



Bestemmingsplan Breukelen Woongebied

Reactienota zienswijzen

April **Mei** 2013

Inhoudsopgave

1. Ingekomen zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Overzicht van de zienswijzen	3
2. Zienswijzen en beantwoording	4
Reclamant 1	4
Reclamant 2	4
Reclamant 3	5
Reclamant 4	6
Reclamant 5	7
Reclamant 6	8
Reclamant 7	11
Reclamant 9	12
Reclamant 10	13
Reclamant 11	13
Reclamant 12	14
Reclamant 13	16
3. Ambtshalve wijzigingen	18
3.1 Verbeelding	18
3.2 Regels	18
3.3 Toelichting	20
4. Staat van wijzigingen	21
4.1 Verbeelding	21
4.2 Regels	22
4.3 Toelichting	23

1. Ingekomen zienswijzen

1.1 Inleiding

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Breukelen Woongebied', vanaf vrijdag 25 januari tot en met donderdag 7 maart 2013, zijn er 13 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

Daarnaast is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 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. In hoofdstuk 2 worden deze reacties als zienswijzen behandeld.

In het hierna volgende overzicht zijn de personen en instanties die een zienswijze hebben ingediend weergegeven. Alle in het overzicht opgenomen zienswijzen zijn ontvankelijk. Alleen de zienswijzen die binnen de gestelde termijn van de tervisielegging zijn ingediend zijn ontvankelijk. Een aantal zienswijzen is gericht aan het college van B&W of aan de afdeling ontwikkeling. Deze zienswijzen zijn doorgestuurd naar de gemeenteraad, aangezien bij de gemeenteraad de bevoegdheid ligt om in het kader van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de zienswijzen een beslissing te nemen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1.2 Overzicht van de zienswijzen

Nr	Naam	Organisatie	Adres	Postcode	Plaats	Boekingsnummer
1	L. & K. André	-	Domineeslaantje 33	3621 EB	BREUKELEN	IN/13/21553
2	A. Brouwer	-	Stobberakplantsoen 7	3544 TC	UTRECHT	IN/13/21856
3	J.G. Kobalt	-	Postbus 248	3620 AE	BREUKELEN	IN/13/21814
4	J. Kerker	-	Rietland 24	3621 GZ	BREUKELEN	IN/13/21090
5	M.E. van den Kommer	-	De Fruittuinen 81	2132 NZ	HOOFDDORP	IN/21815 & 816
6	M. Dzoljic en Drs. J.P. de Smeth	Nyenrode Business Universiteit	Postbus 130	3620 AC	BREUKELEN	IN/13/21812
7	P.H.M.H. van Doorne en mevrouw M. Okkerman	-	Straatweg 176	3621 BX	BREUKELEN	IN/13/21795 & 897
8	M. van Selm		Anne Pergensstraat 4	3621 GS	BREUKELEN	IN/13/21877 & 969
9	R. Stomp		Straatweg 220	3621 BZ	BREUKELEN	IN/13/21005
10	J.G. Kentie	Provincie Utrecht	Postbus 80300	3508 TH	UTRECHT	-
11	M.P. Oude Essink	Rijkswaterstaat	Postbus 20000	3502 LA	UTRECHT	IN/13/21853
12	C. Smit en de heer L.R. Mur	Vechtplassencommissie	Postbus 5347	1380 GH	WEESP	IN/13/21860 & 22096
13	J. Vlaar & T. Tempelman	-	Straatweg 161	-	BREUKELEN	-

2. Zienswijzen en beantwoording

Reclamant 1

Korte samenvatting zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijf' op een deel van de gronden behorende bij de woning aan het Domineeslaantje 33. De gronden worden ten behoeve van de (burger)woning gebruikt en zijn derhalve verkeerd bestemd.

Commentaar:

In het vigerende bestemmingsplan 'Zuid 1983' zijn de gronden met de bestemming 'Handel en Nijverheid 1' bestemd. Het ontwerp bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' gaat, waar mogelijk, uit van het feitelijk aanwezige gebruik en de in het verleden verkregen rechten. Raadpleging van het gemeentelijk archief geeft geen aanleiding om de woning als bedrijfswoning te bestemmen. Daartoe is de woning aan het Domineeslaantje 33 onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De gronden waar reclamant op doelt, maken inderdaad onderdeel uit van de woning. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De bestemming 'Bedrijf' is vervangen door 'Wonen'

Reclamant 2

Korte samenvatting zienswijze:

Voor het perceel van de reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee is het college bevoegd om, onder voorwaarden, een extra grondgebonden woning toe te staan. Reclamant geeft aan sinds enige tijd in gesprek te zijn met de gemeente over de renovatie van de aanwezige monumentale boerderij en het herstel van de bijbehorende tuin. In dit overleg zou de gemeente aangegeven hebben mee te willen werken aan de realisatie van vijf grondgebonden woningen op het terrein en in de monumentale boerderij om zo financiële draagvlak te genereren voor de renovatie en herstelwerkzaamheden van de boerderij. Op grond van een opgenomen motivatie verzoekt reclamant het bestemmingsplan aan te passen om zo niet één maar vijf extra woningen toe te staan.

Commentaar:

Gelet op de grootte en de situering van de kavel, aan de rand van de woonwijk Broeckland binnen bestaand stedelijk gebied, is de gemeente op voorhand niet tegen woningbouw. In het verleden is hierover reeds een principebesluit genomen. Middels dit principebesluit heeft het college aangegeven dat de gemeente positief staat ten opzichte van extra woningbouw in de vorm van één extra woning indien in ruil enkele bijgebouwen worden gesloopt en de bestaande boerderij wordt gerestaureerd. Dit principeverzoek is uitgewerkt in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Reclamant wenst nu bovenop deze woning vier additionele woningen te realiseren. Gelet op de fase van het bestemmingsplan, het ontbreken van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, de schaal van de ontwikkeling

en de gevoelige ligging ten opzichte van de Vecht en landgoed Nijenrode kan niet worden ingestemd met het verzoek. Om tot een weloverwogen en zowel ruimtelijk als maatschappelijk acceptabele planinvulling te komen, dient een aparte ruimtelijke planprocedure te worden gevoerd. Wij willen er op wijzen dat de haalbaarheid van een ontwikkeling waarbij meerdere woningen worden toegevoegd op het perceel afhankelijk is van de ruimtelijke meerwaarde die ontstaat en de (milieu)ruimte die er is. De wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan zal overigens wel nader worden aangescherpt om de bestaande omgevingskwaliteiten te kunnen borgen.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Aanscherpen wijzigingsbevoegdheid waaronder maximale goot- en bouwhoogte en oppervlakte van de nieuw te bouwen woning in ruil voor de bestaande schuren.
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 3

Korte samenvatting zienswijze:

Reclamant is eigenaar van een woonperceel langs de Vecht. Het achtererfgebied aldaar is kleiner dan bij omliggende percelen. Reclamant voert de volgende argumenten aan ter vergroting van het achtererf:

- a. Na bestudering van de Nota inspraak en overleg en het ontwerpbestemmingsplan is reclamant van mening dat het plan strijdig is met het gelijkheidsbeginsel. De ongelijke situatie tussen het perceel van reclamant en de omliggende percelen bestaat weliswaar al enige tijd maar dat betekent, anders dan dat de gemeente beweert in de Nota inspraak en overleg, niet dat de ongelijkheid na verloop van tijd legitiem wordt.
- b. Daarnaast beroept de gemeente zich op het conserverende karakter van het bestemmingsplan terwijl elders in het plangebied grotere ontwikkelingen zoals woningbouw wel mogelijk zijn. De woningbouw staat volgens reclamant niet in verhouding tot de gewenste kleine uitbreiding van het achtererfgebied. Zeker gezien reclamant niet voornemens is nieuwe gebouwen te realiseren maar enkel de bestaande garage en woning enigszins wil vergroten. Daarmee is het argument van het conserverende karakter willekeurig.
- c. Voorts is, gelet op de gewenste kleine uitbreiding, ook de vrees van de gemeente dat het belang van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden geschaad onterecht. Bovendien is het voor de gemeente mogelijk om middels de vergunningverlening nader te sturen op bouwactiviteiten.
- d. Bovendien is de uitbreiding van het achtererf redelijk te achten nu de huidige aangegeven achtererfzone (circa 35 m²) niet in verhouding staat tot de oppervlakte van het perceel (5.770 m²).

Voor het onderhoud van het woonperceel is minimaal 50 m² nodig voor opslag van gereedschappen, grasmaaiers en overig materieel. Gelet op het voorstaande verzoekt reclamant het bestemmingsplan aan te passen conform het bijgeleverde voorstel. Indien dit niet mogelijk blijkt, verzoekt reclamant ten minste een zodanig achtererfgebied aan te wijzen waardoor de garage en het woonhuis beperkt vergroot kunnen worden.

Commentaar:

- a. De gemeente kan zich niet op het standpunt stellen dat het ontwerpbestemmingsplan strijdigheid kent met het gelijkheidsbeginsel. Het vigerende bestemmingsplan (Noord) gaat ook uit van zeer terughoudende regeling voor nieuwe bebouwing of andere ontwikkelingen in de Vechtzone. Deze beleidslijn is sindsdien niet veranderd. De gemeente hanteert deze lijn voor de gehele Vechtzone. Concreet vertaalt deze lijn zich in het uitgangspunt dat nieuwe mogelijkheden voor verdichting of een toename van bebouwing enkel worden mogelijk gemaakt, indien sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit danwel in stand houding van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is geen sprake van een differentiërende maar van een uniforme benadering.
- b. Naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw naar de ruimtelijke kwaliteit van het perceel gekeken. Het perceel is geen gemeentelijk of rijksmonument. Daarom kan het erf worden vergroot indien de openheid van de Straatweg naar de Vecht wordt behouden. Op de verbeelding zal het erf worden aangepast. Aan het verzoek om het hoofdgebouw te vergroten kan niet tegemoet worden gekomen. Of dit mogelijk is dient te worden beoordeeld aan de hand van een bouwplan of stedenbouwkundig plan. Ook de andere woningen in de Vechtzone hebben geen extra uitbreidingsmogelijkheden gekregen. Het argument van het conserverende karakter van het bestemmingsplan is inderdaad niet van toepassing op het gehele plangebied. Voor de Vechtzone is dit echter wel het geval. Daar doen ontwikkelingen elders in het plangebied niets aan af.
- c. Zie beantwoording punt a.
- d. Zie beantwoording punt a.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Het woonerf wordt vergroot

Reclamant 4**Korte samenvatting zienswijze:**

1. In het bestemmingsplan is voor het bedrijfspand van reclamant de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Volgens navraag bij het team Vergunningverlening van de gemeente is het ruimtelijk verantwoord om de locatie tevens aan te wenden voor een tandartsenpraktijk. Gevraagd wordt dit te formaliseren in het bestemmingsplan.
2. Daarnaast wordt het gebruik van kantoorruimte aangevraagd.
3. In correspondentie tussen gemeente en reclamant geeft de gemeente aan dat een gebruik, waarvoor minder parkeerplaatsen gewenst zijn dan bij het huidige gebruik, geen aanvullend parkeeronderzoek noodzakelijk is.

Commentaar:

1. Het klopt dat door de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving is aangegeven dat op de Heycoplaan 37 een tandartspraktijk mogelijk is. De opgenomen bestemming 'Bedrijf' is door de gewenste tandartsenpraktijk en fitnessstudio niet de meest voor de hand liggende bestemming. Het pand zal daarom de bestemming 'Gemengd – 3' krijgen. Binnen deze bestemming wordt ondermeer bedrijfsactiviteiten, de bestaande detailhandel, een tandartspraktijk en een fitnessstudio mogelijk gemaakt en wordt zodoende aangesloten bij de regeling in

het nog geldende bestemmingsplan Noord. Daarbij dient aan twee voorwaarden te worden voldaan:

- a. de afstand tot de direct nabijgelegen woningen is gelijk aan of groter dan de afstanden zoals vermeld in Staat van Bedrijfsactiviteiten tot een gevoelige bestemming. De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt hierop aangepast en als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd;
- b. de parkeerdruk in het openbare gebied als gevolg van een veranderd gebruik mag niet toenemen ten opzichte van de huidige parkeerdruk. Bij een hogere parkeerdruk dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Voor voorwaarde a is een separate Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. In deze Staat zijn de bedrijven opgenomen die acceptabel zijn in het bedrijfspand aan de Heycoplaan 37. In verband met voorwaarde b is in de toelichting een verwijzing opgenomen naar de meest recente parkeerkencijfers van het CROW (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317).

2. Binnen de gemeente is grote leegstand van kantoren. Daarnaast worden er momenteel op regionaal niveau afspraken gemaakt over de kantoorleegstand problematiek. Het standpunt hierbij is dat de bestaande (plan)capaciteit gehandhaafd blijft maar verdere uitbreiding van het areaal niet aan de orde is. Toevoeging van kantoorruimtes is dan ook enkel mogelijk indien deze passen binnen de gemaakte afspraken. De door reclamant gevraagde zelfstandige kantoorruimte is niet passend binnen deze afspraken en kan derhalve niet worden verleend. Ondergeschikte kantoorruimte, in de vorm van een kantoor bij een bedrijf, fitnessstudio of bijvoorbeeld tandartsenpraktijk is wel mogelijk.
3. Zie beantwoording 1.

Conclusie:

Toelichting	Onder meer de wijze van bestemmen wordt aangepast aan de nieuwe bestemming Gemengd – 3.
Regels	<ol style="list-style-type: none">1. De in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangepast, zodat een tandartsenpraktijk en fitnessstudio mogelijk worden gemaakt.2. De bestemming Gemengd – 3 wordt opgenomen, met daarin onder meer een gebruiksbepaling ten einde de maximale parkeerdruk in openbaar gebied.
Verbeelding	De bestemming Gemengd – 3 wordt opgenomen.

Reclamant 5

Korte samenvatting zienswijze:

1. Voor het gebouw aan de Nassastraat 2 heeft reclamant de wens een bovenwoning te realiseren. In het vigerende plan 'Zuid 1983' hebben de gronden de bestemming 'Bebouwing met winkels en bovenwoningen'. Binnen deze bestemming is de realisatie van een bovenwoning mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' is in de regels opgenomen dat bij de bestemming 'Gemengd-1' het bestaande aantal woningen is toegestaan. Bovendien is, anders dan in het vigerende plan, de bouwhoogte gemaximaliseerd. Reclamant verzoekt e.e.a. zodanig te wijzigen dat het bouwplan realiseerbaar is.
2. Sinds jaar en dag bevindt zich aan de achterzijde van het pand aan de Nassastraat een magazijn. Hiervoor is geen bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt dit te herstellen.

Commentaar:

1. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat op basis van het vigerende plan de ontwikkeling van een bovenwoning mogelijk is. Daarin is tevens aangegeven dat de gemeente welwillend is deze rechten te behouden. Abusievelijk is in de regels echter uitgegaan van het bestaande aantal woningen. Hierdoor is de realisatie van een nieuwe bovenwoning niet mogelijk. Dit zal worden hersteld. Verder is in de beantwoording aangegeven dat op basis van het toen ingediende plan de nokhoogte is gelimiteerd op 6 meter. Reclamant geeft inmiddels aan, in overleg met de gemeentelijke welstandsadviseur, het plan te hebben gewijzigd. Het nieuwe plan gaat uit van een nokhoogte van 8 meter. Daarbij heeft de welstandsadviseur aangegeven dat een hogere nokhoogte een betere verhouding geeft in het straatbeeld. Op basis van dit advies is besloten om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Met de aanvrager zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.
2. Het bouwvlak is zodanig aangepast dat deze nu de gehele bestemming bestrijkt.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	<ul style="list-style-type: none">• De aanduiding 'maximaal aantal woningen' wordt opgenomen waardoor, middels aanduiding op de verbeelding een extra woning is toegestaan
Verbeelding	<ul style="list-style-type: none">• De toegestane nokhoogte voor Nassaustraat 2 wordt verhoogt tot 8 meter• Het bouwvlak wordt aangepast waarbij het magazijn binnen het bouwvlak komt te liggen• Een aanduiding maximaal aantal woningen wordt toegevoegd.
overig	<ul style="list-style-type: none">• Planschadeovereenkomst afsluiten

Reclamant 6**Korte samenvatting zienswijze:**

De zienswijze richt zich tegen de bestemming en de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel aan de Broekdijk Oost 34.

1. Aan het perceel met de bestaande woning is de functieaanduiding 'speciale vorm van wonen – voormalige agrarisch bedrijf' toegekend. Reclamant heeft teruggekeken tot en met het bestemmingsplan 'Buitengebied Langs de Vecht' (1972) en komt tot de conclusie dat dit perceel nooit een agrarische bestemming heeft gehad. Verzocht wordt de aanduiding te laten vervallen.
2. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden langs het woonhuis de bestemming 'Tuinen-2' gekregen. De regels van deze bestemming zijn gericht op het behoud en de versterking van een groen en open karakter van de Vechtoevers. In de toelichting wordt aangegeven dat deze percelen bestemd zijn voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de wens om het groene en open karakter van deze gronden te bewaren. Hier mag verwacht worden dat terughoudend wordt omgegaan met woningbouw. Deze terughoudende benadering blijkt niet uit de toelichting. Daarmee is sprake van een motiveringsgebrek.
3. Het is onduidelijk op basis van welke ruimtelijke argumenten het college een keuze zal maken om de bestemming, conform de wijzigingsbevoegdheid, te wijzigen van 'Tuinen-2' naar 'Wonen-1' of 'Wonen-2'. Daarbij merkt reclamant op dat de wijzigingsbevoegdheid over vrijwel alle gronden is toegekend. Hiermee ontstaat, wellicht onbedoeld, meer ruimte dan het college beoogd heeft te bieden.

4. a. Op grond van de voorliggende regeling blijven de bestaande woning en schuur gehandhaafd omdat beide binnen de Woonbestemming en buiten het wijzigingsvlak liggen.
 - b. In het wijzigingsvlak ontstaat vervolgens ruimte voor drie nieuwe woningen die willekeurig binnen het vlak een plaats kunnen innemen. Daarmee komen de woningen verder binnen het landgoed Nijenrode te liggen.
 - c. Niet zelden wordt tijdens diverse sport- en overige studentenactiviteiten overlast ondervonden door de bewoners van de naastgelegen woonwijk. Omdat, in theorie, de woningen direct naast de bestaande sporthal en achterliggende tennisbanen kunnen worden gerealiseerd, neemt het aantal gehinderden als gevolg van deze activiteiten op het landgoed toe. Zeker omdat het desbetreffende perceel grenst aan het gebied waar de geluidsoverlast veelal zijn bron vindt. Reclamant vindt de wijzigingsbevoegdheid dan ook ongepast gelet op de bestaande milieucouturen.
5. Reclamant zet, gelet op de crisis in de huizenmarkt, vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid.

Commentaar:

1. In tegenstelling met wat reclamant suggereert is de aanduiding ‘speciale vorm van wonen – voormalige agrarisch bedrijf’ niet opgenomen in verband met een recent gestopt gebruik als agrarisch bedrijf maar in verband met de legale bouwvolumes aanwezig op het perceel. Veelal zijn deze bouwvolumes (voormalige stallen), zoals de aanduiding doet vermoeden, wel degelijk als gevolg van een agrarische bedrijfsvoering aanwezig. Omdat deze bouwvolumes niet passen binnen de standaard erfbouwingsregeling is gekozen om deze middels een specifieke aanduiding te regelen. Deze regeling laat de bestaande en middels vergunning gerealiseerde bijbehorende bouwwerken toe. Gelet op de aanwezige stal is het opnemen van een passende regeling gewenst en zal de aanduiding niet vervallen.
2. De gronden bij Broekdijk Oost 34 hebben inderdaad de bestemming ‘Tuin-2’ gekregen. Hiermee heeft een wijziging ten opzichte van het voorontwerp plaatsgevonden. Waar in het voorontwerp ‘Wonen-2’ en ‘Tuin-2’ enkel voorkwam in de Vechtzone, is tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan besloten alle grotere en uitzonderlijke percelen van de bestemmingen ‘Wonen-2’ en ‘Tuin-2’ te voorzien. Daarmee wordt meer recht gedaan aan de specifieke situaties en wordt behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, in samenhang met de waterhuishouding en/of de cultuurhistorische waarden nagestreefd. De toelichting wordt op deze wijziging aangepast. Het klopt dat ontwikkelingen binnen deze bestemmingen daarmee zeer terughoudend benaderd worden. In casu is door de gemeente een afweging gemaakt tussen de beoogde ontwikkeling op het perceel, de beoogde ontwikkelingen binnen het landgoed Nijenrode waarvoor op dit moment een bestemmingsplan in voorbereiding is en het reeds genomen besluit t.a.v. het betreffende perceel van één additionele woning in ruil voor de sloop van de schuur. De gemeente heeft zich door de afweging op het standpunt gesteld dat de ontwikkeling van 3 extra woningen, met de daarbij behorende ecologische versterking, verbreding van de wetering en het creëren van een visuele koppeling met het oude en monumentale landgoed, een ruimtelijke meerwaarde tot gevolg heeft. Vorenstaande mede gezien de beoogde ontwikkeling van Nijenrode.
3. Op het terrein is reeds één woning aanwezig. In het verleden heeft het college besloten een tweede woning, als ruil voor het slopen van de schuur, toe te staan. De motivatie voor het opnemen van twee extra woningen, vindt de gemeente in de versterking van de cultuurhisto-

rische, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten, zoals uiteengezet in de beantwoording onder 2. Het klopt dat de wijzigingsbevoegdheid over het totale perceel is gelegd zodat de nodige ontwerpruimte kan worden geboden. Hetgeen reclamant in de zienswijze aangeeft over de mogelijkheid die daarmee zou ontstaan om willekeurig woningen te positioneren is niet correct. De wijzigingsbevoegdheid is geen recht maar een mogelijkheid om in overleg met de gemeente te komen tot een andere planinvulling waarbij tevens ruimte wordt gegeven aan derden om hun bezwaren over een definitief inrichtingsplan kenbaar te maken.

4. a. Reclamant geeft onterecht aan dat de bestaande woning en schuur bij planontwikkeling gehandhaafd blijft. Zowel de woning als de schuur zijn gesitueerd binnen het wijzigingsgebied. De aanvankelijk gestelde voorwaarde voor de sloop van de schuur blijft gehandhaafd, hetgeen duidelijk wordt in de schetsen opgenomen in de 'Verkenning wijzigingsbevoegdheid Broekdijk-Oost 34'.
 - b. Zie het gestelde onder 3.
 - c. De "verkenning wijzigingsbevoegdheid Broekdijk Oost 34" 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 van Nijenrode en de situering van de mogelijk te realiseren woningen. Een oplossing zou gevonden kunnen worden in een samenwerking met Nijenrode waarbij de locatie binnen de milieu-inrichting Nijenrode wordt gelegd en de woningen onderdeel uit gaan maken van de universiteit. Op grond van dit advies van de Omgevingsdienst moet geconcludeerd worden dat de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid op dit punt vooralsnog discutabel is. De wijzigingsbevoegdheid zal daarom komen te vervallen. Om deze ontwikkeling alsnog te kunnen realiseren zal de ontwikkelaar een losse planologische procedure moeten doorlopen waarbinnen dit milieuaspect nader wordt onderzocht. **Het advies wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.**
5. De economische uitvoerbaarheid is in het document 'Verkenning wijzigingsbevoegdheid Broekdijk-Oost 34' aangetoond. Gelet op de lange looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) is het aannemelijk dat de huidige crisis in de huizenmarkt niet zal leiden tot een onuitvoerbaar plan.

Conclusie:

1. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
2. De zienswijze leidt tot planaanpassing.
3. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
4. De zienswijze leidt tot planaanpassing.
5. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Toelichting	<ul style="list-style-type: none">• In de toelichting wordt de ten opzichte van het voorontwerp aangepaste bestemmingssystematiek voor Wonen – 2 en Tuin – 2 beschreven;• de tekst in de toelichting horende bij de wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast n.a.v. het advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht en het vervallen van de bevoegdheid.• Het advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
Regels	De wijzigingsbevoegdheid vervalt
Verbeelding	De wijzigingsbevoegdheid vervalt

Reclamant 7**Korte samenvatting zienswijze:**

Voor een perceel aan de Straatweg wenst reclamant een nieuwe woning te realiseren. Het gewenste bouwplan is niet passend binnen het ontwerp bestemmingsplan. Hiervoor dient het bouwvlak te worden vergroot. Reclamant heeft als bijlage bij de zienswijze een beknopte ruimtelijke onderbouwing meegestuurd.

Commentaar:

Zoals gesteld in de beantwoording van de zienswijze bij reclamant 3 is het bestemmingsplan voor de Vechtzone zeer conserverend. Het uitgangspunt is dat nieuwe mogelijkheden voor verdichting of een toename van bebouwing enkel worden mogelijk gemaakt, indien sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze het nieuwe bouwvlak vorm wordt gegeven. Deze ligt gelijk aan de rooilijn van de bestaande woning. De te realiseren woning zal een maximale goothoogte hebben van 4 meter (klassieke bouwlaag) en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt de goothoogte binnen het bouwvlak met 0,5 m verhoogd en de bouwhoogte binnen het bouwvlak met 4 m verlaagd. Een dergelijke ontheffing is reeds verleend op een nabijgelegen perceel aan de Vecht. Door de bouwhoogte binnen het bouwvlak te verlagen is de totale bouwmassa beter in balans te brengen. Echter, door het bouwvlak met 3 meter of meer te vergroten wordt deze winst weer teniet gedaan. Het wordt dan mogelijk een aanzienlijk grotere bouwmassa te realiseren dan in de bestaande situatie hetgeen de naastgelegen woningen in de verdrukking brengt en niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Vechtzone. Voor het perceel kan worden ingestemd met het verhogen van de goothoogte naar 4m voor de bouw van een klassieke bouwlaag conform een situatie elders in de Vechtzone. De bouwhoogte wordt verlaagd naar 7,5 m. Met het vergroten van het bouwvlak kan gezien het bovenstaande niet worden ingestemd. In ruil voor het terugbrengen van de bouwhoogte is het bestemmingsvlak aan de linker zijde met 2 m verruimd zodat een iets bredere aanbouw kan worden gerealiseerd aan deze zijde.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	De goothoogte wordt verhoogt van 3,5m naar 4m en het bestemmingsvlak aan de linkerzijde van de woning wordt met 2 meter verruimd.

Reclamant 8**Korte samenvatting zienswijze:**

Reclamant ziet graag een reeds gerealiseerde aanbouw gelegaliseerd worden middels het ontwerp bestemmingsplan. Daartoe wordt verzocht het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Commentaar:

Het voorgestelde bouwplan omvat de toevoeging van een kap op de garage van de woning Anne Pergensstraat 4. De kap heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De garage is op korte afstand van de perceelsgrens gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de hoogte van bijbehorende bouwwerken in relatie tot de bezonning van naastgelegen percelen. Gesteld wordt dat, middels een binnenplanse afwijking, bijbehorende bouwwerken tot 5 meter mogen worden gerealiseerd indien de bouw geen afbreuk doet aan de bezonning van direct naastgelegen tuinen bij de woning. Gelet op de bestaande bouwmassa's en de oriëntatie van deze massa's is het niet aannemelijk dat de opbouw de bezonning in de naastgelegen tuinen beïnvloed. Daarmee is het bouwplan niet strijdig aan het bestemmingsplan. Om het gebouwde te legaliseren dient de aanvrager een omgevingsvergunning, bij voorkeur na vaststelling van het bestemmingsplan, aan te vragen om te kunnen opteren voor de binnenplanse afwijking.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 9**Korte samenvatting zienswijze:**

Reclamant is eigenaar van een buitenplaats langs de Vecht. Deze buitenplaats heeft een monumentaal karakter. Er staan op het terrein twee schuren (50 en 25 m²) die de reclamant wilt slopen. Daarnaast wenst reclamant een nieuwe schuur te realiseren op de plaats van de huidige schuur. De oppervlakte van de beoogde schuur bedraagt 100 m². Reclamant vraagt zich af wat de mogelijkheden zijn.

Commentaar:

Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van de bestaande bebouwing. Deze bebouwing is middels aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Aanvullende bebouwing of de verplaatsing van de bebouwing is binnen de kaders van het ontwerp niet mogelijk. Gelet op de monumentale status van het landgoed kan de haalbaarheid pas worden getoetst wanneer duidelijk is wat reclamant van plan is, hoe deze ontwikkeling er uit gaat zien en waar deze komt te staan. Gelijk als bij reclamant 3 en 7 stelt de gemeente zich hier op het standpunt dat zeer terughoudend om wordt gegaan met nieuwe

mogelijkheden voor verdichting of een toename van bebouwing en hier enkel aan wordt meegewerkt, indien sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze winst zou op de buitenplaats gevonden kunnen worden door de versterking van de cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke kwaliteitswinst wordt echter in de zienswijze niet aangetoond. Omdat wel ingezien wordt dat het mogelijk is deze winst te behalen op de buitenplaats is een wijzigingsbevoegdheid voor de verplaatsing of nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken opgenomen. Zodoende is het mogelijk om, binnen de kaders van het bestemmingsplan, kleinschalige ontwikkelingen toe te staan op de buitenplaats. Het vigerende bestemmingsplan laat overigens maximaal 50m² toe aan bijgebouwen. De bestaande en reeds bestemde 75 m² is daarom al meer dan wat normaliter wordt toegestaan.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen waardoor het mogelijk wordt gemaakt bijgebouwen binnen buitenplaatsen te verplaatsen als de kwaliteit van de totale buitenplaats versterkt wordt.
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 10

Korte samenvatting zienswijze:

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Commentaar:

De gemeente neemt de zienswijze voor kennisgeving aan.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 11

Korte samenvatting zienswijze:

Ter plaatse van de Breukelerbrug is de bestemming Verkeer met aan weerszijden de bestemming groen opgenomen. De breedte van de bestemming ter hoogte van de brug bedraagt 12 meter. Momenteel wordt onderzocht op de mogelijkheid de brug te vernieuwen. De gemeente Stichtse Vecht heeft daarbij de wens uitgesproken het fietsbad te verbreden. Reclamant verzoekt rekening te houden met deze mogelijke verbreding. Hiertoe zal het ontwerp bestemmingsplan aangepast moeten worden door het bestemmingsvlak met 5 meter extra aan weerszijden van de brug en 5 meter extra aan de bovenzijde van de brug (hoogte) te verruimen. De landhoofden moeten hier op aan kunnen sluiten.

Commentaar:

Het verbreden van het fietspad leidt niet tot milieutechnische knelpunten. Binnen de bestemming Groen is overigens deze verbreding reeds mogelijk. Voor de duidelijkheid zal een klein deel van de Groen bestemming worden gewijzigd in Verkeersdoeleinden. In principe is het niet nodig om de hoogte van de brug te verhogen omdat de brug zelf niet binnen de plangrenzen valt. Enkel het landhoofd valt binnen de plangrenzen. De brug valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Corridor. De bestemmingregels van beide bestemmingsplannen zullen worden geharmoniseerd. Daarom zal een maximale hoogte van 10 meter worden opgenomen. In de wijze van meten zal de begripsbepaling van peil worden aangepast zodat duidelijk is dan deze 10 meter wordt gemeten vanaf de hoogte van de weg ter plaatse van het landhoofd. Daarnaast zal, zoals gevraagd, in de algemene vrijstellingsregels een regeling worden opgenomen die kleine afwijkingen van de bestemminggrenzen ten behoeve van het beloop van wegen mogelijk maakt.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Toelichting	In § 3.2 wordt de vernieuwing van de Breukelerbrug opgenomen
Regels	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wijzigingen bouwhoogte in artikel 17.2.2.e van 8 naar 10 meter; 2. opnemen van algemene afwijkingsregeling voor het in geringe mate aanpassen van wegprofielen of –aansluitingen ten behoeve van de verkeersveiligheid of –intensiteit; 3. opnemen van een peilbepaling in artikel 2 voor bruggen.
Verbeelding	Verbreden van de verkeersbestemming ter plaatse van de brug over het Amsterdam Rijnkanaal

Reclamant 12**Korte samenvatting zienswijze:**

1. Reclamant beveelt aan het perceel Broekdijk Oost 34, gegeven de ligging in het landgoed, niet mee te nemen in het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' maar ter zijner tijd in het bestemmingsplan Nijenrode.
2. Reclamant neemt aan dat de bouw van vier woningen van 900 m³ op het perceel Broekdijk Oost 34 niet bijdraagt aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed.
3. Middels een eerder principebesluit heeft het college reeds een extra woning toegezegd op het perceel Broekdijk Oost 34. Kennelijk noopt het aanpassen/verzwaren van de eerder in het principebesluit vastgelegde voorwaarden (bij één woning) tot het om die reden toestaan van twee extra nieuwe woningen. Reclamant vraagt zich af of die voorwaarden te beperkt waren en of er sprake is van voortschrijdend inzicht. Indien dit zo is vraagt reclamant zich af of het noodzakelijk is dat hiervoor twee extra woningen worden toegestaan. Bestreden wordt dat de twee extra woningen tot een kwaliteitswinst zouden leiden.
4. Het perceel Broekdijk Oost 34 grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur. Reclamant betwijfelt of de ecologische waarden door de ontwikkeling worden behouden en/of versterkt. Er is onvoldoende zekerheid omtrent de uitvoering van de benoemde ecologische maatregelen. Daarbij verdient het de aanbeveling om de aanpak van het plangebied te betrekken bij de bespreking van de ontwikkelingen van het landgoed. Het genoemde nadere onderzoek naar de beschermingsmaatregelen zou al moeten hebben plaatsgevonden alvorens de wijziging in het bestemmingsplan op te nemen.

5. In de ruimtelijke verkenning voor de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Broekdijk Oost 34 is vermeld dat het plangebied direct grenst aan het zoekgebied voor woningbouw. Op de kaart is echter een duidelijke grens aangegeven.
6. De wijzigingsbevoegdheden voor Broekdijk Oost 34 en Straatweg 27 is strijdig aan de onlangs vastgestelde nota 'Focus op morgen'.

Commentaar:

1. Gelet op de actualiseringplicht vanuit de Wro is door de gemeente besloten de percelen Straatweg 27 en Broekdijk Oost 34 mee te nemen in het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied'. Het bestemmingsplan Nijenrode wordt nu opgesteld maar zal na alle verwachting niet voor 1 juli 2013 worden vastgesteld. Door de percelen mee te nemen in het bestemmingsplan Nijenrode kan de gemeente niet voldoen aan haar verplichtingen. Dit betekent niet dat beide percelen geheel los te zien gezien worden van het monumentale landgoed Nijenrode.
2. De inhoudsmaat is in de verkenning voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen (bijlage 4 van de toelichting). De gemeente heeft echter, gelet op de fase van de huidige planvorming, nog geen beeld bij de definitieve stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Het genoemde programma van vier woningen met een inhoudsmaat van 900 m³ behelst de wens van de initiatiefnemer. Zodra de planvorming verder concretiseert zal de inhoudsmaat op basis van een stedenbouwkundige en landschappelijke motivering worden gemaximaliseerd. Gelet op de nieuwe provinciale beleidslijn voor de inhoudsmaat voor woningen in het landelijk gebied, waarin wordt gesteld dat de inhoudsmaat voor woningen landschappelijk goed inpasbaar moet zijn en dat er derhalve gedacht kan worden aan 600 tot 800 m³, lijkt de geambieerde inhoudsmaat van 900 m³ op voorhand aan de hoge kant. Zoals gesteld zal een landschappelijke en stedenbouwkundige motivering hier een uitspraak over moeten doen. Omdat de haalbaarheid (*aspect bedrijven en milieuzonering*) van de wijzigingsbevoegdheid niet voldoende is aangetoond is deze overigens komen te vervallen. Omdat de gemeente de voorgestelde ruimtelijke verbetering ondersteund wordt verwacht dat het plan, te zijner tijd, middels een aparte ruimtelijke procedure alsnog ter besluitvorming wordt aangeboden.
3. Bij het aanvankelijk genomen principebesluit zijn twee voorwaarden opgenomen. Als eerste is gesteld dat de bestaande boerderij moet worden gerenoveerd. Enkel nadat uit een bouwkundig rapport blijkt dat renovatie niet meer reëel is, is nieuwbouw mogelijk. Hierbij zal de nieuwbouw wel in dezelfde bouwvorm moeten worden gerealiseerd. Als tweede voorwaarde is opgenomen dat de tweede woning enkel mag worden gerealiseerd nadat de schuur gesloopt is. Er zijn verder geen voorwaarden gesteld omtrent landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische aspecten. In overleg met de initiatiefnemer is bekeken onder welke voorwaarden eventueel aanvullende woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Juist de ligging bij Nijenrode bieden daarbij kansen voor versterkingen van de ecologische, landschappelijke/stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten. Initiatiefnemer heeft aangetoond dat om de voorgestelde versterkingen te realiseren twee aanvullende woningen moeten worden gerealiseerd. Op deze manier wordt voldoende financieel draagvlak gegenereerd voor de beoogde versterking. De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat de voorgestelde kwaliteitswinst, voldoende opweegt tegen de toevoeging van twee woningen. De kwaliteitswinst, beschreven in bijlage 4 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, kan als volgt worden samengevat:
 - a. de aanwezige natuurwaarden worden versterkt onder meer middels een plasdraszone van minimaal 10 meter;
 - b. het waterbergend vermogen wordt vergroot door de toevoeging van 375 m² water;
 - c. de van oudsher aanwezige verkavelingstructuur wordt op punten teruggebracht;

- d. een deel van het plangebied wordt aangemerkt als openbaar gebied, waardoor dit deel van het landgoed ter beschikking komt van een ieder;
 - e. er wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke waarden van het landgoed Nijenrode, te weten de versterking (verbreding) van de centrale Wetering, het zicht- en beleefbaar maken van deze Wetering vanaf de entree van Nijenrode (Broekdijk Oost) en een nieuwe verbinding tussen het nieuwe en oude landgoed om zodoende aan te sluiten op de gridstructuur (vastgelegd in de stedenbouwkundige visie Nyenrode) en daarmee het totale landgoed te versterken.
4. Initiatiefnemer heeft middels een ecologische verkenning aangetoond dat er voldoende aanknopingspunten zijn voor het behoud en de versterking van de ecologische waarden. Daarmee is voldoende aangetoond dat het aspect ecologie de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet zal belemmeren. De Omgevingsdienst Regio Utrecht bevestigt dit in haar advies over de wijzigingsbevoegdheid. In tegenstelling hetgeen reclamant beweert is het derhalve niet noodzakelijk op voorhand nader onderzoek plaats te laten vinden.
 5. Het klopt dat het perceel Broekdijk Oost buiten het zoekgebied ligt.
 6. In de Nota 'Focus op morgen' is opgenomen dat het uitgangspunt bij bebouwing is dat dit binnen de door de provincie aangegeven rode contouren plaatsvindt. Voor het perceel Straatweg 27 geldt dat dit binnen de nieuwste (versie februari 2013) rode contour is gelegen. Er is bewust voor deze formulering in de nota gekozen omdat het niet gewenst is per definitie alle bebouwing buiten de rode contouren uit te sluiten. Zoals eerder gemotiveerd ziet de gemeente de planontwikkeling bij Broekdijk Oost als gewenst. Overigens is de nota 'Focus op morgen' op 29 januari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is op een eerder moment (23 januari) ter inzage gelegd. Daarmee vormt de Nota, strikt formeel, geen toetsingskader voor het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie:

1. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
2. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
3. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
4. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
5. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
6. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 13

Korte samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan een aangebouwd bijbehorend bouwwerk te willen realiseren ter plaatse van de Straatweg 161. Het beoogde bouwwerk meet circa 2,5 bij 5,5 meter en een hoogte van 3 meter. Het bouwwerk wordt direct ten noorden van de bestaande woning gerealiseerd. Het beoogde bouwwerk is echter strijdig aan het ontwerp bestemmingsplan. Gevraagd wordt de strijdigheid op te heffen.

Commentaar:

Het beoogde aangebouwde bijbehorende bouwwerk valt geheel binnen de bestemming 'Wonen-1'. Het beoogde bouwplan heeft niet als gevolg dat meer dan 50 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd (artikel 19.2.2.a). In artikel 19.2.2.b is echter opgenomen dat deze bouwwerken enkel in het achtererfgebied mogen worden gerealiseerd. De combinatie van de deze regel omtrent de realisatie van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen en de definitie 'Achtererfgebied' leidt tot een situatie waarin bijbehorende bouwwerken alleen achter de woning gerealiseerd kunnen worden. Bij hoek- of vrijstaande woningen worden daarbij de bouwmogelijkheden ten opzichte van de vigerende plannen ongewenst beperkt. De zinsnede 'de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het achtererfgebied' in de regels 3.2.3.b, 3.2.3.c, 12.2.3.b, 19.2.2.b, 19.3.a, 20.2.2.b en 20.3.a wordt vervangen door 'bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen en buiten het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn'.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Artikelen 3.2.3.b, 3.2.3.c, 12.2.3.b, 19.2.2.b, 20.2.2.b, 19.3.a en 20.3.a worden aangepast.
Verbeelding	Geen aanpassing

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Verbeelding

1. Voor het gebouw bij de ijsbaan langs de Straatweg in het noordelijk gedeelte van het plan-gebied is geen gebruiksregeling opgenomen. Middels het opnemen van de aanduiding 'ijsbaan' wordt het gebruik van het gebouw ten behoeve van de ijsbaan geregeld. Tevens is de aanduiding jongerenontmoetingsplaats opgenomen ten behoeve van het huidige gebruik als jongerenontmoetingsplaats.
2. Een deel van de gronden behorende bij de tuinen van de woningen aan Silversteyn 1 t/m 19 hebben abusievelijk de bestemming 'Verkeer' gekregen. Op de verbeelding wordt dit aangepast naar 'Tuin – 1' conform het bestaande en legale gebruik.
3. Bij de percelen Daslook 21 t/m 26 zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk (sba-bb)' niet correct ingetekend. De aanduidingen voor de bijbehorende bouwwerken worden conform de bestaande de legale situatie opgenomen.
4. De woning aan de Straatweg 246 heeft abusievelijk de bestemming 'Wonen-2' gekregen. Gelet op de ruimtelijke aspecten van de kavel is de bestemming 'Wonen-1' echter passender.
5. De aanduiding voor gemeentewerf aan de Wilhelmimastraat is niet correct opgenomen. Dit is hersteld.
6. G. v Nijenrodestraat 79 / Griffenstien 19: de door de gemeente als tuin verkochte gronden krijgen te bestemming Tuin 1
7. De wijzigingsbevoegdheid (en de bijbehorende onderbouwing in de bijlage) met betrekking tot de Huijck Aertsenstraat zal worden verwijderd. De initiatiefnemer van dit plan heeft zich teruggetrokken. De financiële uitvoerbaarheid is hierdoor niet aangetoond.
8. De wijzigingsbevoegdheid (en de bijbehorende onderbouwing in de bijlage) met betrekking tot de Wilhelminastraat 39a zal worden verwijderd. De plannen voor dit project zijn nog niet concreet genoeg waardoor de uitvoerbaarheid nog niet is aangetoond.
9. De (bedrijfs)woning op het landgoed Nijenrode aan de Broekdijk Oost (direct ten zuiden van de voetbalvelden) is abusievelijk binnen het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' wegbestemd. Deze woning valt binnen het landgoed Nijenrode en zal mee worden genomen binnen het gelijknamige bestemmingsplan. Derhalve wordt de plangrens aangepast zodat de woning buiten het plangebied valt.

3.2 Regels

1. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met buitenopslag bij de gemeentewerf. Buitenopslag aldaar is gewenst en de regeling (artikel 3.4.g) is hierop aangepast.
2. Een nadere beoordeling van het plan heeft ertoe geleid een flexibelere regeling op te nemen voor de bestemming Buitenplaats. Deze regeling is afgestemd met het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht". Op drie punten worden de regels veranderd:
 1. In de bestemming 'Buitenplaats' is geregeld dat bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', die strak rond de huidige bijgebouwen ligt. Hierdoor is het oprichten van bijgebouwen op andere locaties dan waar ze nu al staan, onmogelijk. Verplaatsing/herschikking van de bijgebouwen is dus niet mogelijk, terwijl dit niet op bezwaren hoeft te stuiten. Sloop van oude bijgebouwen en

herbouw hiervan op een andere locatie kan zelfs bijdragen aan versterking van de karakteristieken van de buitenplaats. Om die reden wordt in de bestemming 'Buitenplaats' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om één of meer aanduidingen 'bijgebouwen' te verwijderen en op een andere locatie terug te plaatsen. Voorwaarde is dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt vergroot en dat de goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter bedragen, dan wel maximaal de goot- en bouwhoogte van het te verwijderen bijgebouw indien dat meer is.

2. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Als geen aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen, mogen deze gebouwen maximaal 3 meter hoog zijn. Veel bijgebouwen hebben echter een kap, wat ruimtelijk gezien in veel gevallen ook beter passend is. De regeling wordt daarom aangepast, in die zin dat bijgebouwen die geen aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' hebben, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter mogen hebben. Als gevolg hiervan worden matrices die deze of lagere hoogtes regelden, aangepast dan wel verwijderd.
3. In de huidige regeling worden onnodige beperkingen opgelegd voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen. Regel 5.6.1. wordt zodanig aangepast dat het aanleggen van oppervlakteverhardingen tot 20 m² toegestaan is.
3. In Wonen - 2 is abusievelijk een verwijzing blijven staan naar de ligging van de bestemming aan de Vecht. Nu de bestemming ook op niet aan de Vecht-liggende percelen is toegepast is deze regeling (20.1.g) aangepast.
4. De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt aangepast waardoor enkel bedrijven worden vermeld.
5. De in regels 19.2.2.g en 20.2.2.g abusievelijk opgenomen verwijzing naar de bedrijfswoning in plaats van de woning is gecorrigeerd.
6. In regel 20.2.2.j ontbreekt een verwijzing voor de afwijking van de regel 20.2.2.c in verband met de beperkte dimensionering van het achtererf van Straatweg 230. Aan regel 20.2.2.j is toegevoegd dat er tevens niet aan het gestelde in regel 20.2.2.c voldaan hoeft te worden.
7. In artikel ~~19~~ en 20 is de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' enkel opgenomen onder ~~19.2.2.~~ en 20.2.2 (bijbehorende bouwwerken) en niet onder ~~19.2.1.~~ en 20.2.1 (hoofdgebouwen). Dit terwijl de strekking is dat ook uitbreiding van hoofdgebouwen niet is toegestaan. Dit zal worden aangepast.
8. In de artikelen 15 (Tuin – 1) en 16 (Tuin – 2) is een regeling opgenomen dat binnen deze bestemmingen erkers en toegangsportalen zijn toegestaan. Hierin is opgenomen dat de bouw van erkers en toegangsportalen niet ten koste mag gaan van het parkeren op eigen terrein. Er zijn echter alleen aanvullende bouwregels voor erkers opgenomen en niet voor toegangsportalen. De regels van erkers worden ook van toepassing op toegangsportalen verklaard.
9. Door het gestelde in artikel 19.3.c. en 19.3.e ontstaat abusievelijk een doublure in de afwijkingregeling voor de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Derhalve is artikel 19.3.c geschrapt.
10. Binnen de bestemming Groen worden in- en uitritten opgenomen.
11. Overeenkomstig het nieuwe Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) gelden nieuwe parkeernormen. De tabel 'parkeernormen', die als bijlage bij de regels is opgenomen, wordt aangepast aan deze nieuwe normen.
12. De parkeerregeling in de algemene gebruiksregels wordt aangepast. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan regelt namelijk dat in alle gevallen 'dient te worden voorzien in de

noodzakelijke parkeervoorzieningen'. Hiermee wordt miskend dat in bestaande situaties vaak niet kan worden voldaan aan de huidige parkeernormen, die veelal strenger zijn dan de parkeernormen ten tijde van de oorspronkelijke ontwikkeling. Door het opnemen van de huidige parkeerregeling worden in de praktijk ook (beperkte) ontwikkelingen op bestaande percelen onmogelijk gemaakt, omdat niet kan worden voldaan aan de parkeernormen. De regeling wordt aangepast, in die zin dat in het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

13. De vigerende regeling voor de wijk Broeckland en de vigerende regeling in bestemmingsplan 'Noord' lieten aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en serres, binnen de bestemming Tuin toe. In het ontwerp bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin als één van de voorwaarden een maximale breedte van 50% van de voor- of zijgevel voor deze gebouwen is opgenomen. Deze voorwaarde is niet overeenkomstig met het vigerende beleid voor Broeckland, hierin wordt gestuurd middels een maximale oppervlaktemaat van 5 m². De regeling in 'Noord' gaat uit van een maximum van 50% van de voorgevel en een maximale diepte van 1,5m. Wegens bestaande rechten en de conserverende aard van het bestemmingsplan wordt de regeling afgestemd op het vigerende beleid. Daarmee komt wordt binnen Tuin -1 en Tuin-2 de 50% voorwaarde te vervallen en wordt een voorwaarde opgenomen voor een maximale oppervlakte van 5 m² per woning de regeling aangepast.
14. Als gevolg van de gewenste afstemming tussen 'Breukelen Woongebied' en 'Loenen aan de Vecht' is voor de bestemming Tuin-2 een omgevingsvergunningenstelsel ingevoerd voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20m². Deze regeling is hetzelfde als de regeling in de bestemming Buitenplaats.
15. In de regels van de bestemmingen Buitenplaats, Tuin -1 en Tuin -2 waarbij gesproken wordt van gronden die 'direct grenzen aan de Vecht' wordt e.e.a. aangepast zodat concreet aangegeven wordt dat het gaat om de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming Water zijn gelegen.
16. Als gevolg van de inkadering van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (ambtshalve aanpassing 4 op de regels) zijn de mogelijkheden voor beroepen en bedrijven aan huis fors beperkt. Dit wordt hersteld door binnen de bestemmingsomschrijving van bestemmingen Gemengd -1 Gemengd -2, Wonen -1 en Wonen -2 de zinsnede 'of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten' achter 'aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten' op te nemen.

3.3 Toelichting

~~Los van de ambtshalve wijzigingen als gevolg van de aanpassingen in regels en verbeelding wordt de toelichting ambtshalve niet gewijzigd.~~

1. Als gevolg van enkele spelfouten, opmaakwijzigingen wordt de toelichting op onderdelen aangepast.
2. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en de regels.
3. Als gevolg van het vervallen van enkele wijzigingsbevoegdheden vervallen de volgende bijlagen:
 - a. Ruimtelijke verkenning wijzigingsbevoegdheid Broekdijk Oost 34, Buro SRO, kenmerk SR120136, januari 2013.
 - b. Massastudie Huijck Aerstenstraat, Han van Zwieten architecten, kenmerk: --, 3 februari 2012
4. Het advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht op het bestemmingsplan is als bijlage opgenomen.

4. Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Breukelen woongebied' 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. De nummering voor de ambtshalve wijzigingen is opgebouwd door het paragraafnummer (1,2 of 3) voor de punt en de nummering van de wijziging na de punt.

De punten onder 4.1, 4.2 en 4.3. vormen de 'Staat van wijzigingen'.

4.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Ter plaatse van Domineeslaantje 33 is de bedrijfsbestemming vervangen door een woonbestemming	Zienswijze 1
2.	Het bestemmingsvlak ter plaatse van Straatweg 230 is verruimd	Zienswijze 3
3.	Ter plaatse van Heycoplaan is de bedrijfsbestemming gewijzigd in Gemengd – 3	Zienswijze 4
4.	De bouwhoogte voor Nassaustraat 2 is aangepast naar 8 meter	Zienswijze 5
5.	Ter plaatse van Nassaustraat 2 is het bouwvlak vergroot	Zienswijze 5
6.	Ter plaatse van Nassaustraat is het mogelijk gemaakt een extra woning te realiseren middels een aanduiding 'maximaal aantal woningen'	Zienswijze 5
7.	Ter plaatse van Broekdijk Oost 34 is de wijzigingsbevoegdheid geschrapt	Zienswijze 6
8.	Ter plaatse van Straatweg 176 is de bestemmingslegging aangepast	Zienswijze 7
9.	Ter plaatse van Straatweg 176 is goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 4 en 7,5 meter.	Zienswijze 7
10.	De verkeersbestemming ter plaatse van de brug over het ARK is verbreed	Zienswijze 11
11.	Binnen de bestemming groen is ter plaatse van Straatweg 185a de aanduiding ijsbaan uitgebreid en de aanduiding 'specifieke vorm van groen – jongerenontmoetingsplaats' opgenomen.	Ambtshalve 1.1
12.	Ter plaatse van Silversteyn 1 t/m 19 is de bestemming verkeer gewijzigd in Tuin – 1	Ambtshalve 1.2
13.	Ter plaatse van Daslook 21 t/m 26 is de 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk' aangepast	Ambtshalve 1.3
14.	Ter plaatse van Straatweg 246 is de bestemming Wonen – 2 gewijzigd in Wonen - 1	Ambtshalve 1.4
15.	Ter plaatse van de gemeentewerf aan de Wilhelminastraat is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' aangepast	Ambtshalve 1.5
16.	Ter plaatse van de G. van Nijenrodestraat 79/ Griffenstein 19 is de groenbestemming aangepast in Tuin - 1	Ambtshalve 1.6
17.	Ter plaatse van de Huijck Aertsenstraat is de wijzigingsbevoegdheid verwijderd	Ambtshalve 1.7

18.	Ter plaatse van de Wilhelminastraat 39a is de wijzigingsbevoegdheid verwijderd	Ambtshalve 1.8
19.	Ter plaatse van Broekdijk Oost is de plangrens gewijzigd	Ambtshalve 1.9

4.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zijn aangescherpt	Zienschijze 2
2.	De bestemming Gemengd – 3 is opgenomen	Zienschijze 4
3.	Voor de bestemming Gemengd – 3 is een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – Gemengd – 3' in de bijlage opgenomen	Zienschijze 4
4.	Binnen bestemming bedrijf is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – detailhandel in volumineuze goederen' vervallen	Zienschijze 4
5.	De aanduiding 'maximaal aantal woningen' is opgenomen	Zienschijze 5
6.	De wijzigingsbevoegdheid voor Broekdijk Oost 34 is verwijderd	Zienschijze 6
7.	In de bestemming Buitenplaats is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van de aanduiding 'bijgebouwen'	Zienschijze 9, ambtshalve 2.2.1
8.	Bouwhoogte voor bruggen in de verkeersbestemming is opgetrokken naar 10 m.	Zienschijze 11
9.	Een algemene afwijkingsregeling is opgenomen voor de aanleg van wegen.	Zienschijze 11
10.	Een peilbepaling voor bruggen is toegevoegd aan artikel 2	Zienschijze 11
11.	Artikelen 3.2.3.b, 3.2.3.c, 12.2.3.b, 12.2.3.c, 19.2.2.b, 20.2.2.b, 19.3.a en 20.3.a zijn aangepast zodat bijbehorende bouwwerken tevens op het zijerf gerealiseerd kunnen worden.	Zienschijze 13
12.	Binnen de bestemming groen is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – jongerenontmoetingsplaats' opgenomen.	Ambtshalve 1.1
13.	De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie aan de Huijck Aertsenstraat is verwijderd	Ambtshalve 1.8
14.	De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Wilhelminastraat 39a is verwijderd	Ambtshalve 1.9
15.	In artikel 3.4 is buitenopslag bij de gemeentewerf mogelijk gemaakt	Ambtshalve 2.1
16.	Voor bijgebouwen binnen de bestemming Buitenplaats is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter mogelijk gemaakt (art. 5.2 lid 2 sub a)	Ambtshalve 2.2.2
17.	Voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen binnen de bestemming Buitenplaats is het maximum op 20 m ² gesteld	Ambtshalve 2.2.3
18.	De verwijzing naar de ligging in de Vecht in Wonen – 2 is verwijderd (art. 20.1 sub g)	Ambtshalve 2.3
19.	De Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage) wordt aangepast	Ambtshalve 2.4
20.	De verwijzing naar bedrijfswoning in art. 19.2 lid 2 sub g is aangepast	Ambtshalve 2.5
21.	De verwijzing naar bedrijfswoning in art. 20.2 lid 2 sub g is aangepast	Ambtshalve 2.5
22.	De afwijking in art. 20.2 lid 2 sub j is aangepast	Ambtshalve 2.6

23.	In de bestemming Wonen – 1 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' met het daarbij behorende uitbreidingsverbod tevens opgenomen voor hoofdgebouwen (art. 19.2 lid 1)	Ambtshalve 2.7
24.	In de bestemming Wonen – 2 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' met het daarbij behorende uitbreidingsverbod tevens opgenomen voor hoofdgebouwen (art. 20.2 lid 1)	Ambtshalve 2.7
25.	Binnen de bestemming Tuin – 1 zijn de bouwregels voor toegangsportalen opgenomen	Ambtshalve 2.8
26.	Binnen de bestemming Tuin – 2 zijn de bouwregels voor toegangsportalen opgenomen	Ambtshalve 2.8
27.	De afwijking in art. 19.3 sub c is verwijderd	Ambtshalve 2.9
28.	Binnen bestemming groen zijn in- en uitritten opgenomen (art. 10.1)	Ambtshalve 2.10
29.	De tabel parkeernormen (bijlage) is aangepast	Ambtshalve 2.11
30.	De parkeerregeling is aangepast (art. 31.e)	Ambtshalve 2.12
31.	De erker- en toegangsportaalregeling in Tuin – 1 is aangepast	Ambtshalve 2.13
32.	De erker- en toegangsportaalregeling in Tuin – 2 is aangepast	Ambtshalve 2.13
33.	Voor de bestemming Tuin – 2 wordt een omgevingsvergunningstelsel ingevoerd voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20m ²	Ambtshalve 2.14
34.	De regels van de bestemmingen Buitenplaats, Tuin-1 en Tuin-2 worden aangepast, waarbij niet langer wordt gesproken van gronden die 'direct grenzen aan de Vecht', maar wordt concreet aangegeven dat het gaat om de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming Water liggen.	Ambtshalve 2.15
35.	De bestemmingsomschrijving in art. 8.1, 9.1, 19.1 en 20.1 wordt aangevuld met de zinsnede 'of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten'	Ambtshalve 2.16

4.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	In § 6.4 is de bestemming Gemengd – 3 opgenomen.	Zienschijve 4
2.	In § 6.4 wordt de toelichting op de bestemmingsystematiek van Wonen – 1, Wonen – 2, Tuin – 1 en Tuin – 2 zodanig aangepast dat deze refereert naar de ligging aan de Vecht maar aan de specifieke ruimtelijke karakteristieken	Zienschijve 6
3.	In § 3.2 wordt de beschrijving van de ontwikkeling van Broekdijk Oost 34 aangepast	Zienschijve 6
4.	In § 3.2 wordt de vernieuwing van de Breukelerbrug opgenomen	Zienschijve 11
5.	In § 6.4 is de beschrijving voor bijbehorende bouwwerken bij de bestemming Wonen -1 aangepast.	Zienschijve 13
6.	In § 3.2 wordt de beschrijving van de ontwikkeling van de locatie aan de Huijck Aertsenstraat aangepast	Ambtshalve 1.8

7.	In § 3.2 wordt de beschrijving van de ontwikkeling van de locatie Wilhelminastraat 39a aangepast	Ambtshalve 1.9
8.	De volgende bijlagen vervallen: a. Ruimtelijke verkenning wijzigingsbevoegdheid Broekdijk Oost 34, Buro SRO, kenmerk SR120136, januari 2013. b. Massastudie Huijck Aerstenstraat, Han van Zwieten architecten, kenmerk: --, 3 februari 2012	Ambtshalve 3.3
9.	Het advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht op het bestemmingsplan is als bijlage opgenomen.	Zienswijze 6 & Ambtshalve 3.4