

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Breukelen Centrum

Gemeente Stichtse Vecht

5 april 2013

projectnummer 100782

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	ONTVANGEN ZIENSWIJZEN	1
1.3	LEESWIJZER	1
1.4	GEHANTEERDE DEFINITIES	1
2	ZIENSWIJZEN	2
2.1	APPELLANT 1	2
2.2	APPELLANT 2	4
2.3	APPELLANT 3	4
2.4	APPELLANT 4	5
2.5	APPELLANT 5	5
2.6	APPELLANT 6	6
3	OVERZICHT AANPASSINGEN	8
3.1	REGELS	8
3.2	VERBEELDING	8
3.3	TOELICHTING	8
4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	9
4.1	REGELS	9
4.2	VERBEELDING	10
4.3	TOELICHTING	10

BIJLAGE 1: APPELLANTEN

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Stichtse Vecht heeft een nieuw bestemmingsplan laten opstellen voor het centrumgebied van de kern Breukelen. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp voor een ieder ter inzage gelegen tussen 1 juni 2012 tot 13 juli 2012.

1.2 ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Deze zienswijzennota heeft betrekking op de naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Breukelen Centrum. Door de gemeente Stichtse Vecht zijn 6 unieke zienswijzen ontvangen van 6 verschillende partijen.

1.3 LEESWIJZER

In de navolgende hoofdstukken zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van de particuliere appellanten van zienswijzen mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom niet opgenomen. In de analoge versie zijn de namen van de appellanten in de bijlagen terug te vinden.

1.4 GEHANTEERDE DEFINITIES

bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Breukelen Centrum van de gemeente Stichtse Vecht van 15 mei 2012, dat voor een ieder ter visie heeft gelegen 1 juni 2012 tot 13 juli 2012.

Samenvatting

Kort de ingediende zienswijzen toelichten met daarbij een reactie.

2 ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen op het bestemmingsplan samengevat en beantwoord.

2.1 APPELLANT 1

Appellant heeft bij brief van 5 juli 2012 bij de gemeente Stichtse Vecht zijn zienswijze kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan.

- 2.7.1 Appellant maakt melding van het feit dat verwacht wordt dat bestaande feitelijke situatie van Straatweg 156/166 wordt bestemd, mede gezien het feit dat ontwikkelingen op deze locatie niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan maar waarschijnlijk middels een afwijking worden gerealiseerd.
- 2.7.2 Appellant geeft aan dat de voormalige timmerwerkplaats, aangeduid met nummer 166, deel uitmaakt van het kadastrale perceel van Herenstraat 33. De aanduiding 168 op de verbeelding moet dan ook luiden: 168/166 waarbij er een duidelijke scheiding is tussen het pand 168/166 en de voormalige timmerwerkplaats die kadastraal gezien bij Herenstraat 33 hoort.
- 2.7.3 Appellant maakt bezwaar tegen de goot en nokhoogte van het pand Straatweg 166/168. In het bestemmingsplan is een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 10 meter opgenomen maar op dit moment heeft het pand een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 8 meter. Straatweg 170 betreft een beeldbepalend pand en heeft een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 7 meter. Om deze reden kan geen nokverhoging met 2 meter worden toegestaan.
- 2.7.4 Appellant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte van de voormalige timmerwerkplaats. Op dit moment bedraagt de goothoogte 3 meter en de bouwhoogte 5 meter en dit dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Mede gezien het beeldbepalende pand (Straatweg 164) met bescheiden maatvoering dienen onderlinge verhoudingen te worden gerespecteerd.
- 2.7.5 Appellant kan de redenering uit de Nota van Inspraak en Overleg niet volgen dat het opnemen van een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter legitiem is ten opzicht van de vigerende rechten en de bestaande situatie. In de bestaande situatie is immers een andere maatvoering. Ook kan met deze maatvoering een blinde muur van 6 meter hoog en 11 meter lang worden gerealiseerd, hetgeen een inbreuk is op de bestaande bebouwingskarakteristiek.
- 2.7.6 Appellant maakt bezwaar tegen de toekennen van de bestemming GD-2 aan het gehele perceel Straatweg 166/168. Het gebied voor de voorgevelrooilijn dient te worden bestemd als 'tuin en erven' overeenkomstig het thans vigerende bestemmingsplan 'Centrum 1968'.

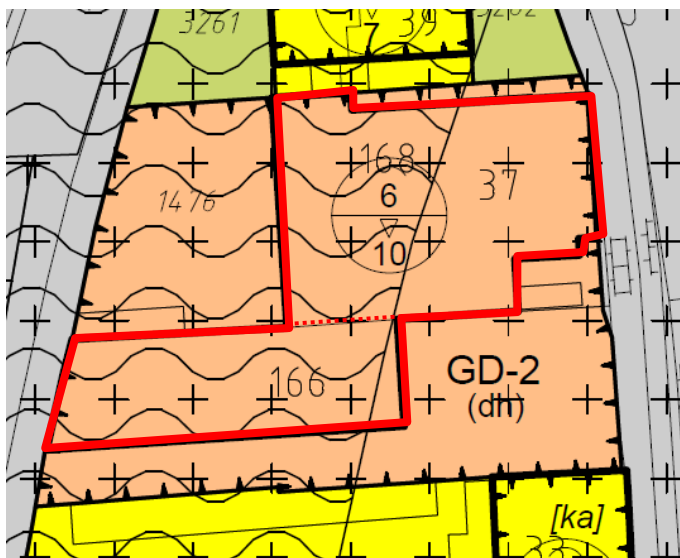
Beantwoording gemeente

Bij het opstellen van een conserverend bestemmingsplan wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige situatie en daarnaast naar de mogelijkheden die de geldende regels biedt. Daarbij zijn de huidige regels leidend.

Daarnaast wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan niet alleen gekeken naar percelen maar ook naar de functies. Zo kan het zijn dat een functie over meerdere percelen ligt. Dit gehele vlak krijgt dan de zelfde bestemming. Een bestemming zegt dus niks over eigendomsverhoudingen. Dit geldt ook voor de panden Straatweg 166/ 168. Beide gebouwen (Straatweg 168/166 en de voormalige timmerwerkplaats) hebben momenteel een winkelfunctie. Deze is ook zo verleend. Daarom vallen beide percelen in dezelfde bestemming. Het kan dus zijn dat 1 perceel meerdere bestemmingen heeft en dat eenzelfde bestemming over twee of meer percelen ligt.

bouwmogelijkheden

In een bestemmingsplan wordt tegenwoordig de bestaande hoofdgebouwing aangegeven. Dit wordt ook wel het bouwvlak genoemd. Voor het betreffende perceel is dit het rood omleidende gebied (in het bestemmingsplan is dit een zwarte dikke lijn). In de overige gebieden mag niet worden gebouwd.



Omdat er voor de voorzijde van het bouwvlak (voor de voorgevelrooilijn) geen hoofdgebouw mag worden gebouwd kan het perceel niet volledig worden volgebouwd. Het is niet passend bij de huidige bestemming Gemengd – 2 om het voorterrein te bestemmen als 'tuinen en erven'.

bouwhoogte

In het nu geldende bestemmingsplan Centrum 1968 is reeds een goothoogte van 5-7 meter mogelijk hierbij wordt niet gesproken over een nokhoogte. Daarnaast is vrijstelling mogelijk voor een goot van 9 meter. Op basis van deze gegevens is een goot en nok van 6 en 10 bepaald. Een goothoogte van 6 is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan (gemiddelde van 5 en 7) en de nokhoogte van 10 meter is bouwkundig passend bij een goothoogte van 6 meter. Op basis van de zienswijze en in de inspraak in de werksessie van 28 januari 2013 is door het college aangegeven dat er bereidheid is om de hoogte aan te passen aan de huidige situatie. Op basis van een meting door een BOA van de afdeling Handhaving en Toezicht is een goot- en nokhoogte van 6,3 en 10 meter bepaald.

In de huidige situatie staat op de locatie een schuur met een goothoogte van ongeveer 3 meter en een nokhoogte van 6,5 meter. Door de ligging van de schuur aan de straatzijde heeft het een beeldbepalend karakter in het straatbeeld. Daarnaast is het gelegen in een gebied met relatief weinig bebouwing aan de straatzijde. Hogere bebouwing conform de huidige regels is dan ook minder wenselijk.

Hierop is besloten om de bouwmogelijkheden aan te passen waarbij de goothoogte op 3,5 meter komt te liggen en de nokhoogte op 7 meter. Hierbij is rekening gehouden met eventuele nieuwbouw .

Nieuwbouw

Een eventuele nieuwbouw zal altijd door de welstand worden beoordeeld. Daarnaast is het perceel aan twee zijden gelegen aan openbaar gebied. Bij beoordeling van de plannen zal gekeken worden of de uitstraling van de nieuwbouw past in het straatbeeld.

2.2 APPELLANT 2

Appellant heeft bij brief van 28 juni 2012 bij de gemeente Stichtse Vecht zijn zienswijze kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan.

- 2·2·7 Appellant merkt op dat over de kadastrale percelen 4067, 2960, 4066 en 4065 in het verleden al gesproken is met de gemeente. De gezamenlijke insteek was om hier een beeldbepalend pand te realiseren aan de Hazeslinger. De bestemmingen, de grens van het bouwvlak en de plangrens zijn niet in overeenstemming met de ontwerpen voor het te realiseren pand die destijds zijn besproken. Appellant vraagt hoe de mogelijke ontwikkeling op deze locatie het beste kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan en doet daarvoor enkele suggesties.

Beantwoording gemeente

De percelen 4067, 2960, 4066 en 4065 zijn gelegen deels gelegen in het plangebied van het project 'De Hazeslinger'. Hiervoor is de gemeente bezig om te kijken op welke wijze dit gebied ontwikkeld kan worden. Daarbij is een van de genoemde percelen in eigendom van de gemeente. Gezien deze twee facetten zijn wij van mening dat uw bouwplan meegenomen dient te worden in de ontwikkeling van de Hazeslinger.

2.3 APPELLANT 3

Appellant heeft bij brief van 11 juni 2012 bij de gemeente Stichtse Vecht zijn zienswijze kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan.

- 2·3·7 Appellant maakt bezwaar tegen het feit dat een deel van de bebouwing op het perceel Straatweg 86, dat al sinds jaar en dag bebouwd is, als onbebouwd oppervlak is aangegeven. Appellant verzoekt om dit deel van het gebouw ook als bebouwd op te nemen.

Beantwoording gemeente

Het door u aangegeven deel van de bebouwing valt ten onrechte buiten het bouwvlak en wekt daarmee de schijn dat dit deel onbebouwd is. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast waarmee dit deel van de bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

2.4 APPELLANT 4

Appellant heeft bij brief van 30 juni 2012 bij de gemeente Stichtse Vecht zijn zienswijze kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan.

- 2.4.1 Appellant maakt bezwaar tegen de mogelijke nieuwbouw op de huidige percelen Straatweg 166 en 168. De huidige percelen zijn in het bestemmingsplan samengevoegd tot één bouwobject met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Appellant geeft aan dat dit massieve karakter het prettige wonen aantast waarbij het vrije uitzicht en de persoonlijke levenssfeer wordt beperkt. Ook laat het massieve karakter zich niet rijmen met de kleinschalige bestaande panden op de Straatweg 164, 170 en Herenstraat 79 en dit deel van de Straatweg.
- 2.4.2 Appellant geeft aan dat zijn privacy wordt aangetast als er een gebouw met een dergelijke hoogte het volle uitzicht biedt op (slaap)kamers en de tuin. Ook wordt een significante waardevermindering van zijn huis verwacht omdat dit een deel van de waarde ontleent aan het vrije uitzicht en de kleinschalige karakteristiek.
- 2.4.3 Appellant draagt twee alternatieven aan voor het bestemmingsplan. De westelijke rooilijn moet worden beperkt tot het verlengde van de rooilijn van de percelen Straatweg 168 en 170. De bouwhoogte van Straatweg 166 moet tussen de westelijke rooilijn van 168 en de westelijke rooilijn van 166 worden aangepast naar 4 en 8 meter.

Beantwoording gemeente

Zie de beantwoording onder 2.1.

2.5 APPELLANT 5

Appellanten hebben bij brief van 11 juli 2012 bij de gemeente Stichtse Vecht zijn zienswijze kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan.

- 2.5.1 Appellant maakt bezwaar tegen twee onderdelen die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen, te weten het versterken van de vaarroute Dannegracht en de nieuwe brugverbinding tussen het centrum en het station, beide in de structuurvisie (2010) voor het centrum van Breukelen beschreven. Bezwaren tegen het versterken van de vaarroute zijn het aanpassen van alle bruggen en de financiële consequenties die dit heeft, de overlast door afmeermogelijkheden en overnachtingen in de vaart voor omwonenden, en de veiligheid van schooljeugd. Bezwaren tegen de nieuwe brug zijn de veiligheid van (kruisende) verkeersstromen, bereikbaarheid van de brug voor minderinvaliden, de aantasting van het beschermd dorpsgezicht en het rijksmonument Stationsweg 10 en de veiligheid van de omgeving ten aanzien van inbraken.
- 2.5.2 Appellant doet twee suggesties. De fiets/wanderverbinding kan in Breukelen Noord worden gerealiseerd omdat daar meer behoefte is aan een oversteek en de effectiviteit van de brug groter is. De bestaande Hoge brug verbreden en veiliger/aantrekkelijker maken voor fietsers en voetgangers bij de eerstvolgende opknopbeurt van de brug.

Beantwoording gemeente

Een bestemmingsplan bevat naast de regels en de verbeelding ook een toelichting. In een toelichting wordt onder andere de belangrijkste beleidsuitgangspunten besproken die betrekking hebben op het plangebied. Dit kunnen beleidsstukken zijn die opgesteld zijn door het Rijk maar ook door de gemeente.

In 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Breukelen de Structuurvisie Centrum Breukelen vastgesteld. Deze visie vormt de basis van dit bestemmingsplan. In deze visie is niet alleen gekeken naar het centrum van Breukelen maar ook hoe het centrum in de toekomst versterkt kan worden. Een van die ideeën hierbij is de 'oude verbinding' terug brengen bij de Stationsweg. Dit is een wensbeeld dat als zodanig in het bestemmingsplan is genoemd. Deze brug ligt echter niet in het bestemmingsplangebied maar maakt deel uit van de structuurvisie die is opgesteld voor een groter gebied. Het kan dus zijn dat een plangebied van een visie groter is dan het bestemmingsplangebied. De grenzen van dit bestemmingsplan lopen globaal tussen de Straatweg en de rivier de Vecht. In dit bestemmingsplan wordt het dan ook niet mogelijk gemaakt om de 'oude verbinding' te realiseren. Mocht in de toekomst de verbinding worden gerealiseerd dan wordt een nieuw bestemmingsplan voor deze plek in procedure genomen. Dan is er uiteraard de mogelijkheid om in het kader van inspraak of zienswijzen te reageren.

De versterking van de vaarroute over de Dannegracht is in de structuurvisie genoemd als wensbeeld. Dit bestemmingsplan maakt de versterking van de Vaarroute mogelijk, voor zover er ruimte is om de bruggen aan te passen. Andere maatregelen, waaronder het verbreden van de vaargeul, zullen alleen middels een afzonderlijke planologische procedure kunnen worden gerealiseerd.

2.6 APPELLANT 6

Appellant heeft mondeling op 11 juli 2012 bij de gemeente Stichtse Vecht zijn zienswijze kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan. Van dit overleg is een verslag opgesteld.

- 2·6·1 Appellant maakt bezwaar tegen de bouwmogelijkheden Straatweg 166/168. Straatweg 166 behoort kadastraal bij de Herenstraat 33. Nu is Straatweg 166 ingetekend bij Straatweg 168 en zijn de bouwmogelijkheden van 166 en 168 gelijk gesteld op een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.
- 2·6·2 Appellant maakt bezwaar tegen het feit dat een blinde muur van 6 meter hoog en 11 meter lang kan worden gerealiseerd, hetgeen de noordelijke entree van het centrum ernstig detoneert en niet passend is bij het beeldbepalende pand Straatweg 164.
- 2·6·3 Appellant maakt bezwaar tegen de verhoging van de bestaande nok van Straatweg 168/166 van 8 meter naar 10 meter. Met de omgeving is er een disbalans in maatvoering als de nokhoogte wordt verhoogt met twee meter en de grond waarom dit mag is niet duidelijk.

- 2·6·4 Appellant maakt bezwaar tegen de nieuwe brug over het Amsterdam – Rijnkanaal. Een hoge wandel/fietsbrug nabij het rijksmonument Stationsweg 10 is niet acceptabel. De brug verslechterd het dorpsgezicht vanaf het station. Het argument om de oude verbinding te herstellen gaat niet op omdat de oorspronkelijke draaibrug niet te vergelijken is met een moderne hoge brug. De brug heeft zo dichtbij de andere brug geen meerwaarde. Suggestie is om de brug meer naar Breukelen Noord te verplaatsen of de bestaande hoge brug te verbeteren.
- 2·6·5 Appellant geeft aan dat niet duidelijk is waarom en op welke wijze de vaarroute over de Dannegracht wordt versterkt.

Beantwoording gemeente

Zie de beantwoording bij 2.1 en 2.5

3 OVERZICHT AANPASSINGEN

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

3.1 REGELS

- geen aanpassingen

3.2 VERBEELDING

- Straatweg 168/ Herenstraat 37 wordt de verbeelding aangepast conform de bestaande goot en nokhoogtes.
- Het bouwvlak van Straatweg 86 zal worden aangepast. Het deel van het hoofgebouw dat in het ontwerpplan buiten het bouwvlak ligt wordt in het bouwvlak opgenomen.
- De maatvoering van Straatweg 166/168 wordt aangepast waarbij de goothoogte op 3,5 meter komt te liggen en de nokhoogte op 7 meter.

3.3 TOELICHTING

- geen aanpassingen

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Onderstaand zijn de ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan weergegeven.

4.1 REGELS

- a Artikel 1.66 zal op de volgende wijze worden aangepast:
Een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het ~~vertrekken~~ verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede het houden van vergaderingen en activiteiten, waarbij het ~~vertrekken~~ verstrekken van voedsel en ~~dronken~~ dranken (daaraan) ondergeschikt is.
- b In de artikelen 5.5.1 t/m 5.5.5 wordt meerdere keren verwezen naar artikel 4. Dit is niet juist en dient aangepast te worden in artikel 5.
- c Artikel 6.5.4 en 6.5.5 wordt meerdere keren verwezen naar artikel 4. Dit is niet juist en dient aangepast te worden in artikel 6.
- d In artikel 12 (Tuinen) zal een regel worden toegevoegd waarin bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak mogelijk wordt gemaakt. Dit zal gebeuren conform het geldende bestemmingsplan.
- e In het algemeen wordt de term/ aanduiding "karakteristiek" gewijzigd in "Cultuurhistorisch Waardevol"
- f In artikel 4 (Centrum) zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om het mogelijk te maken dat indien een restaurant gestopt is elders een nieuw restaurant gevestigd kan worden. Dit conform de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in het horecabeleidsplan.
- g In artikel 5 (Gemengd-1) zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om het mogelijk te maken dat op de begane grond gewoond kan worden.
- h In artikel 5 (Gemengd-1) zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om het mogelijk te maken dat indien een restaurant gestopt is elders een nieuw restaurant gevestigd kan worden. Dit conform de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in het horecabeleidsplan.
- i In artikel 14.1c wordt een voorwaarde opgenomen dat terras alleen mogelijk is wanneer er is gebleken is voldoende parkeerplaatsen aanwezig blijven en/of elders gecompenseerd worden.
- j In artikel 16.1.1 onder a wordt het woord "cultuurhistorisch" toegevoegd.
- k Artikel 16.2 f wordt verwijderd.
- l In artikel 20.3 wordt ten onrechte verwezen naar artikel 18.2, dit moet zijn 20.2 en wordt zo aangepast.

4.2 VERBEELDING

- a Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Breukelen met het nummer 4823 is gelegen in de bestemming Gemend 1. Echter behoort het perceel bij het perceel welke gelegen is aan de Kerkbrink 25b. Kerkbrink 25b heeft de bestemming Centrum. Gezien deze situatie zal de bestemming aangepast voor beide percelen veranderd worden in de bestemming Centrum.
- b Aan de Marktstraat heeft een openbaar groen gedeelte de bestemming "Tuin" gekregen. Dit is niet juist. Dit zal worden aangepast in de bestemming "Groen".
- c Aan de Dannestraat 1c en 1d zijn twee lichte horecavoorzieningen aanwezig. Hiervoor is de aan de voorzijde de aanduiding 'Terras' opgenomen. Deze is echter te smal ingetekend. De aanduiding zal conform de gevelbreedte worden aangepast.
- d Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Breukelen, sectie B, nummer 1333 heeft de bestemming Wonen. Echter op deze locatie was voorheen een winkel gevestigd en nu een Beautysalon. Gezien deze situatie zal de bestemming aangepast worden in de bestemming Gemengd -2 met de aanduiding detailhandel.

4.3 TOELICHTING

- geen aanpassingen