

10 JULI 2018

Conform besloten
De griffier.

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Hortense Kwartier

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

10 juli 2018

Datum commissievergadering

12 juni 2018

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

L.J. van Dort

Organisatie onderdeel

E-mail opsteller

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346-254565

Registratie nummer

Z/18/133732-VB/18/09739

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 8 mei 2018" ontvankelijk verklaren en instemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gearmerkte "Nota Zienswijzen d.d. 8 mei 2018";
2. Het bestemmingsplan "Hortense Kwartier" met IDN: NL.IMRO.1904.BPDomineeslantjeBKL-VG01" gewijzigd vaststellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota Zienswijzen d.d. 8 mei 2018";
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

In 2016 is een uitgebreide aanbestedingsprocedure doorlopen voor het herontwikkelen van het plangebied Hortense Kwartier in Breukelen naar een woningbouwlocatie. In de vergadering van 2 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het gunningsadvies en zijn het ontwerp en de bieding van Janssen De Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd voor deze herontwikkeling. Het plan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie 'Rond de kerkvaart' en het hierop gebaseerde ruimtelijk kader 'Domineeslaantje Breukelen, stedenbouwkundige randvoorwaarden (januari 2015, buro MAAN). Uw raad heeft het ruimtelijk kader in oktober 2015 vastgesteld.

De locatie Hortense Kwartier is gelegen aan het Domineeslaantje in Breukelen. De bestaande bebouwing in het plangebied, de voormalige Danne- en Vijverhofschool, zal worden afgebroken. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 27 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Naast 8 sociale huurwoningen worden 9 rijwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen gebouwd in een plan met een dorps karakter.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 mei 2018 inclusief "Staat van wijzigingen";
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Hortense kwartier" met IDN:
NL.IMRO.1904.BPDomineesIntjeBKL-VG01, inclusief bijlagen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is met de bouw van 27 woningen een gedegen invulling te geven aan de voormalige locatie van de schoolgebouwen de Danne en de Vijverhofschool.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De gronden gelegen in het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan "Breukelen Woongebied" en hebben de bestemming "Maatschappelijk". De bouw van 27 woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien.

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

Gelet op het geldend ruimtelijk beleid moet de gemeente Stichtse Vecht in eerste instantie binnen de bestaande kernen, binnen de zogenaamde rode contour, in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor woningbouw voorzien. De herontwikkeling van voormalige bedrijfspercelen of percelen met een voormalige maatschappelijke bestemming zijn vaak kansrijke ontwikkellocaties in de bestaande bebouwde omgeving. Met de herontwikkeling van dergelijke locaties, in of aansluitend aan de stedelijke omgeving en in de nabijheid van voorzieningen, kan invulling gegeven worden aan de ruimtelijke ambities van de gemeente, waaronder de woningbouwopgave. Gelijktijdig krijgen de percelen opnieuw een toekomstbestendige functie.

Bij ontwikkelingen in een bestaande, bebouwde omgeving moet wel zeer zorgvuldig omgegaan worden met de ruimtelijke inpassing. Daarom is ter voorbereiding op dit plan een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie geldt in hoofdlijnen als ruimtelijk kader voor de beoogde ontwikkeling. In het voorliggende plan is gekozen voor een ontwerp met een duidelijk dorps karakter, met ruimte voor doorkijkjes en zichtlijnen waardoor verbindingen ontstaan met de directe omgeving. De invulling van het plangebied met aaneengesloten, vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen voor de doelgroepen starters en doorstromers en gedeeltelijk sociale huur sluit goed aan op de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn en heeft haar visie vastgelegd in de duurzaamheidsvisie Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Samen sterk in Duurzaamheid. Conform het vastgestelde beleid duurzaam bouwen in de Woonvisie zal bij de bouwplannen gebruik worden gemaakt van het instrument Gemeentelijk Programma Richtlijnen (GPR) Gebouw. Door GPR Gebouw toe te passen wordt onder meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen.

De ambitie is om het Hortense Kwartier maximale toekomstwaarde te bieden met een minimale belasting van het milieu. De belangrijkste duurzaamheidsmaatregelen die op woningniveau worden getroffen zijn GPR-ambitie voor het Hortense Kwartier van gemiddeld een 8+. Verwacht wordt op het thema Energie een 9,3 te scoren. Op de overige vier thema's verwachten wij gemiddeld een 8 te scoren. Indien de corporatie en de particuliere kopers kiezen voor NOM kan een 10+ gescoord worden op Energie en zal de totale GPR-score tevens hoger uitpakken.

De planontwikkeling zal minimaal voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen om te kunnen voldoen aan een EPC van 0. De woningen zullen gasloos gebouwd worden.

Onderzoeken en vooroverleg

Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken verricht waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan haalbaar is en aan alle ruimtelijke eisen wordt voldaan. Daarnaast heeft met andere instanties zoals de provincie Utrecht vooroverleg plaatsgevonden. Om de ontwikkeling op de juiste wijze te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Bodem;
2. Geluid;
3. Ecologie;
4. Externe veiligheid;
5. Archeologie;
6. Luchtkwaliteit.

Kanttekeningen

Ecologie

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zodat de bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet. Er is nog wel nader onderzoek nodig. De omgevingsvergunning zal dan ook pas verleend worden als er duidelijkheid is over verstoring van soorten en indien nodig zal een ontheffing moeten worden afgegeven. Als het om relatief algemene soorten gaat zoals het hier betreft, dan blijkt uit de praktijk dat ontheffing altijd mogelijk is mits er voldoende mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen.

Bodem

In maart 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bovengrond zwak puinhoudend is. Sinds 2017 is de regelgeving aangepast en dient nader onderzoek te worden uitgevoerd of in deze puinhoudende bovengrond asbest aanwezig is. Om die reden heeft Janssen De Jong een aanvullend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd, maar dat hoeft niet gereed te zijn voor de publicatie van het bestemmingsplan.

Parkeren

Binnen de klankbordgroep bestond vrees voor een toename van parkeerdruk als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Naar aanleiding hiervan hebben wij in 2015 een quick scan parkeren laten uitvoeren en deze op basis van het ingediende plan in 2017 laten actualiseren. Uit deze studie blijkt dat er voldoende parkeer capaciteit in het plan wordt gerealiseerd, dat er voldoende restcapaciteit is voor de parkeeropgave uit de directe omgeving en dat het aantal geplande parkeerplaatsen niet hoeft te worden uitgebreid. Met de klankbordgroep is afgesproken dat een jaar na realisatie van het plan de parkeerdruk wordt geëvalueerd en indien nodig extra parkeer capaciteit zal worden aangelegd. De gemeentewerf aan de Wilhelminastraat biedt hiertoe ruimte.

Communicatie

Klankbordgroep

In het kader van de stedenbouwkundige visie "Rondom de Kerkvaart" is een klankbordgroep in het leven geroepen. Met deze klankbordgroep hebben nadien meerdere overleggen plaatsgehad. In eerste instantie over het ontwikkelkader dat is gebruikt voor de aanbestedingsprocedure en later over

het uiteindelijke ontwerp. Daarnaast heeft de ontwikkelaar zelf overleg gevoerd met een tweetal aan het plangebied aangrenzende eigenaren. Met hen is een aantal privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

Het laatste klankbordgroepoverleg heeft plaatsgevonden op 13 december 2017, waarin de klankbordgroep zich positief heeft uitgesproken over het plan. Op 20 juni 2017 is het uiteindelijke ontwerp gepresenteerd tijdens een inloopavond voor omwonenden en overige belanghebbenden.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hortense Kwartier" heeft vervolgens vanaf vrijdag 16 maart 2018 tot en met donderdag 26 april ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij 4 zienswijzen ontvangen van omwonenden. Een aantal zienswijzen is gelijklopend. Voor een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de "Nota zienswijzen d.d. 8 mei 2018".

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het plan. De aanpassingen zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel is van de "Nota zienswijzen d.d. 8 mei 2018".

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, aangeboden aan onze overlegpartners; instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De overlegpartners hebben vervolgens ook geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Informatiebijeenkomsten bewoners en raadsleden

Ten tijde van het bestemmingsplanproces is op 4 april 2018 een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden en raadsleden kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

Overige communicatie

Voor de verdere communicatie is, naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten, de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd via www.overheid.nl en de Staatscourant. De gemeenteraadsleden zijn via verschillende RIB's op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het communicatie- en participatieproces is conform het "spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd of wanneer er geen kosten te verhalen zijn. Bij het voorliggende plan zijn de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd door middel van de op 30 mei 2017 getekende koopovereenkomst. In de Bestuursrapportage informeren wij u over de geraamde financiële consequenties.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de

afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

De reclamanten die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend worden (schriftelijk) op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijze en de voortgang van de procedure.

15 mei 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Hortense Kwartier

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

10 juli 2018

Registratie nummer

Z/18/133732-VB/18/09739

Commissie

12 juni 2018

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 12 juni 2018.

Besluit

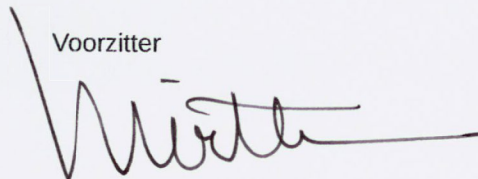
1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 mei 2018" ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gearmerkte "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 mei 2018";
2. Het bestemmingsplan "Hortense Kwartier" met IDN: NL.IMRO.1904.BPDomeinesIntjeBKL-VG01" gewijzigd vast te stellen conform de "Staat van wijzigingen", welke onderdeel uitmaakt van de "Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 mei 2018";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

10 juli 2018

Griffier



Voorzitter





Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Stichtse Vecht dd. 10-7-2018
nr. 12

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Hortense Kwartier

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904.BPDomineesIntjeBKL-VG01

Auteur(s):
J. Broeke

Datum:
8 mei 2018

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

College: 15 mei 2018

Commissie Fysiek domein: 12 juni 2018

Raad: 10 juli 2018

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	2	
2	Inleiding.....	3	
2.1	Doel van deze nota.....	3	
2.2	Leeswijzer.....	3	
2.3	Uitgangspunten Nota zienswijzen.....	3	
2.4	Overzicht van zienswijzen.....	4	
3	Zienswijzen.....	5	
3.1	Reclamant 1.....	5	
3.2	Reclamant 2.....	7	
3.3	Reclamant 3.....	8	
3.4	Reclamant 4.....	10	
4	Ombtshalve wijzigingen.....	13	
5	Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit).....	14	
5.1	Verbeelding.....	14	
5.2	Regels.....	14	
5.3	Toelichting.....	14	

2 Inleiding

2.1 Doel van deze nota

Het ontwerpbestemmingsplan “Hortense Kwartier” heeft vanaf vrijdag 16 maart 2018 tot en met donderdag 26 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van zes weken zijn vier zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is gelijklopend. Voorafgaand aan de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van vooroverleg en hebben intensieve gesprekken plaatsgevonden met de daartoe opgerichte klankbordgroep.

In deze ‘Nota Zienswijzen’ zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Hortense Kwartier” samengevat en beantwoord. Vervolgens is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde “Staat van wijzigingen”. De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

2.2 Leeswijzer

Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. Een indiener van een zienswijze wordt een ‘reclamant’ genoemd. In hoofdstuk 3 komen de afzonderlijke zienswijzen aan bod. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde. In Hoofdstuk 5 is de “Staat van wijzigingen” opgenomen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.

2.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen

Het voorliggende bestemmingsplan “Hortense Kwartier” is opgesteld ten behoeve van een woningbouwontwikkeling op de locatie waar twee scholen hebben gestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan staan de (beleids)uitgangspunten voor het bestemmingsplan verwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen vormen deze (beleids)uitgangspunten de basis. De volgende stap in het proces biedt belanghebbenden de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.4 Overzicht van zienswijzen

	Reclamant	Straat	Huisnummer	Postcode	Woonplaats
3.1	Reclamant 1	Domineeslaantje	41	3621 EC	Breukelen
3.2	Reclamant 2	Domineeslaantje	43	3621 EC	Breukelen
3.3	Reclamant 3	Domineeslaantje	45	3621 EC	Breukelen
3.4	Reclamant 4	Domineeslaantje	47	3621 EC	Breukelen

3 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke zienswijzen behandeld. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Alle oorspronkelijke zienswijzen vallen onder de bijlagen van deze Nota.

3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1.	<p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt omschreven dat de toegangsweg naar het Hortense Kwartier een kleine knik t.o.v. de Wilhelminastraat maakt, waardoor er een stedenbouwkundige zichtlijn op het pand aan de Stationsweg 51 ontstaat. Echter klopt de tekening in het ontwerpbestemmingsplan niet met de werkelijkheid. Wanneer er een stedenbouwkundige zichtlijn op het pand aan de Stationsweg 51 gecreëerd wil worden, betekent dit nl. dat de toegangsweg recht tegenover onze woning op het Domineeslaantje 41 en die van de burens op 43 komt te liggen. Omdat dit een ontsluiting naar 27 woningen wordt, verwachten wij veel hinder en overlast door de hoeveelheid verkeer. Zowel in de vorm van de verlichting die onze woonkamer in schijnt als de inkijk die dit creëert.</p>	<p>Ten aanzien van de "zichtlijn" wordt in de plantoelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2) het volgende vermeld:</p> <p>"Er wordt een verbinding dwars door het plangebied van het Domineeslaantje naar de Kerkvaart gemaakt. Dit binnenstraatje (middelste ontsluiting van het plangebied) geeft vanuit het Domineeslaantje een doorkijkje naar een karakteristieke woning aan de Stationsweg. Dit binnenstraatje krijgt een terloops karakter, door de gebouwen in de zichtlijn te schuiven."</p> <p>In het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie geldt in hoofdlijnen als ruimtelijk kader voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Daarin zijn enkele harde eisen opgenomen en enkele wensen vastgelegd. De realisatie van een (visuele) verbinding vanaf de Wilhelminastraat door het plangebied naar de woning op de Stationsweg 51 is een duidelijke eis geweest.</p> <p>Op de plankaart (verbeelding) bij het bestemmingsplan is dit binnenstraatje aangeduid met de bestemming "verkeer". De situering van dit binnenstraatje zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan komt overeen met deze bestemming "verkeer". Het is de bedoeling om op deze wijze, en dus zoals beoogd is in de stedenbouwkundige visie, een (visuele) verbinding te maken met de Kerkvaart en de achterliggende woningen aan de Stationsweg.</p> <p>Het plangebied zal, conform de stedenbouwkundige visie, op het Domineeslaantje worden ontsloten. Dit heeft de voorkeur</p>	<p>Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>omdat de Marijkestraat onderdeel uit maakt van een drukke (school)fietsroute. Het binnenstraatje, en daarmee de uitrit van dit deel van de wijk, is nagenoeg recht tegenover de Wilhelminastraat gesitueerd. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om dit binnenstraatje recht tegenover de woningen Domineeslaantje 41 en 43 te realiseren. Het bestemmingsplan biedt hier ook geen mogelijkheden toe. De verkeersbestemming op de plankaart is leidend.</p> <p>In de zienswijze wordt gesteld dat dit binnenstraatje de ontsluiting vormt voor 27 woningen. Dit is zeker niet het geval. Conform het stedenbouwkundig plan wordt slechts een beperkt deel van de woningen via dit, autoluwe, binnenstraatje ontsloten en is slechts een beperkt aantal privé parkeerplaatsen (voor 2 woningen) via dit straatje bereikbaar. Er zal dus sprake zijn van weinig gemotoriseerd verkeer. Wij verwachten daarom dat de mogelijke hinder door verlichting en inkijk, als gevolg van uitrijdend autoverkeer, marginaal zal zijn. Daarbij nemen wij tevens in overweging dat de uitrit dus niet direct tegenover de woningen aan de Domineeslaantjes 41 en 43 gelegen is maar in het verlengde van de Wilhelminastraat.</p>	
2.	<p>Doordat de toegangsweg niet in het verlengde van de Wilhelminastraat komt te liggen ontstaat er tevens een onoverzichtelijke verkeerssituatie die gevaarlijk is voor de grote hoeveelheid fietsers die dagelijks door het Domineeslaantje fietst. Ons inziens is het daarom een betere oplossing om de toegangsweg te verplaatsen en in het verlengde van de Wilhelminastraat te leggen, zodat de stedenbouwkundige zichtlijn niet boven het belang van de bewoners gaat.</p>	<p>De bedoelde erftoegangsweg is zoals aangegeven gelegen in het verlengde van de Wilhelminastraat. Ter hoogte van de Wilhelminastraat wordt een brede, en daardoor overzichtelijke, kruising gerealiseerd. Ook hier volgt de inrichting weer de eerder vastgestelde stedenbouwkundige visie. Het parkeren dient te worden opgelost binnen het plangebied, op eigen kavel of in de in het plangebied beoogde "hofjes".</p> <p>Het plangebied wordt op het Domineeslaantje ontsloten via drie (erf)toegangswegen. Op deze manier worden de verkeersstromen, van en naar de parkeervoorzieningen, over het plangebied verdeeld. Met de aanleg van de nieuwe woonwijk en gelijktijdig de aansluiting op en de herinrichting van het Domineeslaantje wordt duidelijk rekening gehouden met het karakter van de "woonstraat". Met de toekomstige inrichting wordt de verkeerssituatie ter plaatse benadrukt wat de veiligheid, ook dat van fietsers, moet waarborgen. Daarbij blijft het</p>	<p>Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	geldend verkeersregime (30 km/uur) gehandhaafd. De kruising ter hoogte van de Wilhelminastraat wordt vormgegeven volgens het vooraf vastgestelde stedenbouwkundige kader.	
--	---	--

3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1.	<p>Conform huidig ontwerp/plattegrond zal de afvalcontainer schuin tegenover ons huis geplaatst worden. Dit is voor ons niet acceptabel. Wij willen dat de container op een andere locatie geplaatst wordt. Bijvoorbeeld hoek Marijkestraat/ Domineeslaantje, bij de parkeerplaatsen in het Hortense Kwartier, bij het huidige afvalstation aan de Marijkestraat/ Nassauplein of die aan de Wilhelminastraat, of een locatie bij het kanaal.</p> <p>De afvalcontainer bevindt zich ook pal vóór de nieuwe sociale huurwoning aan het Domineeslaantje, type 4.01. (zie rode pijl op tekening)</p>	<p>De situering van de ondergrondse containers maakt geen onderdeel uit van de het vooraf vastgestelde stedenbouwkundige kader. Tijdens de inloopavond en in de toelichting van het bestemmingsplan is indicatief een locatie voor een ondergrondse container opgenomen. Deze locatie is echter niet op de plankaart van het bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om aan de openbare weg ondergrondse containers te realiseren. Inmiddels is echter gebleken dat de indicatieve locatie zoals aangegeven op de getoonde afbeelding niet uitvoerbaar is. Dit komt door de aanwezigheid van aanwezige hoofdtransportleiding water langs het Domineeslaantje. Bij de verdere uitwerking van het plan zal gezocht worden naar een andere locatie voor de situering van de ondergrondse container. Hoewel deze locatie nu niet vast ligt zal deze waarschijnlijk in meer westelijke richting zijn gelegen. Hier is de betreffende hoofdtransportleiding water namelijk dieper in de grond gelegen.</p>	<p>De situering van de container is geen specifiek onderdeel van het bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Het blok van 4 woningen aan het Domineeslaantje, waarvan 3 sociale huurwoningen en 1 dwars-woning, heeft een donkere uitstraling door de donkerbruine kleur stenen. Aangezien deze woningen pal tegenover de voorkant (en zonkant) van de huidige woningen met huisnummers 41, 43 en 45 worden geplaatst, willen wij dat de woningen met een lichte kleur baksteen worden uitgevoerd zodat de tegenoverliggende woningen zo min mogelijk last krijgen van 'een donker effect/uitstraling' van deze gevels. (zie blauw op tekening).</p>	<p>De planregels van het bestemmingsplan voorzien in combinatie met de plankaart (verbeelding) in de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de toekomstige woonpercelen en het openbare gebied. Hoewel er in een bestemmingsplan veel wordt geregeld voorziet het bestemmingsplan niet in regels ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik van woningen.</p> <p>Bij de huidige keuze voor de kleurstelling van woningen, welke voorafgaand al is besproken met de Welstandscommissie (Mooisticht) is bewust gekozen voor een wisselende kleurstelling. Met de kleurstelling wordt bijgedragen aan de samenhang en ritmiek in het plangebied. Bij de definitieve verlening van de omgevingsvergunning zal het plan opnieuw voorgelegd worden aan Welstandscommissie. In het kader van het</p>	<p>Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		bestemmingsplan kunnen wij met betrekking tot de kleurstelling geen planregels opnemen. Indien dit antwoord voor reclamant niet toereikend is kan overwogen worden om bij het verlenen van de omgevingsvergunning opnieuw bezwaar aan te tekenen.	
3.	Het verzoek is om rekening te houden met het feit dat aanvoerwegen niet pal tegenover de huidige huizen worden geplaatst waardoor in de avond last kan ontstaan door koplampen die in de woningen schijnen bij het verlaten van het Hortense kwartier.	<p>Conform de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie is het plangebied ontsloten op het Domineeslaantje. Er worden drie (erf)toegangswegen gerealiseerd. Daarbij is voornamelijk de realisatie van een (visuele) verbinding vanaf de Wilhelminastraat in de richting de Kerkvaart en de Stationsweg een duidelijke eis geweest.</p> <p>Door de realisatie van drie (erf)toegangswegen worden de verkeersstromen verdeeld. De (erf)toegangswegen leiden naar parkeervakken gelegen in de "hofjes" achter de woningen. De opbouw van de wijk, met de "hofjes", de verschillende (erf)toegangswegen en de verspringende rooilijnen draagt bij aan het dorpse karakter van de wijk. Bij de uitwerking van het plan is geprobeerd om de ontsluitingen zodanig te realiseren dat het gebruik zo min mogelijk overlast veroorzaakt en gelijktijdig een verkeersveilige situatie kan worden gewaarborgd.. Twee van de drie (erf)toegangswegen zijn niet direct tegenover bestaande woningen gesitueerd. Met betrekking tot reclamant kan gezegd worden dat er geen uitrit gesitueerd is direct tegenover de woning aan het Domineeslaantje 43.</p>	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reclamant 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	aanpassing
1.	De locatie van een van de wijkangangen ligt tegenover onze woning op nummer 45. Daardoor zal er ons inziens overlast bij ons ontstaan door de koplampen van de auto's die het Hortense Kwartier verlaten. Wellicht is het mogelijk deze wijk- en uitgang exact over de huisnummers 45 en 47 te verdelen of nog beter, te verschuiven naar de locatie van de oprit gelegen tussen Domineeslaantje 47 en 51 waardoor voor geen enkele bewoner overlast is.	Conform de vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt het plangebied op het Domineeslaantje ontsloten. Hiertoe worden drie (erf)toegangswegen gerealiseerd. Daarmee worden de verkeersstromen verdeeld. De (erf)toegangswegen leiden naar parkeervakken gelegen in de "hofjes" achter de woningen. De opbouw van de wijk, met de "hofjes", de verschillende (erf) toegangswegen en de verspringende rooilijnen draagt bij aan het gewenste dorpse karakter van de wijk. De realisatie van een (visuele) verbinding vanaf de Wilhelminastraat in de	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>richting de Kerkvaart en de Stationsweg een duidelijke eis geweest. In het plan is geprobeerd om de ontsluitingen zodanig te realiseren dat het gebruik zo min mogelijk overlast veroorzaakt en gelijktijdig een verkeersveilige situatie kan worden gewaarborgd. Bij twee van de drie (erf)toegangswegen is er voor gekozen om deze niet direct tegenover bestaande woningen te situeren.</p> <p>In het onderhavige geval, tegenover Domineeslaantje 45 en 47 is ervoor gekozen om een bestaande ontsluiting, naar het voormalige schoolplein, te integreren in het plan. Dat betekent wel dat de ontsluiting naar de achterliggende parkeerplaatsen in het plangebied gelegen is tegenover de woning aan het Domineeslaantje 45. Hier is voor gekozen om zo de bestaande indeling van de openbare ruimte van het Domineeslaantje, en dan voornamelijk het langsparkeren, in stand te laten. Op deze manier kunnen de bestaande openbare parkeerplaatsen zoveel mogelijk in stand gelaten worden. Daarnaast is er ook voor gekozen om tegenover de bestaande woningen aan het Domineeslaantje 41 tot en met 47 geen aaneengesloten wand van woningen te realiseren. Door tussen de rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen ruimte open te laten ontstaat er "lucht" in de stedenbouwkundige opzet en een doorkijk vanuit de woningen aan het Domineeslaantje 45 en 47.</p> <p>Daarnaast moest tevens gezegd worden dat niet het volledige plangebied wordt ontsloten via de uitrit tegenover de woningen Domineeslaantje 45 en 47. Het gaat om een deel van de woningen en dus een deel van verkeersbewegingen vanuit het plangebied. Hierdoor zal de overlast door licht (koplampen) slechts beperkt zijn.</p>	
2.	<p>Bijna recht tegenover onze woning op nummer 45 zal een ondergrondse restafval container geplaatst worden. Dat aanzicht vinden wij onacceptabel en tevens verwachten we daar extra aanloop, stankoverlast en overtollig afval rondom de container. Ook voor de toekomstige bewoners van de hoekwoning (blok sociale huurwoningen) op deze locatie lijkt ons dit geen wenselijke situatie; daar staat de container im-</p>	<p>De situering van de ondergrondse containers maakt geen onderdeel uit van de het vooraf vastgestelde stedenbouwkundige kader. Tijdens de inloopavond en in de toelichting van het bestemmingsplan is indicatief een locatie voor een ondergrondse container opgenomen. Deze locatie is echter niet op de plankaart van het bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om aan de open-</p>	<p>De situering van de container is geen specifiek onderdeel van het bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassingen</p>

	<p>mers recht voor het huis. Wellicht is een andere locatie mogelijk, bijvoorbeeld op de hoek Domineeslaantje / Marijkestraat, een van de twee reeds bestaande afvalstations in de nabije omgeving (t.o. Fietshandel Van 't Hoff).</p>	<p>bare weg ondergrondse containers te realiseren. Inmiddels is echter gebleken dat de indicatieve locatie zoals aangegeven op de getoonde afbeelding niet uitvoerbaar is. Dit komt door de aanwezigheid van aanwezige hoofdtransportleiding water langs het Domineeslaantje. Bij de verdere uitwerking van het plan zal gezocht worden naar een andere locatie voor de situering van de ondergrondse container. Hoewel deze locatie nu niet vast ligt zal deze waarschijnlijk in meer westelijke richting zijn gelegen. Hier is de betreffende hoofdtransportleiding water namelijk dieper in de grond gelegen.</p>	<p>van het bestemmingsplan.</p>
3.	<p>Het huizenblok tegenover onze woning op nummer 45, met 3 sociale huurwoningen en 1 dwarswoning, is in tegenstelling tot de huizenblokken aan weerszijden daarvan, in een donkere kleur steen uitgevoerd. De daardoor ontstane donkere uitstraling zal nog meer benadrukt worden daar dit de noordkant van die woningen betreft. Iets wat wij niet fijn vinden, daar onze voortuinen aan de zonzijde gelegen zijn en een uitzicht op een woning uitgevoerd in een lichte steen een stuk aantrekkelijker is. Verzoek is dus om het blok met sociale huurwoningen uit te voeren in een lichtere steensoort.</p>	<p>De planregels van het bestemmingsplan voorzien in combinatie met de plankkaart (verbeelding) in de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de toekomstige woonpercelen en het openbare gebied. Hoewel er in een bestemmingsplan veel wordt geregeld voorziet het bestemmingsplan niet in regels ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik van woningen. Bij de huidige keuze voor de kleurstelling van woningen, welke voorafgaand al is besproken met de Welstandscommissie (Mooisticht) is bewust gekozen voor een wisselende kleurstelling. Met de kleurstelling wordt bijgedragen aan de samenhang en ritmiek in het plangebied. Bij de definitieve verlening van de omgevingsvergunning zal het plan opnieuw voorgelegd worden aan Welstandscommissie. In het kader van het bestemmingsplan kunnen wij met betrekking tot de kleurstelling geen planregels opnemen. Indien dit antwoord voor reclamant niet toereikend is kan overwogen worden om bij het verlenen van de omgevingsvergunning opnieuw bezwaar aan te tekenen.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

3.4 Reclamant 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1.	<p>Reclamant geeft aan dat de genoemde maximale nokhoogte en de eventueel te gebruiken marge van 15% te hoog zijn vergeleken met de omringende bebouwing. Het zou mooi zijn als de toekomstige huizen in het Hortense Kwartier niet veel hoger worden dan de omringende woningen. Nu is niet te zeggen hoe hoog er gebouwd gaat worden, maar het ontwerp bestemmingsplan geeft wel veel ruimte.</p>	<p>Met het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de nieuwe woningen is wel degelijk aansluiting gezocht met de directe omgeving. Door de veranderde woonwensen en de gewijzigde regelgeving van het Bouwbesluit zijn de huidige nieuwbouwwoningen over het algemeen wel iets hoger dan de bestaande woningen.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte van woningen zoals bedoeld 6.2.1. onder e van de planregels op 10 meter te stellen.</p>

		<p>Het klopt dat de bouwhoogte van de nieuwe woningen nu 11 meter mag bedragen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsregel van 15% opgenomen. Deze is ook al opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Breukelen Woongebied". Dit leidt wel tot de terechte constatering dat de maximale bouwhoogte van 11 meter en de afwijkingsbevoegdheid van 15% een totale bouwhoogte van 12.65 meter mogelijk maken.</p> <p>Deze bouwhoogte en afwijkingsbevoegdheid zijn als zodanig opgenomen om bij de verdere uitwerking van de woningen voldoende flexibiliteit te kunnen bieden. Deze bouwhoogte is wellicht hoger dan strikt noodzakelijk. De verwachting is namelijk dat de uiteindelijke bouwhoogte van de verschillende woningen tussen de 9.70 meter en 11,30 meter zullen bedragen.</p> <p>Bij het opstellen van het bestemmingsplan willen wij de ontwikkelaar toch voldoende flexibiliteit en rechtszekerheid ten aanzien van de bouwhoogte van woningen kunnen bieden. Gelijktijdig willen we richting omwonenden de zorg voor een nog hogere bouwhoogte wegnemen. Daarom wordt voorgesteld om de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van woningen zodanig aan te passen dat de bouwhoogte van woningen zoals opgenomen in artikel 6.2.1. onder e van de planregels 10 meter bedraagt. Met de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid (15%) is vervolgens 11.50 meter mogelijk.</p> <p>Met het vaststellen van deze bouwhoogte wordt "maatwerk" geleverd in die zin dat de ontwikkelaar nog enige flexibiliteit heeft bij de nadere uitwerking van het ontwerp en bij onvoorziene ontwikkelingen. Reclamant krijgt de zekerheid dat hij in de toekomst niet geconfronteerd wordt met een bouwhoogte van 12.65 meter en een sterk afwijkend bebouwingsbeeld.</p>	
2.	Artikel 13.1.a.5 over telecommasten verwijderen, aangezien deze niet in een woonwijk thuishoren.	In de regel onder artikel 13.1 lid a onder 5 is een algemene afwijkingsregel opgenomen met betrekking tot de oprichting van antenne-installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden. Deze afwijkingsregel is ook al opgenomen in het	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		geldende bestemmingsplan "Breukelen woongebied" en is dus geen toevoeging ten opzichte van de huidige regelgeving. De afwijkingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om in het algemeen belang (veiligheid en goede communicatie) te voorzien in bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie.	
--	--	--	--

4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Nr.	Motivering	Aanpas- sing in:
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		

5 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Hortense Kwartier" zijn 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. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van

5.1 Verbeelding

n.v.t.

5.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	De maximale bouwhoogte van woningen zoals bedoeld 6.2.1. onder e van de planregels op 10 meter te stellen.	Zienswijze reclamant 4

5.3 Toelichting

n.v.t.

Aldus besloten in de raadvergadering van 10 juli 2018.

Griffier



Voorzitter

