Nijenrode.

De ruimtelijke verkenning en de wijzigingsbevoegdheid zijn voor advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. Uit het advies blijkt dat t.a.v. het onderwerp "bedrijven en milieuzonering" een knelpunt aanwezig is. Nijenrode valt qua milieuwetgeving onder het activiteitenbesluit. De inrichting is meldingsplichtig en moet voldoen aan de algemene normen en eisen zoals een geluidsnorm van 50-, 45- en 40dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode op nabijgelegen gevoelige bestemmingen. Door uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid komen de geluidgevoelige objecten (woningen) dichterbij te liggen hetgeen mogelijk een beperking oplevert voor de bedrijfsvoering van Nijenrode. Op basis van de beschikbare verkenning kan niet worden aangetoond dat de gewenste wijziging uiteindelijk ook realiseerbaar is. Hiervoor dient nader akoestisch onderzoek te worden verricht waarbij rekening wordt gehouden met de huidige situatie van Nijenrode en de mogelijk toekomstige situatie.

Tijdens de werksessie van 21 mei 2013 heeft de ontwikkelaar aangegeven een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek en de nadere aanvulling daarop zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst heeft daarop wederom een advies uitgebracht waarin het volgende wordt aangegeven:

"De rapportage toont aan dat de geplande woningen volgens de methodiek van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering in principe inpasbaar zijn. In de rapportage wordt alleen gekeken naar de afstanden uit de VNG-brochure. Hierbij wordt gesteld dat de sporthal beperkt wordt gebruikt, maar dit wordt niet voldoende onderbouwd. Aan de hand van de bestaande activiteiten moet worden aangetoond dat de bedrijfsvoering van Nyenrode door de woningbouw niet wordt belemmerd. Hierbij moet worden uitgegaan van de normen uit het activiteitenbesluit. Ook het addendum onderbouwd dit niet. Daarom kan niet gegarandeerd worden dat Nyenrode niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en kan de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet worden gegarandeerd."

Het college heeft daarop op 18 juni 2013 besloten om alsnog een nader aangescherpte wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Deze nader aangescherpte wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4' te wijzigen in Wonen - 2 met dien verstande dat:

1. alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt' en in ruil hiervoor 4 grondgebonden woningen mogen worden opgericht dan wel dat de bestaande woning wordt gerenoveerd en er 3 grondgebonden woningen worden opgericht;
2. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 en 10 m;
3. de woningen (hoofdgebouw) qua inhoud niet groter mogen worden dan 700m³;
4. de bijbehorende bouwwerken qua oppervlakte niet groter mogen worden dan 50m²;
5. het wijzigingsplan aantoonbaar leidt tot een versterking van de ecologische waarden, waarbij het wijzigingsplan voorziet in:
 - a. de toevoeging van minimaal 445 m² aan wateroppervlakte;
 - b. een plasdraszone van minimaal 900 m² direct langs de oostelijk gelegen watering;
 - c. 680 meter aan natuurvriendelijke oevers;
6. het wijzigingsplan aantoonbaar rekening houdt met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
7. het wijzigingsplan voorziet in minimaal 2,4 parkeerplekken per woning binnen het wijzigingsgebied, te berekenen middels tabel 7 van de CROW publicatie 317;
8. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is, waarbij in ieder geval moet worden aangetoond dat:
 - a. de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen de functie wonen;
 - b. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid danwel een middels hogere waarden procedure te verkrijgen hogere grenswaarde;
 - c. middels onderzoek en/of het treffen van (bron)maatregelen kan worden aangetoond dat belangen van derden niet worden geschaad;
 - d. er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat;
9. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
10. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd.

Wijzigingsbevoegdheid Huijck Aertsstraat vervallen

Een massastudie uit november 2011 laat zien dat het braakliggende terrein op de hoek van de Huijck Aertsstraat en de Dudok de Witstraat ruimte kan bieden aan 11 huurappartementen. Deze locatie was een 'compensatielocatie' voor sociale woningbouw voor de woningbouwlocatie Overweer. De gemeente, woningbouwcoöperatie en de ontwikkelaar hebben hier een plan voor uitgewerkt. Er is een principeakkoord van welstand op de massastudie van 3 februari 2012. Recent heeft echter de woningbouwcoöperatie zich uit het plan teruggetrokken. Er wordt nu verder gesproken wat we kunnen doen met deze locatie. In het ontwerp bestemmingsplan is middels een wijzigingsbevoegdheid naar wonen een regeling opgenomen voor deze toekomstige ontwikkeling echter nu de woningbouwcoöperatie zich heeft teruggetrokken is de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet langer te garanderen.

Tijdens de werksessie van 21 mei 2013 heeft de ontwikkelaar aangegeven een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek en de nadere aanvulling daarop zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst heeft daarop wederom een advies uitgebracht waarin het volgende wordt aangegeven:

"De rapportage toont aan dat de geplande woningen volgens de methodiek van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering in principe inpasbaar zijn. In de rapportage wordt alleen gekeken naar de afstanden uit de VNG-brochure. Hierbij wordt gesteld dat de sporthal beperkt wordt gebruikt, maar dit wordt niet voldoende onderbouwd. Aan de hand van de bestaande activiteiten moet worden aangetoond dat de bedrijfsvoering van Nyenrode door de woningbouw niet wordt belemmerd. Hierbij moet worden uitgegaan van de normen uit het activiteitenbesluit. Ook het addendum onderbouwd dit niet. Daarom kan niet gegarandeerd worden dat Nyenrode niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en kan de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet worden gegarandeerd."

Het college heeft daarop op 18 juni 2013 besloten om alsnog een nader aangescherpte wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Deze nader aangescherpte wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4' te wijzigen in Wonen - 2 met dien verstande dat:

1. alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt' en in ruil hiervoor 4 grondgebonden woningen mogen worden opgericht dan wel dat de bestaande woning wordt gerenoveerd en er 3 grondgebonden woningen worden opgericht;
2. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 en 10 m;
3. de woningen (hoofdgebouw) qua inhoud niet groter mogen worden dan 700m³;
4. de bijbehorende bouwwerken qua oppervlakte niet groter mogen worden dan 50m²;
5. het wijzigingsplan aantoonbaar leidt tot een versterking van de ecologische waarden, waarbij het wijzigingsplan voorziet in:
 - a. de toevoeging van minimaal 445 m² aan wateroppervlakte;
 - b. een plasdraszone van minimaal 900 m² direct langs de oostelijk gelegen wetering;
 - c. 680 meter aan natuurvriendelijke oevers;
6. het wijzigingsplan aantoonbaar rekening houdt met de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
7. het wijzigingsplan voorziet in minimaal 2,4 parkeerplekken per woning binnen het wijzigingsgebied, te berekenen middels tabel 7 van de CROW publicatie 317;
8. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is, waarbij in ieder geval moet worden aangetoond dat:
 - a. de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen de functie wonen;
 - b. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid danwel een middels hogere waarden procedure te verkrijgen hogere grenswaarde;
 - c. middels onderzoek en/of het treffen van (bron)maatregelen kan worden aangetoond dat belangen van derden niet worden geschaad;
 - d. er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat;
9. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
10. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekgesteld.

Wijzigingsbevoegdheid Huijck Aertsenstraat vervallen

Een massastudie uit november 2011 laat zien dat het braakliggende terrein op de hoek van de Huijck Aertsenstraat en de Dudok de Witstraat ruimte kan bieden aan 11 huurappartementen. Deze locatie was een 'compensatielocatie' voor sociale woningbouw voor de woningbouwlocatie Overweer. De gemeente, woningbouwcoöperatie en de ontwikkelaar hebben hier een plan voor uitgewerkt. Er is een principeakkoord van welstand op de massastudie van 3 februari 2012. Recent heeft echter de woningbouwcoöperatie zich uit het plan teruggetrokken. Er wordt nu verder gesproken wat we kunnen doen met deze locatie. In het ontwerp bestemmingsplan is middels een wijzigingsbevoegdheid naar wonen een regeling opgenomen voor deze toekomstige ontwikkeling echter nu de woningbouwcoöperatie zich heeft teruggetrokken is de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet langer te garanderen.

Wijzigingsbevoegdheid Wilhelminastraat 39a vervallen

Voor de locatie Wilhelminastraat 39a is een bouwplan in voorbereiding. De huidige bedrijfsbebouwing zal plaats maken voor een nieuw bouwplan, dat voorziet in achttien starterkoopappartementen. Het parkeren is deels voorzien op het terrein ten noorden van dit perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Er is echter voor gekozen om een aparte planologische procedure te doorlopen voor deze locatie.

Parkeernormen nieuwe GVVP

In het bestemmingsplan is voor nieuwe ontwikkelingen en functiewijzigingen rekening gehouden met de parkeernormen van het nieuwe Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP).

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. 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.

Communicatie

Het bestemmingsplan Breukelen woongebied heeft twee keer (als voorontwerp en als ontwerp) ter inzage gelegen, en is tevens tweemaal aan een aantal overlegpartners toegezonden. Ook heeft er bij aanvang van de inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden. Indieners van een zienswijze zijn schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het proces. Richting inwoners die niet hebben gereageerd op het bestemmingsplan heeft de berichtgeving over de vaststelling via de gebruikelijke kanalen plaatsgevonden.

Financiën en risico's

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, wat betekent dat er weinig nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Om die reden is het niet nodig aan het bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Ten aanzien van de financiële component van de ontwikkeling die middels een wijziging- of afwijkingsregel mogelijk wordt gemaakt zullen separaat afspraken worden gemaakt over onder meer de verrekening van eventuele planschadeclaims. De Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor ruimte binnen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen zij een voorzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) vragen. Op het moment dat er beroep is aangetekend of een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd krijgt de gemeenteraad hiervan een afschrift.

26 maart 2013

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan Breukelen woongebied reparatieplan

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

30 juni 2015

Commissie

26 mei 2015

Registratie nummer

Z/14/38023-VB/15/05179

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2015;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 26 mei 2015;

besluit

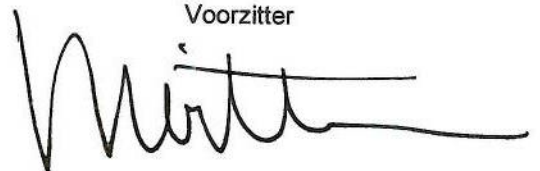
1. de zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen, d.d. 23 maart 2015" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Breukelen woongebied reparatieplan" gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden.

30 juni 2015

Griffier



Voorzitter



5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Breukelen woon-gebied reparatieplan zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze, overlegreactie of het gevolg van een ambtshalve overweging.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Ter plaatse van het tijdelijke kantoor aan de Poeldijk 2 zal een bouwvlak worden opgenomen van $8,05 \times 19,84 = 159,71\text{m}^2$ met een bouwhoogte van 3m.	Ambtshalve
2	Ter plaatse van Straatweg 163 en 165 wordt de woonbestemming aangepast zodat alle bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming vallen.	Zienswijze en ambtshalve
3	Ter plaatse van Straatweg 163 en 165 wordt het bouwvlak aan de achterzijde van de woningen met 3m uitgebreid.	Zienswijze en ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip achtererfgebied gewijzigd in en op eenzelfde wijze geformuleerd zoals nu is opgenomen in bijlage II van het Bor.	Ambtshalve
2	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip "woonzorgvoorziening" gewijzigd in: <i>bebouwing bestaande uit (zorg)woningen voor (een) bepaalde doelgroep(en), eventueel in combinatie met een zorginstellingen (verpleeghuis), welzijn- en zorgvoorzieningen en ondergeschikte horeca, dienstverlening en detailhandel, ten behoeve van de bewoners en gebruikers van deze woningen en voorzieningen. Onder een zorg- of welzijnsvoorziening worden o.a. verstaan een gezondheidscentra en dagbesteding voor gehandicapten en ouderen.</i>	Ambtshalve
3	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip "zorgwoning" gewijzigd in: <i>een woning die bestemd is voor een bepaalde doelgroep waar zij zelfstandig, in groepsverband of onder algehele verzorging wonen. De woning is in de meeste gevallen afgestemd op de betreffende doelgroep en de mate van zorg die nodig is.</i>	Ambtshalve
4	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip "bestaand" aangevuld met een zinsnede die erop toeziet dat woningen die tot stand komen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid eveneens onder dit begrip vallen.	Ambtshalve
5	In artikel 8 Wonen 1 en artikel 9 Wonen 2 wordt een aanvulling opgenomen in de afwijkingsregels, zoals opgenomen in het moederplan in artikel 20 lid 3 onder b en artikel 21 lid 3 onder e. Aanvullend wordt bepaald dat bij het doortrekken van de kap de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet overschreden mag worden.	zienswijze
6	In artikel 9 Algemene wijzigingsregels lid 9.1 (wijzigingsgebied 4) wordt tevens aangegeven dat het hier Straatweg 27 betreft. Daarnaast wordt binnen lid a het woord "woon" van het woord "woonbebouwing" van	Ambtshalve

	haakjes () voorzien.	
7	In artikel 9 Algemene wijzigingsregels lid 9.2 (wijzigingsgebied 6 en 7) wordt tevens aangegeven dat het hier het perceel Broekdijk oost 34 betreft.	Ambtshalve
8	In artikel 8 Wonen 1 en artikel 9 Wonen 2 wordt een aanpassing in de afwijkingsregels doorgevoerd. De woorden "niet" of "geen" worden aangevuld met het woord "onevenredig".	Ambtshalve
9	In artikel 7 Water wordt een afwijkingsregeling opgenomen om het haaks afmeren van vaartuigen onder voorwaarden mogelijk te maken. De steiger/plankier mag gemeten vanaf de oever niet meer dan 6m uitsteken en niet meer dan 1m breed zijn, de cultuurhistorische waarden van de Vecht mogen niet in onevenredige mate worden aangetast, de waterbeheer moet toestemming geven voor de te bouwen steiger en het haaks afmeren van het vaartuig	Ambtshalve

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Poeldijk 2 benoemen.	Ambtshalve
2	De Straatweg 165 en 163 benoemen.	Zienswijze en ambts-halve
3	De aanpassing van de begrippen achtererfgebied, woonzorgvoorziening, zorgwoning en bestaand benoemen.	Ambtshalve
4	Regionale woonbehoefte beschrijven.	zienswijze
5	De aanpassingen binnen de regels voor Wonen benoemen.	Ambtshalve
6	De aanpassing binnen de regels voor Water benoemen mede gezien de aanvraag voor een steiger van Straatweg 246-250	Ambtshalve
7	Aspecten van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid 6 en 7 (Broekdijk oost 34) verduidelijken.	Ambtshalve

Aldus besloten in de raadvergadering van 30 juni 2015.

Griffier

Voorzitter