



Voorontwerpbestemmingsplan Corridor

Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties

Inhoudsopgave

1	Ontvangen inspraak- en overlegreacties	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Over de gevolgde procedure.....	3
2.1	Belangrijke stappen in de procedure	3
2.2	Inspraak en vooroverleg	3
3	Inspraak- en overlegreacties.....	4
3.1	Algemene beantwoording.....	4
3.1.1	Bouwhoogte.....	4
3.1.2	Kantoorruimte op het bedrijventerrein Breukelerwaard.....	4
3.1.3	Archeologie.....	5
3.2	Beantwoording overlegreacties	6
3.2.1	Kamer van Koophandel Midden-Nederland	6
3.2.2	Waternet	6
3.2.3	Rijkswaterstaat Utrecht.....	8
3.2.4	Provincie Utrecht	9
3.2.5	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	11
3.2.6	Natuur en Milieufederatie Utrecht.....	12
3.2.7	Vechtplassencommissie	13
3.2.8	Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), advies archeologie	14
3.3	Beantwoording Inspraakreacties	15
3.3.1	Van Oldenbarneveltstraat 11.....	15
3.3.2	Ter Aaseweg 3.....	15
3.3.3	McDonald's Nederland B.V.	15
3.3.4	Broekdijk West 8, 8a en 8b.....	16
3.3.5	Broekdijk West 6.....	16
3.3.6	Broekdijk West 14.....	17
3.3.7	Broekdijk West 26.....	18
3.3.8	Keulsche Vaart 1 t/m 5	18
3.3.9	Keulsche Vaart 10	19
3.3.10	Keulsche Vaart 24 t/m 52	19
3.3.11	De Corridor 15 en 17	19
3.3.12	Parallelweg 4	20
3.3.13	De Corridor 15 en 17	21
3.3.14	Algemeen.....	21
3.3.15	Ter Aaseweg 4.....	24
3.3.16	Parallelweg 5	24

1 Ontvangen inspraak- en overlegreacties

1.1 Inleiding

Met ingang van 28 september 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Corridor gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 8 overlegreacties en 16 inspraakreacties ontvangen.

Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 3 oktober 2012 een inloopavond in het gemeentekantoor te Breukelen georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 8 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

Deze Nota inspraak en overleg betreffende het bestemmingsplan Corridor heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de tot nu toe gevolgde procedure belicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van de ingekomen inspraakreacties en worden de reacties beantwoord. In hoofdstuk 4 zijn de overlegreacties van diverse instanties van commentaar voorzien. Op grond van de inspraak- en overlegreacties en nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van inspraak- en overlegreacties, is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze (ambtshalve) aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 5 (Staat van wijzigingen).

Deze nota zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een inspraakreactie of overlegreactie hebben gestuurd.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

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

1. Vaststelling Programma van Eisen door college, d.d. 25 oktober 2011;
2. Klankbordgroepvergadering d.d. 20 maart 2012;
3. Vaststelling Nota van Uitgangspunten door college d.d. 15 mei 2012;
4. Klankbordgroepvergadering d.d. 3 juli 2012;
5. Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan Corridor door college d.d. 25 september 2012;
6. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf 28 september 2012 voor 6 weken;
7. Inspraakmogelijkheid vanaf 28 september 2012 voor 6 weken;
8. Bestuurlijk overleg tussen gemeente en provincie Utrecht d.d. 17 januari 2013.

2.2 Inspraak en vooroverleg

De inspraak rond het voorontwerpbestemmingsplan kende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan vanaf vrijdag 28 september 2012 en een inloopbijeenkomst op 3 oktober 2012. Zowel de ter inzage legging als de inloopbijeenkomst is van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad de VAR en de gemeentelijke website www.stichtsevecht.nl. De Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. VROM inspectie regio Noord-West;
3. Rijkswaterstaat waterdistrict Utrecht;
4. Waternet;
5. Omgevingsdienst Regio Utrecht;
6. Kamer van Koophandel midden Nederland;
7. Vechtplassen commissie;
8. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
9. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.
10. Rijkswaterstaat

3 Inspraak- en overlegreacties

3.1 Algemene beantwoording

3.1.1 Bouwhoogte

Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogtes van de bedrijfsgebouwen te verhogen en geen verschil meer te maken tussen de goot- en nokhoogte.

In het bestemmingsplan zijn voor de bedrijventerreinen aparte nok- en bouwhoogtes opgenomen. Dit is gedaan op basis van de toegestane nok- en bouwhoogtes in de vigerende bestemmingsplannen. Voor het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen is dit een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. In geen geval zijn lagere goot- en nokhoogtes opgenomen dan wat in de vigerende bestemmingsplannen is toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is met name de goothoogte van belang. Dit is de maat die visueel wordt waargenomen. Vooral op het bedrijventerrein Keulschevaart is voor een deel een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. Dit betreft het gedeelte aangrenzend en ten zuiden van het Rode Dorp. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om voor het deel ten zuiden is gelegen van de straat Keulschevaart en op enige afstand is gelegen van het Rode Dorp dit te wijzigen naar een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter.

3.1.2 Kantoorruimte op het bedrijventerrein Breukelerwaard

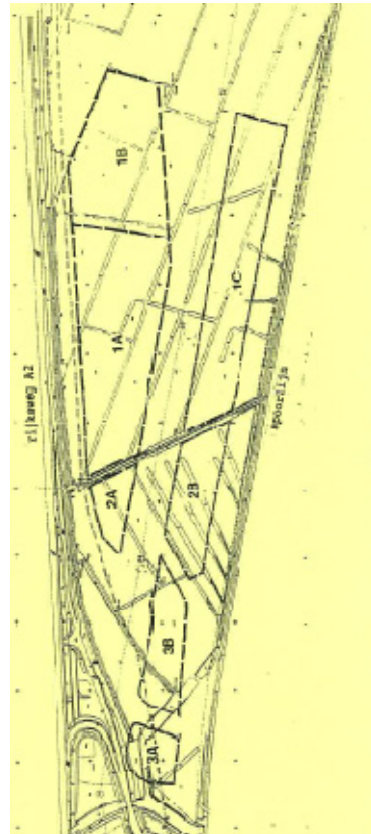
In een aantal inspraakreacties wordt aangegeven dat de toegestane vierkante meters voor kantoorruimte, op het bedrijventerrein Breukelerwaard, geschrapt moet worden. In andere inspraakreacties wordt het tegendeel verzocht, namelijk de toegestane m² aan kantoorruimte conform het geldende bestemmingsplan over te nemen.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Corridor is dat bestaande rechten niet worden geschaad (conserverend bestemmingsplan). Dit kan immers planschade tot gevolg hebben. De bestaande rechten zijn daarom vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark Breukelerwaard is onderscheid gemaakt in 3 zones (zie ook afb. 1) waarvan de verhouding als volgt is gemaakt:

- Zone 1 (noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein): hoofddoel: geen zelfstandige kantoren mogelijk, 70% bedrijfsruimte en 30% kantoor mogelijk waarvan de kantoorruimte niet meer dan 2000m² mag bedragen;
- Zone 2 (middelste gedeelte van bedrijventerrein): geen zelfstandige kantoren mogelijk, 50% bedrijfsruimte en 50% kantoor mogelijk.
- Zone 3 (gedeelte nabij het station Breukelen): uitsluitend kantoren tot 18.500m²

De regeling van Zone 1 is doorvertaald in het voorontwerp bestemmingsplan Corridor: Waarbij voor zone 1 geldt dat ondergeschikte kantoren zijn toegestaan. Met ondergeschikte



Afbeelding 1: zone-indeling Bedrijvenpark Breukelerwaard

kantoren worden kantoren bedoeld die een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit maar waarvan het oppervlak niet meer bedraagt dan 30 % van het totale bedrijfsoppervlak.

Voor zone 2 was de toegestane 50% voor kantoren niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Corridor. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd en is voor dit deel van het bedrijventerrein Breukelerwaard nu ook de 50% regeling overgenomen door middel van een aanduiding op de betreffende percelen.

Voor zone 3 geldt dat hier 100% kantoor toegestaan is. In het verleden is in overleg met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over verschuiving van vierkante meters naar andere percelen op het bedrijvenpark. Dit is steeds gedaan met het doorlopen van een vrijstellingsprocedure. Hierdoor is in zone 3 nog 16.702 m² kantoor toegestaan in plaats van de 18.500m² kantoor in het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Breukelerwaard.

In het voorontwerp bestemmingsplan is op basis van privaatrechtelijke afspraken een ontheffing opgenomen om nabij het station van Breukelen 20.000 m² b.v.o. kantoor extra toe te voegen. Vanuit verschillende organen is bij de inspraakperiode het verzoek gedaan om aan te tonen waarom deze toevoeging vanuit het oogpunt van "goede ruimtelijke ordening" wenselijk is en wat daarbij de economische uitvoerbaarheid is. De benoemde vierkante meters komen namelijk bovenop de "harde" plancapaciteit kantoor binnen het plangebied (16.702 m²).

Deze opmerkingen zijn mede gesteld in het licht van de huidige problematiek van kantoren in de provincie en het land. Reeds meerdere jaren wordt zowel op landelijk als provinciaal niveau gekeken naar oplossingen om de disbalans in de kantorenmarkt op te lossen. Uit recent onderzoek van DTZ komt naar voren dat onze gemeente tot de top 10-gemeenten behoort met de grootste kantorenleegstand in Nederland ten opzichte van de voorraad.

Daarnaast is in de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (wordt vastgesteld in februari) opgenomen dat het opnemen van nieuwe plancapaciteit voor kantoren in strijd is met het provinciaal belang. Het opnemen van 20.000 m² b.v.o. kantoor is dan ook in strijd met de provinciale verordening. De extra vierkante meters kantoren toevoegen aan het plangebied, zorgt juist voor een verdere disbalans van de kantorenmarkt binnen de gemeente en regio. Om deze reden is besloten om de ontheffing voor de 20.000 m² b.v.o. kantoor te verwijderen uit het de regels.

3.1.3 Archeologie

Verzocht wordt om de archeologie bestemmingen te verwijderen dan wel te wijzigen zodat er geen onnodige onderzoeken uitgevoerd hoeven te worden.

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 is dit Verdrag door Nederland geratificeerd. De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet regelt hoe overheden bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De nieuwe wet beoogt het cultureel erfgoed te beschermen: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen wordt omgegaan. Dat betekent dat vooronderzoek moet plaatsvinden;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe 'de verstoorder betaalt').

In dit bestemmingsplan geeft de gemeente uitvoering aan de verplichtingen die uit de Wet op de archeologische monumentenzorg voortvloeien. Vertaling wordt gegeven aan de Archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Breukelen. Hierop zijn op basis van onderzoek gebieden aangegeven met verschillende archeologische verwachtingswaarden, alsmede het beleid voor deze gebieden.

De gemeente onderschrijft het grote belang van de bescherming van archeologische waarden, maar onderkent ook dat de opgenomen regeling nieuw is en verplichtingen met zich meebrengt voor de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. De ervaring leert dat door in een vroegtijdig stadium rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden, eventuele onderzoekskosten beperkt kunnen worden en vertraging in de voortgang van projecten beperkt kan worden.

3.2 Beantwoording overlegreacties

3.2.1 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Samenvatting inspraakreactie

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt door de KvK onderschreven. De KvK geeft aan dat er wel een opgave ligt om de bestaande bedrijventerreinen door te ontwikkelen naar 21^e eeuwse maatstaven. De bestaande bedrijventerreinen moeten zo goed mogelijk worden benut zodat nieuwe terreinen zo min mogelijk ontwikkeld hoeven worden.

1. Verzocht wordt de bouwhoogte op Merwedeweg en Keulschevaart overal op minimaal 12 meter te stellen.
2. Verzocht wordt de maximale bebouwingspercentage op Merwedeweg en Keulschevaart overal op te hogen tot 80% of meer.
3. Verzocht wordt de toegestane milieucategorie indien milieutechnisch mogelijk op te hogen tot categorie 4.1 of 4.2 of meer.
4. Verzocht wordt de mogelijkheden van bedrijventerrein Breukelerwaard te maximaliseren. Dit bedrijventerrein heeft een ander, moderner, kantoorhoudend karakter en derhalve kunnen hier specifieke beginselen gelden.

Reactie gemeente

1. Zie algemene beantwoording punt 3.1.1.
2. De bedrijventerreinen Merwedeweg en Keulsevaart hebben de bestemming Bedrijventerrein 1. Binnen de deze bestemming is het bebouwingspercentage 70%. Binnen deze bestemming vallen ook de parkeerplaatsen, ontsluiting en groenvoorzieningen behorende bij de bedrijven. Hierdoor geeft het bebouwingspercentage van 70% voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven. Een verdere verdichting van bedrijven is ongewenst omdat dit de uitstraling van het bedrijventerrein niet ten goede komt. Daarnaast is dit ook niet bevorderlijk voor de sociale veiligheid van het terrein. In het vigerende bestemmingsplan hebben de bedrijventerreinen een maximaal bebouwingspercentage van 50% waarbij het mogelijk is dit te verhogen tot 70% met vrijstelling. De regeling in het voorontwerpbestemmingsplan is derhalve al verruimd ten opzichte van de vigerende regeling.
3. Bij het toekennen van de diverse milieucategorieën is al gekozen voor de maximaal mogelijk toegestane milieucategorie. In het gebied (of vlak daarbuiten) zijn ook woningen aanwezig waardoor een verhoging van de milieucategorie niet mogelijk is.
4. Wij delen de mening dat dit bedrijventerrein een ander karakter heeft. Het bedrijventerrein Breukelerwaard heeft daarom ook de Bedrijventerrein2 bestemming gekregen wat meer grootschalige detailhandel toestaat dan Bedrijventerrein1. Ook ten aanzien van kantoren is op dit bedrijventerrein meer toegestaan. Zie ook de algemene beantwoording bij punt 3.1.2.

Conclusie

De goothoogte wordt deels verhoogd naar 8 meter en de nokhoogte naar 12 meter.
De overige punten geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.2.2 Waternet

Samenvatting inspraakreactie

1. Ten aanzien van de toelichting worden de volgende tekstuele opmerkingen gemaakt:
Hoofdstuk 3.6.6. Water: "Hoogheemraadschap Stichtse Vecht" moet zijn
Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, in 3.6.6.2 wordt gesproken over

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, dit moet zijn waterschap Amstel Gooi en Vecht, Het waternet moet zijn Waternet en "WKR" moet zijn WRK.

2. Het beleid van het waterschap is wat summier beschreven. Waternet heeft in de bijlage een aanvulling gegeven.
3. Gesteld wordt dat Waternet de belangen uitvoert van AGV, dit is niet juist: waternet is de ambtelijke en uitvoerende organisatie van het waterschap AGV en van de watertaken van Amsterdam.
4. Graag in de 2^e alinea van 3.6.6 toevoegen dat Waternet ook het beheer van de hoofdwatervangingen doet.
5. Graag toevoegen dat bij het bebouwen van kavels rekening moet worden gehouden met de waterberging bij een toename van verharding. Voor een toename verharding van meer dan 1000m² in stedelijk gebied moet gecompenseerd worden met 10% open water van de totale toegenomen verharding.
6. Graag extra uitleg over de werking van het watersysteem en de verschillende peilen in het gebied.
7. Op de plankaart ontbreken de beschermingszones van de keringen langs het ARK, de Ter Aaseweg en de Grote Heicop. Daarnaast ontbreekt de nieuwe waterpartij bij de afrit van de A2.
8. In de Regels onder Water-1 en Water-2 toevoegen dat wel een vergunning hoeft te worden aangevraagd voor het overkluizen van watervangingen. Deze regel lijkt in Water-1 overbodig omdat alleen het ARK als Water-1 is aangemerkt.
9. In de Regels zijn in Water-2 ook steigers toegestaan, terwijl deze hier in principe verboden zijn.
10. Water-2 is ook bestemd voor de daarbij behorende groenvoorzieningen, straatmeubilair en voet- fietspaden. Dit lijkt overbodig. Wel zou het water kunnen worden bestemd met de daarbij behorende oever.
11. Water-2: In landelijk gebied is 1 steiger toegestaan van maximaal 6 m lang en 1,2 m uit de overstekend en maximaal op 2 palen rustend. Dit is niet opgenomen in de bouwregels.
12. Water-2 en Waterstaat- Waterkering: graag toevoegen dat naast een omgevingsvergunning voor alle werkzaamheden waarop de Keur van toepassing is, ook een Watervergunning nodig is, voor zover ze niet onder de Keurvrijstellingen vallen.
13. Water-2: Onder uitzonderingen graag toevoegen dat het vervangen van een oeverbeschoeiing dient te gebeuren in overleg met de waterbeheerder.
14. Aan de verboden onder de bestemming Leiding – Water toevoegen dat het leidingentracé ook niet mag worden gekruist door zwaar materieel zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder.
15. Binnen de bestemming Waterstaat-Keur geldt dat voor alle werkzaamheden overleg moet plaatsvinden met het waterschap.
16. De grote Heicop moet nog de dubbelbestemming "Waterstaat – Keur" krijgen.
17. Bij de genoemde verboden onder Waterstaat- Waterkering graag toevoegen dat ook het verhogen van het waterpeil verboden is en dat deze pas kan worden opgeheven na een Watervergunning van het Waterschap.

Reactie gemeente

1. De opmerkingen zullen worden verwerkt in de toelichting.
2. De door Waternet gegeven aanvulling zal worden opgenomen in de toelichting.
3. De opmerking zal worden verwerkt in de toelichting.
4. De opmerking zal worden verwerkt in de toelichting.
5. De opmerking zal worden verwerkt in de toelichting.
6. De opmerking zal worden verwerkt in de toelichting.
7. De beschermingszones zullen op de plankaart worden weergegeven als Waterstaat – Waterkering (artikel 29). De waterpartij zal worden opgenomen op de verbeelding als Water-2.
8. De opmerking zal worden verwerkt in de regels
9. De toegestane maten voor steigers zijn conform de Keur van Waternet verschillend voor binnen de bebouwde kom en voor buiten bebouwde kom. Dit onderscheid zal worden doorgevoerd in de regels voor steigers in het bestemmingsplan.
10. De genoemde voorzieningen lijken misschien op dit moment overbodig. Het bestemmingsplan wordt opgesteld voor een periode van 10 jaar en mogelijk zijn op termijn

deze voorzieningen wel nodig. De watergrens kan in deze planperiode ook mogelijk iets wijzigen en daarom is daar waar mogelijk ook een klein deel van de oever binnen de bestemming Water2 opgenomen.

11. Zie beantwoording punt 9.
12. Omdat de Watervedunning niet onder is gebracht bij de Wabo is het niet gewenst een koppeling hiermee te maken in het bestemmingsplan.
13. Dit zal worden verwerkt in de regels.
14. Doordat in de regels voor Leiding – Water een aanlegvergunningstelsel is opgenomen waarbij deze alleen verleend kan worden na overleg met de leidingbeheerder, is het overbodig om een bepaling op te nemen dat de leiding alleen doorkruist mag worden met zwaar materieel met schriftelijke toestemming van de waterbeheerder.
15. In artikel 29.3 is gesteld dat vooraf advies moet worden ingewonnen van de beheerder van de watergang. Daarom is het overbodig om aan te geven dat voor alle werkzaamheden overleg moet plaatsvinden met het waterschap.
16. De grote Heicop zal op de verbeelding de dubbelbestemming “Waterstaat –Keur” krijgen.
17. In artikel 29.3.1g zal worden toegevoegd dat het ook het verhogen van het waterpeil verboden is.

Conclusie

De opmerkingen 1t/m 9, 10, 11, 13,16,17 worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3.2.3 Rijkswaterstaat Utrecht

Samenvatting inspraakreactie

1. Verzocht wordt om zorg te dragen voor enerzijds een dusdanige vraagsturing m.b.t. autogebruik die bijdraagt aan een acceptabelere afwikkeling en anderzijds aanpassing van infrastructuur te regelen zodat dit het verkeer goed kan verwerken. Het betreft nadrukkelijk oplossingen voor consequenties van ontwikkelingen, waaronder de Hof van Breukelen. Waar het fysieke maatregelen betreft kan worden gedacht aan aanpassingen van rotondes, en / of vervanging door VRI kruispunten.
2. Graag de bijgevoegde primaire waterkering langs de ARK op de verbeelding op te nemen.
3. Verzocht wordt om de kern- en beschermingszone van de waterkering alvast de dubbelbestemming “waterstaat-waterkering” te geven, vooruitlopend op de formele vaststelling van deze regionale waterkering.
4. Op de verbeelding dient voor een zone van 25 meter aan weerszijden van het ARK de bestemming “vrijwaringszone-vaarweg” te worden opgenomen.
5. Binnen de zone van 30 meter uit het kanaal, plus voor de gronden die onderdeel uitmaken van de waterkering, geldt dat voor eventuele nieuwe ontwikkelingen een vergunning moet worden verleend door de waterbeheerder.
6. Verzocht wordt de waterstaatsbelangen genoemd onder 2.2. toe te voegen aan artikel 29.
7. Aan werkzaamheden die niet mogen worden verricht onder 3.1 (omgevingsvergunning) graag toevoegen: ‘aanbrengen van funderingen t.b.v. gebouwen en bouwwerken’.

Reactie gemeente

1. De ontwikkeling ‘het Hof van Breukelen’ maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan en de consequenties van deze ontwikkeling zijn daarom ook niet meegenomen. Ook andere ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter.
2. De waterkering zal de bestemming Waterstaat – Waterkering krijgen op de verbeelding.
3. De kern- en beschermingszone zal de bestemming Waterstaat – Waterkering krijgen vooruitlopend op de definitieve vaststelling van de legger. Graag horen we t.z.t. van RWS of de legger definitief is vastgesteld en of daar nog wijzigingen in zijn aangebracht.
4. Elders in de gemeente Stichtse Vecht is langs het ARK een strook van 25 meter langs de oever bestemd als Waterkering. Daarom zal ook in dit bestemmingsplan deze strook de bestemming Waterstaat – Waterkering krijgen.
5. Zie beantwoording punt 4.
6. Uit de inspraakreactie wordt niet duidelijk welke waterstaatsbelangen onder 2.2. genoemd worden.

7. In de regels is reeds aangegeven dat het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden niet mogelijk is, ook grondbewerkingen dieper dan 0.3 meter is niet toegestaan. Derhalve is het aanleggen van een fundering niet mogelijk en hoeft dit niet expliciet te worden genoemd.

Conclusie

De opmerkingen 1 t/m 5 zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3.2.4 Provincie Utrecht

Samenvatting inspraakreactie

1. De provincie is nauw betrokken bij de totstandkoming van de "Visie Hof van Breukelen: stationsplein en omgeving" (HS&O). Verzocht wordt om deze visie bestuurlijk met de provincie af te stemmen buiten het bestemmingsplantraject om. Verzocht wordt om dit te bewerkstelligen voorafgaand aan de besluitvorming over de afstemming van het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de Visie HS&O wordt verzocht om aan te geven op welke wijze financiële dekking gevonden kan worden voor de realisatie van onder meer wegen, groen, water.
2. Dringend verzocht wordt om de planologisch mogelijk gemaakte extra 20.000m² b.v.o. kantoren te schrappen omdat in strijd is met de nPRS en nPRV.
3. Het bestemmingsplan maakt 16.702 m² b.v.o. restcapaciteit mogelijk in de bouwregels van artikel 8. De provincie kan alleen instemming met deze restcapaciteit indien kan worden onderbouwd dat binnen de planperiode zicht is op het gebruik als kantoor.
4. Het provinciale beleid ten aanzien van kantoren dient duidelijker te worden verwoord in paragraaf 4.2.5 en 4.2.6.
5. In de toelichting ontbreekt de Mobiliteitstoets. Indien hieruit blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn dan hanteert de provincie het veroorzakerprincipe.
6. Verzocht wordt om op het voormalige ProRail-terrein een gebouwde P&R voorziening met een maximale bebouwingshoogte van 14 meter mogelijk te maken.
7. Hoewel de plannen nog niet zijn uitgekristalliseerd is er (nog) geen rekening gehouden met een eventueel extra ruimtebeslag voor uitbreiding van de wegenstructuur van de oostelijk van de A2 gelegen rotonde met de aansluiting op de A2. De provincie wil graag de mogelijkheden gezamenlijk nagaan.
8. In het bestemmingsplan ontbreekt de Recreatie OV-Poort genoemd in de Visie "Recreatie en Toerisme".
9. Omdat in het gebied de verschillende recreatiemogelijkheden samenkomen, dient een wijzigingsbevoegdheid op de molen ten dienste te staan van recreatie, cultuur en vrije tijd.
10. Hoogbouw bij de molen dient uitgesloten te worden, gelet op de vrije windvang.
11. Bij de bestemming Bos zou een recreatieve medebestemming opgenomen kunnen worden, mede in relatie tot het aspect ecologie.
12. Het aspect groepsrisico dient bij externe veiligheid te worden verantwoord, met name de toevoeging van 20.000m² kantoren heeft effect op het groepsrisico. Daarbij is het opmerkelijk dat de zogeheten oriëntatiewaarde wordt overschreden en geaccepteerd.
13. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar maatregelen die in het verleden zijn meegenomen met betrekking tot externe veiligheid, alleen is niet aangegeven wat deze maatregelen inhouden.
14. In het bestemmingsplan ontbreekt het plasbrandaandachtsgebied langs de A2.
15. De beschrijving van het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur is summier, er wordt verwezen naar het streekplan en niet naar de PRS en bijbehorende verordening.
16. Er vindt geen complete beschrijving plaats van welke delen van het plangebied onderdeel uitmaken van de EHS.
17. In het bestemmingsplan dient aan de EHS-gebieden die vervallen zijn een passende bestemming gegeven te worden.
18. In het nieuwe beleid is uitsluitend het bosgebied ten noorden van Ruwiel als EHS aangemerkt. Natuur is voor dit gebied maar ook voor de gebieden en verbindingen die geen onderdeel meer uitmaken van de EHS als meest passend.
19. Een smalle strook ten zuiden van de natuurbestemming en ten noorden van de watergang is voorzien van de bestemming Agrarisch met landschapswaarden waar het bos betreft.

20. In plaats van de bestemming Bos voor het grote bosperceel is de bestemming Natuur logischer omdat hier geen houtproductie plaatsvindt.

Reactie gemeente

1. De gemeente deelt het standpunt van de provincie dat afstemming met de provincie noodzakelijk is. Op 16 januari vindt hier overleg over plaats. De provincie en de gemeente zullen in het kader van dit project gezamenlijk optrekken. Het project Hof van Breukelen wordt echter niet gefaciliteerd in dit bestemmingsplan.
2. Over dit onderwerp heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Zie algemene beantwoording punt 3.2.2.
3. Het bedrijventerrein Breukelerwaard scoort bovengemiddeld in de EER (Economische Effect Rapportage). Daarom wordt in het onderzoek 'Utrechtse provinciale kantorenmarkt' in balans geadviseerd om voor deze locatie te kiezen, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij het station en de afrit van de A2. Derhalve zijn van mening dat deze locatie als kantoorlocatie behouden moet blijven. De in het vigerende plan reeds mogelijk gemaakte oppervlakte aan kantoren is daarom in dit bestemmingsplan overgenomen.

De afgelopen 2 decennia heeft Park Breukelen het volledige grondstuk omsloten door de afslag A2, rijksweg A2 en spoorverbinding Breukelen – Abcoude tot ontwikkeling gebracht. Het grootste gedeelte van de gronden is succesvol uitgegeven en inmiddels is een volwaardig park ontstaan met uiteenlopende hoogwaardige bedrijvigheid en dienstverlening. Onderdeel van het grondstuk omvat de benoemde kantoorontwikkeling. Nu de uitbreiding van de rijksweg A2 gereed is en Rijkswaterstaat daadwerkelijk tot afwikkeling van de beoogde uitruil van gronden toekomt is voor de ontwikkelaar de weg vrij om volledige vrijelijk te beschikken over de locatie en aan te bieden aan de markt.

Hiervoor heeft de ontwikkelaar Dam & Partners verzocht om een ensemble van 4 gebouwen te realiseren van uiteenlopende metrages (3.000 m² – 4.500 m² b.v.o.). De gebouwvolumes zijn afzonderlijk te realiseren en als geheel (www.Brooklyn-Heights.nl). De beoogde doelgroep wordt door vastgoedadviseur DTZ bestempeld als 'De Zakelijken' (Vastgoedvisie rapport 2013 'Waar vraag en aanbod elkaar vinden'/ www.dtz.nl). Deze doelgroep is zeer mobiel en laat een toenemende concentratie tendens zien. De kantooromgeving biedt mogelijkheden om samen te komen, te werken en met klanten af te spreken. Het werk wordt plaats en tijd onafhankelijk uitgevoerd; bereikbaarheid en herkenbaarheid spelen een doorslaggevende rol bij de vestigingskeuze.

Hoewel de vraag afneemt naar de omvang van het metrage neemt de toegesneden vraag voor dit type gebouwen toe. Recente voorbeelden zijn werkomgevingen welke zijn gerealiseerd voor Exact in Delft, SAP in Den Bosch en het in aanbouw zijnde kantoor voor Unit4Agresso in Veenendaal. Gebouwen met een omvang variërend van 4.000 tot 8.000 m² b.v.o. (vloervelden > 1.000 m²) ondersteunt door een goede ontsluiting vanaf rijkswegen, de aanwezigheid van veel parkeergelegenheid en een herkenbare (zicht)locatie.

De ligging aan de verkeer/spoorbundel A2 tussen de twee sterk groeiende steden Amsterdam en Utrecht (zowel qua bevolkingsgroei als economische dynamiek), het feit dat de gronden nu beschikbaar zijn en de ontwikkelaar reeds geïnvesteerd heeft in een parkeergarage (350 parkeerplaatsen) onderstrepen de kansen als vestigingslocatie voor deze doelgroep. Zie ook algemene beantwoording punt 3.2.2.
4. Het provinciale beleid ten aanzien van kantoren zal duidelijker worden verwoord in paragraaf 4.2.5. en 4.2.6.
5. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zal het ontwerp mobiliteit verder worden uitgewerkt in de toelichting.
6. De gemeente heeft overleg gevoerd met de provincie en kan instemmen met een gebouwde P&R voorziening. Een dergelijke voorziening is reeds mogelijk conform de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ook in dit bestemmingsplan zal deze voorziening mogelijk worden gemaakt.
7. Over eventuele uitbreiding van de wegenstructuur van de oostelijk van de A2 gelegen rotonde met de aansluiting op de A2 zal nog nader overleg plaatsvinden met de provincie. Vooralsnog is de verbeelding op dit punt niet aangepast omdat nog niet duidelijk is wat de mogelijke plannen zijn. Aan de bestemming Verkeer zal wel een algemene afwijkingmogelijkheid worden toegevoegd zodat kleine wijzigingen van de infrastructuur met een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden.
8. Een omschrijving van de Recreatie OV poort zal worden toegevoegd in de toelichting.

9. Dit is juist. In het bestemmingsplan zal de bestemming voor de molen worden verruimd zodat deze ook gebruikt kan worden voor recreatie, cultuur en vrije tijd. In het voorontwerpbestemmingsplan zat een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Omdat deze bestemming niet past binnen de visie van de provincie zal deze wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt.
10. De molen staat in een stedelijke omgeving en is reeds omsloten door infrastructurele bouwwerken en gebouwen. Bestaande planologische mogelijkheden kunnen niet worden geschrapt. Nieuwe bebouwing zal echter binnen de molenbiotoop niet mogelijk worden gemaakt. De molenbiotoop zal worden weergegeven op de plankaart
11. De gronden zijn in particulier eigendom en hebben geen recreatieve doeleinden. Om de mogelijkheden van dit perceel te verruimen zal dit perceel de bestemming Natuur krijgen.
12. Breukelen is één van de laatste locaties in Nederland waar de oriënterende waarde voor het groepsrisico als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor nog wordt overschreden. Dit is primair het gevolg van de toename van het transport en ontwikkelingen die nu nog niet in het plan zijn opgenomen. Om deze reden is het groepsrisico voor het bestemmingsplan opnieuw bepaald met RBMII. Tevens is de keuze om 20.000 m² b.v.o. kantooruimte toe te voegen onderzocht. In beide gevallen blijft het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde. De grens van 0,1 maal de oriënterende waarde wordt niet overschreden, zodat volgens de gemeentelijk vastgestelde Omgevingsvisie EV slechts een beperkte verantwoording hoeft te worden afgelegd. Dit wordt beschreven in de toelichting en is een samenvatting van dit onderzoek opgenomen.
13. In de toelichting zijn de maatregelen (waar relevant) beschreven. Zie ook beantwoording punt 12.
14. In de toelichting staat dat er een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter uit de rand van de rechterijstrook en dat daarbinnen in principe geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden zonder aanvullende maatregelen. Deze maatregelen worden beschreven in het Bouwbesluit. Het bestemmingsplan voorziet niet in bouwvlakken voor kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied. Er is in het plan voldoende rekening gehouden met het plasbrandaandachtsgebied van de rijksweg A2/
15. De beschrijving in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.
16. De beschrijving in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.
17. De gronden die vervallen zijn aan de EHS gebieden zullen de bestemming Natuur krijgen.
18. De gronden die de bestemming Bos hebben zullen de bestemming Natuur krijgen. Ook de gebieden die geen onderdeel meer uitmaken van de EHS zullen deze bestemming krijgen
19. De bedoelde strook zal de bestemming Natuur krijgen.
20. Zie beantwoording punt 11.

Conclusie

De opmerkingen 4,5, en 7 t/m 20 zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3.2.5 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Samenvatting inspraakreactie

1. Geadviseerd wordt om een zone met dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering op te nemen langs het ARK.
2. De ligging en begrenzing van de waterpartijen bij hotel Breukelen komen niet overeen met de feitelijke situatie.
3. Een aantal primaire watergangen dient nog te worden bestemd. De ligging is weergegeven in de bijlage van de reactie van HDSR.
4. In het gebied liggen enkele rioolpersleidingen van het waterschap en een effluentleiding van de RWZI. Deze ontbreken op de verbeelding. De ligging is weergegeven in de bijlage van de reactie van HDSR. Verzocht wordt om een beschermingszone van 5 meter op te nemen als dubbelbestemming "Leiding".

Reactie gemeente

1. Langs het ARK zal een zone van 30 meter de bestemming Waterstaat-Waterkering krijgen als dubbelbestemming.
2. De bedoelde waterpartij zal op de verbeelding de bestemming Water-2 krijgen.
3. De bedoelde watergangen zullen de bestemming Water-2 krijgen.

4. De leiding zal worden weergegeven op de verbeelding.

Conclusie

De opmerkingen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3.2.6 Natuur en Milieufederatie Utrecht

Samenvatting inspraakreactie

1. Verzocht wordt om geen extra kantoorruimte mogelijk te maken. Een motivering hiervoor ontbreekt ook in het bestemmingsplan.
2. In de regels wordt verzuimd te melden of het om maximum 16702 m² bruto vloeroppervlak of om bebouwd oppervlak voor kantoren gaat.
3. De federatie is het niet eens met de conclusie dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden omdat niet ingegaan wordt op het gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling van de nieuwe kantoren.
4. Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontheffing voor volumineuze detailhandel omdat dit nergens wordt gemotiveerd. Ook ontbreken distributie -planologische criteria om een verzoek te kunnen beoordelen. Ook ontbreekt een maximum ten aanzien van de volumineuze detailhandel.
5. Het toelaten van volumineuze detailhandel dient via een wijziging en niet via een ontheffing geregeld te worden.
6. In het bestemmingsplan ontbreekt de restcapaciteit van het bedrijventerrein. In het kader van het bestemmingsplan dient deze restcapaciteit opnieuw beoordeeld te worden, bijvoorbeeld door de SER-ladder en het bedrijvenconvenant. In de toelichting ontbreekt de inhoudelijke betekenis van het convenant.
7. De molenbiotoop van de Kortrijkse molen dient te worden opgenomen.
8. De uitleg in de toelichting over de aanlegvergunning is erg summier. Graag verduidelijken voor welke werken en werkzaamheden een dergelijke vergunning nodig is.
9. Het toelaten van 2^e bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven is niet gewenst en ook niet nodig. Bovendien zal er bijna altijd sprake zijn van beperking van de milieuruimte van omliggende bedrijven.

Reactie gemeente

1. Zie algemene reactie punt 1
2. In de beleidsstukken over kantoorruimte wordt gesproken over bruto vloer oppervlakte. Ook in dit bestemmingsplan wordt gesproken over bruto vloeroppervlak. Dit zal worden toegevoegd in de regels.
3. Door het adviesbureau Aveco de Bont is onderzocht of een exploitatieplan noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat een exploitatieplan of wel niet noodzakelijk is door een antrieure overeenkomst, danwel is er sprake van een geringe bestemmingswijziging, danwel sprake van niet verhaalbare kosten.
4. De gemeente deelt de mening dat de ontheffing voor volumineuze detailhandel voor het bedrijventerrein Breukelerwaard (Bedrijventerrein 2 bestemming) onvoldoende wordt gemotiveerd. In het voorontwerpbestemmingsplan is onder 8.6 aangegeven dat ontheffing mogelijk is voor volumineuze detailhandel mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daaraan zal het volgende worden toegevoegd:
 - de uitoefening van detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's, boten, caravans) en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en / of materialen. Daarbij dient de aanvraag beoordeeld te worden op de volgende aspecten:
 - de gevolgen voor de bestaande voorzieningenstructuur
 - de gevolgen voor de mobiliteit
 - de gevolgen voor de vestiging voor de totale distributieve structuur.Bouwmarkten zullen expliciet worden uitgesloten om verwarring te voorkomen.

5. Een wijzigingsbevoegdheid wordt normaliter gebruikt als er een ander gebruik / bouwmogelijkheden worden gevraagd. In dit geval blijft het gebruik bedrijventerrein en worden de gebruiksmogelijkheden verruimd. Een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor een te zware procedure. Ook in andere vergelijkbare bestemmingsplannen is dit geregeld via een ontheffing en niet via een wijzigingsbevoegdheid.
6. De capaciteit van het bedrijventerrein is niet vergroot. De bestaande capaciteit van het bedrijventerrein zoals in de vigerende bestemmingsplannen is geregeld is in dit bestemmingsplan overgenomen. In de toelichting wordt reeds het convenant Bedrijventerrein BRU en De SER-ladder beschreven. Een verdere inhoudelijke toezegging is daarom niet nodig. Volstaan kan worden met de verwijzing naar dit beleidsdocument.
7. Zie beantwoording 3.2.4., opmerking 9 en 10.
8. In de regels is opgenomen wanneer een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor werken geen werkzaamheden) benodigd is. In de toelichting zal dit verder worden uitgelegd.
9. Per agrarisch bedrijf 1 bedrijfswoning toegestaan (artikel 3.2.2). Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een 2^e bedrijfswoning mogelijk te maken. Ook de gemeente is geen voorstander van een 2^e bedrijfswoning en daarom zal deze wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De opmerkingen 2,4' 8 en 9 geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.7 Vechtplassencommissie

Samenvatting inspraakreactie

1. Voorgesteld wordt om de genoemde realisatie van 20.000m² b.v.o. aan kantoorruimte niet op te nemen in het plan omdat hier geen behoefte aan is.
2. De 2^e agrarische bedrijfswoning is niet gewenst, mede omdat de kans aanwezig is dat dit later een burgerwoning wordt.
3.)De Vechtplassencommissie is geen voorstander van paardenbakken in het buitengebied. Omdat hier gaat om 1 paardenbak op slechts 2 agrarische bedrijven, kan de Vechtplassencommissie hier mee instemmen indien deze wordt geplaatst binnen het bouwvlak.
4. Gepleit wordt om handhavend op te treden tegen de verloedering en ondermaatse landschappelijke kwaliteit van het bedrijventerrein Merwedeweg.

Reactie gemeente

1. Zie algemene beantwoording punt 3.2.2.
2. Zie beantwoording 3.2.6 opmerking 9.
3. Wij zijn van mening dat beide agrariërs de mogelijkheid dienen te krijgen voor een paardenbak als nevenactiviteit. Het is niet zo dat slechts 1 van deze bedrijven een paardenbak mag realiseren. Ook voor agrariërs elders in de gemeente Stichtse Vecht geldt dat deze onder dezelfde voorwaarden als in dit bestemmingsplan staan genoemd een paardenbak mogen realiseren. Op het perceel Ter Aaseweg 4 is al een paardenbak aanwezig. Deze zal daarom worden bestemd.
4. Het bedrijventerrein Merwedeweg is een goed functionerend, lokaal bedrijventerrein. Helaas zitten er leegstaande stukken tussen die het bedrijventerrein een verpauperde uitstraling geven. Ook de gemeente onderkent dit. Het is echter aan de eigenaren van de gronden om hier tegen op te treden.
Daarnaast is ondermeer met het plan Hof van Breukelen getracht het gebied een impuls te geven. Helaas is dit plan (nog) niet tot ontwikkeling gekomen (zie paragraaf 4.6 van de toelichting). Uit overleg met de ondernemers is gebleken dat zij willen blijven investeren in dit bedrijventerrein. Bij de gemeente zijn echter geen zaken bekend waar direct handhavend tegen moet worden opgetreden. Mocht dit het geval zijn vragen wij u dit bij de gemeente kenbaar te maken.

Conclusie

De opmerkingen 1,2 en 4 leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van opmerking 3 zal de regeling voor paardenbakken worden aangepast en zal dezelfde regeling worden opgenomen als geldt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied West Breukelen. Dit betreft echter niet de gevraagde aanpassing van de Vechtplassencommissie.

3.2.8 Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), advies archeologie

Samenvatting inspraakreactie

1. Op de plankaart ontbreekt een dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 in het noorden van het plangebied, dit betreft een archeologisch monument.
2. Voor een ontginningsdijk dient de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 bestemming te worden opgenomen.
3. In de regels dient artikel 24. scherper te worden geformuleerd. In het advies wordt hier een voorzet voor gegeven.
4. In de planregels ontbreekt een anti-opknipregeling. In het advies wordt hiervoor een voorzet gegeven.
5. Relevante wetgeving voor archeologie ontbreekt, zoals de Monumentenwet 1988.
6. Er is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven in plaats van een uitsnede van de archeologische beleidskaart.
7. Het provinciale beleid is niet meer van toepassing en kan worden verwijderd.
8. Toegevoegd dient te worden het gemeentelijk beleid ten aanzien van de AMK terreinen.
9. In de tekst dient te worden opgenomen dat bij bodemingrepen archeologische vondsten worden aangetroffen de vinder verplicht is deze te melden bij het bevoegd gezag.

Reactie gemeente

1. Deze bestemming zal worden opgenomen op de verbeelding.
2. Deze bestemming zal worden opgenomen op de verbeelding.
3. Het advies zal in de regels worden verwerkt.
4. Het advies zal in de regels worden verwerkt.
5. De Nota Belvédère en de Wet Momo zijn reeds beschreven. Hier zal de Monumentenwet 1988 en de wijziging die de wet op de Archeologische Monumentenzorg aan worden toegevoegd.

6 t/m 9: De opmerkingen zullen worden verwerkt in de tekst.

Conclusie

De opmerkingen 1 t/m 9 worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3.3 Beantwoording Inspraakreacties

3.3.1 Van Oldenbarneveltstraat 11

Samenvatting inspraakreactie

1. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat verhuren van onzelfstandige woonruimte in het Rode dorp ook is toegestaan.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden binnen de bestemming Wonen bestemd zijn voor wonen. Uit de begripsbepaling blijkt dat met wonen wordt bedoeld: Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan 1 huishouden, niet zijnde kamerbewoning. Kamerbewoning is derhalve niet toegestaan. Het direct mogelijk maken van kamerbewoning is ook niet gewenst omdat dit gevolgen heeft voor de sociale veiligheid, voorzieningen e.d.

3.3.2 Ter Aaseweg 3

Samenvatting inspraakreactie

1. De bestaande toegestane oppervlaktes voor de woning (1400m³) en de erfbebouwing (430m²) komen niet overeen met de opgenomen toegestane oppervlakten, en staan ook niet in verhouding tot de oppervlakte van het perceel.
2. Van de genoemde 430m² bijgebouwen is reeds 138m² in gebruik als zomerwoning en 121m² in gebruik als kantoor.
3. Er blijft in de huidige situatie aan bijgebouwen 171m² over wat benodigd is om het gehele perceel van 12800m² te onderhouden.

Reactie gemeente

1. Uw woning is inderdaad groter dan de toegestane maat van 600m³. Ook de erfbebouwing is meer dan de toegestane 80m². Uw perceel betreft een voormalige agrarisch bedrijf. Op 11 maart 2008 is door het college van de voormalige gemeente Breukelen een gebruiksvrijstelling gegeven om het pand voor woondoeleinden te gebruiken. De toegestane maat van 600 m³ zal daarom worden gewijzigd in 1400 m³.
2. Voor de boerderij is toestemming verleend om deze te gebruiken voor woondoeleinden (zie beantwoording punt 1). Het provinciale en gemeentelijk beleid is erop gericht om het agrarische karakter van dit gebied zoveel mogelijk te behouden. Een kantoorfunctie in het buitengebied is derhalve niet gewenst gelet om de verkeersaantrekkende functie hiervan. Wel zijn aan huisverbonden beroepen en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan, tot een maximum van 50m², conform de voorwaarden van artikel 19.4 van de regels.
3. De zomerwoning is gelegen nabij het spoor en valt in de geluidszone. Daarom is het niet mogelijk om deze specifiek te bestemmen als zomerhuis. Een zomerhuis wordt namelijk gezien als een volwaardige woonfunctie in het kader van milieuregelgeving. Het totale aantal m² aan bijgebouwen zal worden bestemd zoals deze bekend was bij de verleende vrijstelling uit 2008.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

3.3.3 McDonald's Nederland B.V.

Samenvatting inspraakreactie

1. Zoals reeds bekend bij de gemeente heeft McDonald's Nederland b.v. de wens om een horecavoorziening te realiseren op een onbebouwd perceel gelegen op het bedrijventerrein Breukelerwaard gelegen ten westen van het station Breukelen. Op 2 oktober heeft de gemeente ingestemd met dit verzoek. Met verwijzing naar dit besluit wordt verzocht om de

beoogde horecaontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Hiervoor zal nog een goede ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd.

Reactie gemeente

1. De gemeente heeft inderdaad ingestemd met het principeverzoek. In het bestemmingsplan zal daarom de locatie de bestemming Horeca krijgen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de onderbouwing van het plan worden opgenomen. In dezer onderbouwing wordt uitgegaan van 2000m² voor horeca. Na overleg tussen gemeente en Mc Donalds is besloten dit te beperken tot 1000m² voor 1 horecagelegenheid.

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de betreffende kavel de bestemming Horeca gekregen met een maximum bebouwingsoppervlak tot 1000m². In de bijlage bij de toelichting is de ruimtelijke onderbouwing voor het vestigen van een horecagelegenheid opgenomen.

3.3.4 Broekdijk West 8, 8a en 8b

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming bedrijfswoning op het perceel Broekdijk West 8 omdat dit het naastgelegen perceel van een andere eigenaar is. De percelen 10 t/m 14 hebben ook een andere woonbestemming gekregen en verzocht wordt derhalve ook dit perceel een woonbestemming te geven.
2. Inspreker maakt bezwaar tegen de aanduiding WR-A4. De noodzaak voor deze aanduiding ontbreekt. Ook is dit in strijd met terug dringen van de regelgeving. Mocht er op een bepaalde plaats archeologische waarden aanwezig zijn dient dit specifiek te worden aangegeven en niet voor het gehele gebied.
3. De artikelen 31.4 en 38.1 zijn niet met elkaar in overeenstemming. Artikel 31.8 geeft aan dat bestaande maten toe zijn gestaan als maximaal toelaatbare maten. In artikel 38.1 wordt aangegeven dat dit alleen is toegestaan als gevolg van een calamiteit.

Reactie gemeente

1. De milieudienst heeft aangegeven dat er geen milieutechnische bezwaren zijn om deze woning als burgerwoning te bestemmen. Ook ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om deze voormalige dienstwoning als burgerwoning te bestemmen omdat de woning deel uit maakt van een gebied met gemengde functies. De woning zal daarom worden bestemd als burgerwoning.
2. Zie algemene beantwoording punt 3.
3.)In artikel 31.4 wordt geregeld dat de bestaande maximale maten van bouwwerken als maximaal toegestane maten geldt. Dus een nieuw bouwwerk dat voldoet aan de oude maten mag gerealiseerd worden. In artikel 38.1 wordt geregeld dat alle aanwezige bouwwerken, dus ook waar geen vergunning voor is verleend, gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd.

Conclusie

Opmerking 1 en 3 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.5 Broekdijk West 6

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker maakt bezwaar tegen de opgenomen afstand van 5 meter tot aan de zijdelingse perceelgrens (artikel 7.2.2). In het huidige bestemmingsplan wordt een afstand van minimaal 2,5 m voorgeschreven. Verzocht wordt deze afstand te hanteren.
2. Inspreker maakt bezwaar tegen de maximale hoogte van 1 m voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde. Uit oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie wordt verzocht ook aan de voorzijde een hoogte van 2 m aan te houden.
3. Inspreker maakt bezwaar tegen de aanduiding Waarde-Archeologie 4. De noodzaak hiervoor ontbreekt omdat de meeste bebouwing e.d. al tientallen jaren aanwezig zijn. Dit past niet in

het terugdringen van de regelgeving. Mocht er op een bepaalde plaats archeologische waarden aanwezig zijn dient dit specifiek te worden aangegeven en niet voor het gehele gebied.

4. De artikelen 31.4 en 38.1 zijn niet met elkaar in overeenstemming. Artikel 31.8 geeft aan dat bestaande maten toe zijn gestaan als maximaal toelaatbare maten. In artikel 38.1 wordt aangegeven dat dit alleen is toegestaan als gevolg van een calamiteit.
5. De inspreker vraagt zich af wat het bebouwingspercentage wordt op zijn gedeelte van de plankaart. Inspreker naam aan dat dit 70% is?

Reactie gemeente

1. Er zit inderdaad een verschil in de gehanteerde afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom de vigerende afstand van 2,5 meter worden overgenomen.
2. Juist vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is een erfafscheiding aan de voorzijde van 2 meter niet gewenst. Met een dergelijke erfafscheiding verdwijnt het zicht vanaf het openbare gebied naar de gebouwen. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om een erfafscheiding van 2 meter aan de voorzijde te realiseren. Diverse hoge erfafscheidingen aan de voorzijde geven een verommeld straatbeeld.
3. Zie algemene beantwoording punt 3.1.3.
4. In artikel 31.4 wordt geregeld dat de bestaande maximale maten van bouwwerken als maximaal toegestane maten geldt. Dus een nieuw bouwwerk dat voldoet aan de oude maten mag gerealiseerd worden. In artikel 38.1 is de standaard overgangsbepaling die overgenomen is uit de wet. Als er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, wordt meestal geprobeerd om de bestaande situatie in het plan op te nemen. De bestaande situatie wordt dan "positief bestemd". Soms zijn er, onder de werking van het oude bestemmingsplan, rechten verworven maar kunnen deze, om uiteenlopende redenen, niet positief worden bestemd in het nieuwe plan. Om deze rechten toch zoveel mogelijk te waarborgen, worden er in het (nieuwe) bestemmingsplan overgangsbepalingen opgenomen. De overgangsbepalingen zijn er echter ook op gericht om de bestaande situatie, na verloop van tijd, vanzelf te laten verdwijnen.
5. dat alle aanwezige bouwwerken, dus ook waar geen vergunning voor is verleend, gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd.
6. Dit is juist.

Conclusie

Opmerking 1 en 4 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.6 Broekdijk West 14

Samenvatting inspraakreactie

1. Verzocht wordt om een maximale goothoogte en bouwhoogte van 10 meter te hanteren. Dit gelet op het feit dat schuin afgedekte bedrijfspanden op de Keulschevaart erg weinig aanwezig zijn en het schuin afdekken van bedrijfspanden gedateerd is en niet efficiënt is. Op percelen met de bestemming Bedrijventerrien-2 wordt geen goothoogte genoemd en bedraagt de maximale bouwhoogte zelfs 16,0 meter.
2. Inspreker maakt bezwaar tegen te afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 5 meter. Bij het naastgelegen bestemmingsplan is bij de bestemming Technische Hulpbedrijven geen minimale afstand genoemd of een afstand van 2,5 meter. Veel bedrijfspanden op de Keulse Vaart zijn op deze maatvoering gericht. Om recht te doen aan de reeds verleend vergunningen wordt verzocht een minimale afstand van 2,5 meter te hanteren.
3. Inspreker maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 m aan de voorzijde. Uit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie wordt verzocht ook aan de voor zijde een hoogte van 2 meter aan te houden.
4. Inspreker maakt bezwaar tegen de aanduiding Waarde –Archeologie 5. De noodzaak hiervoor ontbreekt omdat de meeste bebouwing e.d. al tientallen jaren aanwezig zijn. Dit past niet in het terugdringen van de regelgeving. Mocht er op een bepaalde plaats archeologische waarden aanwezig zijn dient dit specifiek te worden aangegeven en niet voor het gehele gebied.

5. De artikelen 31.4 en 38.1 zijn niet met elkaar in overeenstemming. Artikel 31.8 geeft aan dat bestaande maten toe zijn gestaan als maximaal toelaatbare maten. In artikel 38.1 wordt aangegeven dat dit alleen is toegestaan als gevolg van een calamiteit.

Reactie gemeente

1. Zie algemene beantwoording punt 3.1.1.
Daarbij is het zo dat Bedrijventerrein 2 bestemming enkel voor het bedrijventerrein De Corridor geldt. Dit bedrijventerrein heeft een heel ander karakter en ruimtelijke uitstraling. Dit komt onder meer doordat hier meer kantoren zijn toegestaan. Ook betreft dit een zichtlocatie van de A2, gelegen op een behoorlijke afstand van de woningen waardoor hogere bebouwing op dit bedrijventerrein ruimtelijk aanvaardbaar is.
2. Zie beantwoording 3.3.5. opmerking 1.
3. Zie beantwoording punt 3.3.5 punt 2
4. Zie algemene beantwoording 3.1 3
5. Zie beantwoording 3.3.5 punt 4

Conclusie

Opmerking 2 en 5 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.7 Broekdijk West 26

Samenvatting inspraakreactie

De inhoud van de inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie van nr. 14. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 14.

3.3.8 Keelsche Vaart 1 t/m 5

Samenvatting inspraakreactie

Zie samenvatting en beantwoording van de inspraakreactie 14.

Daarnaast worden de volgende punten genoemd:

1. Wat wordt bedoeld met omkaderde gedeelte in de zuidwest hoek van het perceel?
2. Het bebouwingspercentage wordt op het gedeelte van het perceel niet genoemd, gevraagd wordt of dit 70% bedraagt.
3. Bij artikel 7.1 wordt onderaan gesproken over 7.1 sub e bedoelde bedrijven, dit moet 7.1 sub f zijn
4. Bij artikel 7,1 wordt onderaan 'Keulschevaart 3 a 3 genoemd, m.i. moet dit Keulschevaart 3a zijn
5. Bij artikel 7.2.4 lid c wordt gesproken over "het bepaalde onder a, ik neem echter aan dat hier "b"bedoeld wordt?
6. Bij 7.4a wordt gesproken over 7.1 onder f, hier wordt 'g' bedoeld?
7. Op de legenda staat bij aanduiding specifieke vorm van horeca parenclub "sb-zcat", dit moet sh-pc zijn?

Reactie gemeente

1. Dit betreft een aanduiding voor de bestemming Archeologie.
2. Dat is juist, voor dit gedeelte geldt een bebouwingspercentage van 70%
3. Dat is juist. Matrassenstad heeft de aanduiding detailhandel.
4. Bedoeld wordt inderdaad Keulschevaart 3a. Dit zal worden aangepast in de regels.
5. Bedoeld wordt inderdaad b. Dit zal worden aangepast in de regels.
6. Bedoeld wordt inderdaad 7.1 g. Dit zal worden aangepast in de regels
7. In de legenda heeft inderdaad de parenclub niet de juiste aanduiding gekregen. Dit zal worden gewijzigd in sh-pc.

Conclusie

De opmerkingen 3 t/m 7 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.9 Keulsche Vaart 10

Samenvatting inspraakreactie

De inhoud van de inspraakreactie komt overeen met de inspraakreactie van nr. 3.3.6. De beantwoording van de inspraakreactie is dan ook gelijk aan de reactie van nr. 3.3.6.

3.3.10 Keulsche Vaart 24 t/m 52

Samenvatting inspraakreactie

De reactie komt overeen met inspraakreactie 3.3.8

Daarnaast worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Bedraagt het bebouwingspercentage op het perceel van de inspreker 70%?
2. Wat wordt bedoeld met het omkaderde gedeelte aan de oostzijde van het perceel?

Reactie gemeente

1. Voor het gehele perceel geldt een bebouwingspercentage van 70%.
2. Dit betreft een aanduiding voor archeologie.

3.3.11 De Corridor 15 en 17

Samenvatting inspraakreactie

1. Bijlage 1 wordt soms aangeduid al Staat van inrichtingen en de andere keer als Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Kantoren zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet meer toegestaan op het perceel van Peugeot. Dit vormt een ongewenste beperking van de gebruiksmogelijkheden.
3. Geconstateerd wordt dat detailhandel niet, dan wel in beperkte mate is toegestaan in dit deel van de bestemming Bedrijventerrein. In het huidige bestemmingsplan zijn groothandelskantoren en showrooms toegestaan en is detailhandel in automobielen met toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid wel mogelijk. Peugeot heeft bezwaar tegen deze beperking.
4. Voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² is een archeologisch onderzoek vereist. Peugeot is van mening dat een dergelijke eis niet zou moeten gelden voor gronden waar de bodem reeds is geroerd zoals de Percelen waarop immers al bebouwing is gerealiseerd.
5. In het huidige bestemmingsplan wordt gestreefd de bepaling in bomenrijen langs de dwarsassen te situeren. In het voorontwerp komt dit ten onrechte niet terug. Ook in het nieuwe plan dient te worden uitgesloten dat in de zichtlijnen beplantingen in de vorm van bomenrijen of anderszins kunnen worden gerealiseerd. Om diezelfde reden dient de verbodsbepaling van artikel 11.4.1 ook betrekking te hebben op het ophogen van gronden en het aanleggen van een wal.

Reactie gemeente:

1. Bedoeld wordt de Staat van inrichtingen. In het gehele bestemmingsplan zal deze term worden gehanteerd.
2. In het vigerende bestemmingsplan Breukelerwaard (1994) zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan. Daarbij is aangegeven dat de bedrijfsvloeroppervlakte van bedrijfskantoren per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte en niet meer dan 2000m² bvo. Een dergelijk regeling is ook in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Binnen de bestemming Bedrijventerrein 1 en 2 is in de begripsbepaling aangegeven dat ongeschikte kantoren zijn toegestaan. Hieronder worden kantoren verstaan die een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit maar niet meer bedraagt dan 30 % van het totale bedrijfsoppervlak.
Zie ook de algemene beantwoording punt 3.1.2.

3. In de regels zal worden toegevoegd dat showrooms ook toegestaan zijn, conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.
4. Zie algemene beantwoording punt 3.1.2.
5. Het vigerende bestemmingsplan is destijds opgesteld als kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is aangegeven dat gestreefd wordt naar zaken als: 'gestreefd wordt over een grote lengte van de noord-zuid lopende hoofdontsluitingsas beplanting te realiseren met rijen bomen als begeleiding van deze ontsluitingsas en beplanting langs de dwarsassen waarbij de zichtlijnen naar de bebouwing in stand blijven.' Ook in dit vigerende bestemmingsplan is daarom sprake van een streefbeeld en is dit niet direct op de plankaart verankerd. Het is juridisch ook niet mogelijk om beplanting vast te leggen in een bestemmingsplan. De gemeente deelt uw mening dat daar waar mogelijk de zichtlijnen behouden moeten blijven. Daarom zal in de regels bij 11.4.1 worden toegevoegd dat ook het aanleggen van een wal verboden is. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat tot een afstand van 2,5 meter van de zijdelingse perceelgrens niet gebouwd mag worden. Ook op deze manier wordt de zichtlijn gewaarborgd.

Conclusie

De opmerkingen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.12 Parallelweg 4

Samenvatting inspraakreactie

1. In de toelichting staat vermeld dat archeologisch onderzoek moet worden verricht bij ingrepen groter dan 10 hectare. In de tekst van artikel 27 staan meer voorwaarden vermeld waaraan moet worden voldaan. De inspreker kan instemmen met de dubbelbestemming Archeologie indien deze bepaling uitsluitend van toepassing is op een ingreep groter dan 10 hectare. Mocht dit niet het geval zijn wordt verzocht de dubbelbestemming Archeologie te verwijderen, mede gelet op de bedrijfsmatige activiteiten die hier plaats hebben gehad en nog plaatsvinden.
2. Inspreker verzoekt om ook voor een bedrijfswoning ook de regeling voor mantelzorg op te nemen, zoals deze bij de bestemming Wonen geldt.
3. Verzocht wordt om de grens van het bouwvlak aan te passen aan de aanwezige paardenstal. Deze stal is nu slechts gedeeltelijk opgenomen in het bouwvlak.

Reactie gemeente:

1. Zie algemene beantwoording punt 3 betreffende archeologie.
2. De mantelzorgregeling zal worden opgenomen bij de regels voor een bedrijfswoning. Daarbij zal worden toegevoegd dat de extra wooneenheid geen milieubeperking tot gevolg mag hebben voor omliggende bedrijven.
3. De paardenstal en nog een ander bijgebouw zijn inderdaad buiten het bouwvlak gelegen. Een uitbreiding van het bouwvlak in het landelijk gebied is niet gewenst. Conform het provinciale en gemeentelijk beleid dient het agrarisch gebied niet verder te worden aangetast. Naar aanleiding van een gemeentelijke vooraanschrijving over de illegaal aanwezige bebouwing heeft u in uw brief van 17 juni 2011 aangegeven de paardenbak ook wel binnen het bouwvlak te realiseren. In deze brief verzoekt u ook om een schuur van 250 m² voor bedrijfsactiviteiten. Wij stellen voor om het bestemmingsplan aan te passen conform uw verzoek. Doordat de aanwezige bebouwing wordt verminderd van 710 m² naar 350 m² en de bebouwing buiten het bouwvlak wordt verwijderd is dit een landschappelijke verbetering en is dit passend binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Conclusie

De opmerkingen 2 en 3 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.13 De Corridor 15 en 17

Samenvatting inspraakreactie

1. Voor zover nodig verzoek LeasePlan om de voorgenomen activiteiten van LeasePlan op het perceel De Corridor 15-17 expliciet mogelijk te maken in het bestemmingsplan.
2. Insprekers verzoeken om de zichtlijnen ook in het nieuwe bestemmingsplan Corridor op te nemen en te waarborgen.
3. Insprekers verzoeken om de brandstofpomp op het perceel expliciet te bestemmen, conform het vigerende bestemmingsplan.
4. Insprekers verzoeken om de wasstraat op het perceel expliciet te bestemmen, conform het vigerende bestemmingsplan.
5. Insprekers verzoeken om het perceel De Corridor 15-17 niet aan te wijzen als Waarde Archeologie. Insprekers zijn van mening dat de gemeente er in redelijkheid niet toe kan overgaan om voor de zekerheid hele gebieden als zodanig aan te wijzen dat de gebruiker op basis van archeologisch onderzoek moet aantonen dat er geen sprake is van archeologische waarden.

Reactie gemeente

1. Voor zover bekend zijn de activiteiten van LeasePlan passend conform het vigerende en nieuwe bestemmingsplan.
2. Zie beantwoording 3.2.11, opmerking 5.
3. Een brandstofpomp voor eigen gebruik is ondergeschikt aan het bedrijf en is daarom passend bij de bedrijfsbestemming. Een zelfstandig benzinstation is op deze locatie niet gewenst.
4. Het betreft hier geen zelfstandige wasstraat. Een wasstraat is een ondergeschikte functie bij de bedrijfsbestemming en is derhalve toegestaan.
5. Zie algemene beantwoording punt 3.1.3.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.14 Algemeen

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker verzoekt om handhaving van de zonering in 1,2 en 3 conform het vigerende bestemmingsplan betreffende de verhouding bedrijven en kantoren over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.
2. Inspreker verzoekt om handhaving van het maximale bebouwingspercentage van 65% voor kantoren.
3. Verruiming van het bebouwingspercentage met maximaal 15% wijkt af van het vigerende bestemmingsplan. Inspreker wil graag bevestigd hebben dat de oude uitgangspunten gelijk blijven.
4. In het vigerende bestemmingsplan werd met algemene termen gewerkt. Nu wordt verwezen naar een staat van inrichtingen. Inspreker wil graag bevestigd hebben dat de huidige situatie minimaal gehandhaafd blijft.

Reactie gemeente

1. Zie beantwoording punt 2.
2. Het is inderdaad juist dat in het nieuwe bestemmingsplan 50% bebouwing is weergegeven voor het deel van het bedrijventerrein dat de aanduiding zelfstandige kantoren heeft gekregen. Met vrijstelling is het mogelijk om deze met maximaal 15 % te vergroten waardoor deze 65% als bebouwingspercentage voor de zelfstandige kantoren haalbaar is. In het vigerende bestemmingsplan was het bebouwingspercentage 45% voor de zelfstandige kantoren. Het bebouwingspercentage is derhalve iets verhoogd. Voor het overige deel van het bedrijventerrein Corridor is geen bebouwingspercentage weergegeven.
3. Zie beantwoording punt 3.1.2.

4. Het vigerende bestemmingsplan is erg verouderd en geeft rechtsonzekerheid omdat niet nader is gedefinieerd wat wel en niet is toegestaan. In grote lijnen zijn in dit bestemmingsplan dezelfde bedrijven toegestaan. Als gevolg van milieuwetgeving zijn op sommige delen minder 'zware' bedrijven toegestaan. Deze bedrijven zijn mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan wel toegestaan maar zouden dan vanwege milieuwetgeving geen milieuvergunning krijgen en zich hier alsnog niet mogen vestigen. Door dit bestemmingsplan is de milieuwetgeving meegenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De opmerkingen 1 en 3 geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.15 Ter Aaseweg 4

Samenvatting inspraakreactie

Met dhr. Hamoen is overleg gevoerd. In de bijlage is een verslag van dit overleg opgenomen.

Samengevat zijn de opmerkingen als volgt:

1. Voor zowel de caravanstalling als de oude koestal wil dhr. Hamoen een zo flexibel mogelijke bestemming voor opslag.
2. In de toekomst wil dhr. Hamoen de mogelijkheid hebben om de stal te slopen en een extra woning te bouwen.
3. Dhr. Hamoen wil dat het zomerhuis weer als zelfstandige woonruimte gebruik mag worden.
4. Op het perceel is een paardenbak, longeerbak en stapmolen aanwezig.

Reactie gemeente

1. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid is gericht om vrijkomende agrarische bedrijven een andere, passende bestemming te geven passend bij het karakter van het gebied. Een bestemming die bijvoorbeeld veel verkeer aantrekt is niet gewenst. Het huidige gebruik voor opslag in de bestaande opstallen zien wij als passend op deze locatie. Het perceel krijgt daarom een subbestemming voor opslag.
2. In het provinciale beleid is een regeling opgenomen voor het vervangen van (agrarische) bedrijfsbebouwing door een woning, de ruimte voor ruimte regeling. Deze zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van deze regeling is dat voldaan wordt aan de milieuregelgeving.
3. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Breukelen heeft bij het opstellen van het voorontwerp Landelijk Gebied West specifiek aangegeven dat zomerhuizen bij de agrarische functie behouden moeten blijven. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom een specifieke wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat deze permanent gebruikt kunnen worden.
4. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden is met een binnenplanse afwijking het mogelijk om een paardenbak te realiseren. In deze situatie is de paardenbak reeds aanwezig en zal deze daarom direct worden bestemd.

Conclusie

De opmerkingen 1 t/m 4 geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.16 Parallelweg 5

Samenvatting inspraakreactie

Met dhr. Van der Linden is overleg gevoerd. In de bijlage is een verslag van dit overleg opgenomen.

Samengevat zijn de opmerkingen als volgt:

1. Dhr. Van der Linden wil de stalruimte gelegen aan de achterzijde van het perceel uitbreiden en heeft het verzoek om dit direct in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
2. Dhr. Van der Linden wil graag het bouwvlok iets verschuiven. De ruimte aan de voorzijde is niet nodig maar is juist aan de achterzijde gewenst.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan zit de mogelijkheid om met een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid het bouwvlak met 15 % te vergroten. Daarbij moet worden voldaan aan een aantal eisen. Deze procedure kan worden gestart nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Bij het vergroten van het bouwvlak dient getoetst te worden aan de milieuregelgeving, waaronder de MER regelgeving. Daarom is het niet mogelijk het bouwvlak direct in dit bestemmingsplan groter te maken.
2. Door aan de voorzijde ruimte in te leveren en deze aan de achterzijde bij te plaatsen wordt het oppervlak niet vergroot en is dit ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

Opmerking 2 is verwerkt in het bestemmingsplan.