

**Nota van Zienswijzen**  
**Bestemmingsplan Corridor**  
**Gewijzigd 25 juni 2013**  
(anonieme versie)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhoud .....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
<b>2</b>	<b>Zienswijzen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Overzicht zienswijzen.....	4
2.2	Algemene beantwoording.....	4
2.3	Samenvatting zienswijzen en beantwoording .....	9
<b>3</b>	<b>Ambtshalve wijzigingen.....</b>	<b>21</b>
3.1	Verbeelding .....	21
3.2	Regels .....	21
3.3	Toelichting.....	24
<b>4</b>	<b>Staat van wijzigingen.....</b>	<b>25</b>
4.1	Verbeelding .....	25
4.2	Regels .....	26
4.3	Toelichting.....	29

# 1 Inleiding

## 1.1 Inhoud

Met ingang van 22 februari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Corridor gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 18 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 met steunbetuiging van 54 omwonenden.

Over het ontwerpbestemmingsplan is op 14 maart 2013 een inloopavond in het gemeentekantoor te Breukelen georganiseerd.

Deze “Nota van zienswijzen inzake het bestemmingsplan Corridor” heeft tot doel een ieder in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan 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 zienswijzen en worden deze beantwoord. Daarbij zijn de gezamenlijke opmerkingen eerst gezamenlijk beantwoord en vervolgens per zienswijze.

Op grond van de zienswijzen is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

Deze (ambtshalve) aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4 (Staat van wijzigingen).

Deze nota dan wel een onderdeel ervan zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een zienswijze hebben gestuurd.

De Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan zijn besproken tijdens de werksessie van 4 en 18 juni 2013. De indieners van de zienswijzen zijn voor deze werksessie uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nogmaals te bepleiten. Op grond van de werksessie en een nadere controle zijn de beantwoording van sommige zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen aangepast en vastgesteld in de raadsvergadering van 25 juni 2013

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Overzicht zienswijzen

De termijn van ter inzage legging liep van 22 februari tot en met 4 april 2013. In deze periode zijn 18 zienswijzen ingediend. Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn ingediend.

### 2.2 Algemene beantwoording

In veel van de zienswijzen komende dezelfde opmerkingen aan de orde. Onderstaand is per onderwerp aangegeven wat de opmerking betreft en wordt hier een algemene reactie op gegeven.

#### 2.2.1 Hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedrijventerrein

In verschillende zienswijzen zijn bezwaren geuit tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale hoogte van 1 meter van erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfspercelen. Vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie is een hoogte van minimaal 2 meter wenselijk. Gerefereerd wordt aan de erfafscheidingen op het bedrijventerrein Breukelerwaard, waar erfafscheidingen en poorten aan de voorzijde veelal circa 2 meter hoog zijn en met een open karakter waardoor het zicht vanaf de openbare weg op het terrein in stand blijft.

#### Reactie gemeente

In het kader van de inspraak is aangegeven dat erfafscheidingen van 2 meter hoog aan de voorzijde niet wenselijk zijn vanuit het oogpunt van sociale veiligheid (zicht op het terrein verdwijnt). Tevens is aangegeven dat het stedenbouwkundig niet wenselijk is, omdat hoge, dichte, afscheidingen aan de voorzijde een verrommeld beeld geven.

De gemeente ziet in dat hogere erfafscheidingen aan de voorzijde een inbraakpreventieve werking kunnen hebben, maar staat ook voor het realiseren van stedenbouwkundige kwaliteit. Om beide aspecten te verenigen zal het plaatsen van hoge erfafscheidingen aan de voorzijde (tot 2 meter) middels een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan worden opgenomen. Door het te regelen middels een binnenplanse afwijking kan de gemeente eisen stellen aan de uitvoering van dergelijke hoge erfafscheidingen zodat in ieder geval de openheid wel gewaarborgd blijft.

#### Conclusie

Bovenstaande reactie heeft geleid tot het in de bedrijventerreinbestemmingen opnemen van een afwijkingsbepaling voor het onder voorwaarden oprichten van erfafscheidingen aan de voorzijde tot een hoogte van maximaal 2 meter.

#### 2.2.2 De hantering van een maximale goot- en bouwhoogte op het bedrijventerrein Keulschevaart en het verschil in maximaal toegestane hoogtes op verschillende delen van het bedrijventerrein.

In verschillende zienswijzen zijn bezwaren geuit tegen het in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde onderscheid in goot- en bouwhoogtes. Voor het bedrijventerrein Keulschevaart wordt voor het noordelijke gedeelte een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter en ten zuiden van de Keulse Vaart wordt een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 8 en respectievelijk 12 meter.

Een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt. De gemeente heeft aangegeven dat het onderscheid wordt gehanteerd te maken heeft met de nabijheid van het Rode Dorp. Het

gedeelte van het bedrijventerrein dat nabij het Rode Dorp is gelegen, heeft lagere maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes gekregen dan het deel van het bedrijventerrein dat verder verwijderd is van het Rode Dorp. Deze argumentatie houdt geen stand, omdat de te realiseren P&R-garage nog dichterbij het Rode Dorp is gelegen en maximaal 14 meter hoog mag worden. Gevraagd wordt daarom om slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 en/of 12 meter.

Ook zijn bezwaren geuit tegen het verschil in maximaal toegestane hoogtes in het noordelijke deel van het bedrijventerrein en het zuidelijke deel van het bedrijventerrein.

### **Reactie gemeente**

In het kader van de inspraak is reeds aangegeven dat de goot- en bouwhoogtes zijn opgenomen op basis van de vigerende regelingen. Dit geldt met name voor de maximale goothoogtes. De maximale bouwhoogtes zijn in de nog vigerende bestemmingsplannen niet genoemd en zijn in het ontwerpbestemmingsplan "Corridor" opgenomen op basis van de hoogte van de bebouwing in de praktijk inclusief enige ontwikkelingsmogelijkheden.

De gemeente is niet voornemens om geen goothoogtes meer op te nemen. Het voordeel is dat er flexibiliteit is in de architectuur van de bebouwing. Het hanteren van zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte betekent overigens niet dat dakhellingen verplicht zijn en dat geen platte daken mogen worden gerealiseerd. Wanneer men een bedrijfspand met een platte afdekking wil bouwen, dan kan de maximale goothoogte aangehouden worden als maximale bouwhoogte.

Naar aanleiding van inspraakreacties zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes voor een deel al aangepast: het deel van het terrein dat ten zuiden van de straat Keulschevaart is gelegen heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Corridor" al maximale goot- en bouwhoogtes gekregen van respectievelijk 8 en 12 meter (was 6 en 10 meter). Naar aanleiding van de zienswijzen is hier nogmaals naar gekeken en daaruit volgt dat ook voor het gedeelte van het terrein ten noorden van de straat Keulschevaart – voor zover niet direct grenzend aan de woonbebouwing langs de Broekdijk West - maximale goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 8 en 12 meter aangehouden zullen worden.

De gronden met een bedrijfsbestemming en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn direct achter en/of naast de woonbebouwing aan de Broekdijk – West gelegen en zullen daarom de vigerende maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter blijven behouden.

Om de flexibiliteit nog verder te vergroten zal voor de gronden met een bedrijfsbestemming waarvoor een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter is opgenomen, zal worden toegevoegd dat een maximale bouwhoogte van 8 meter is toegestaan indien het gebouw plat wordt afgedekt. Voor de gronden met een bedrijfsbestemming waarvoor een maximale goot- en nokhoogte van 8 en 12 meter is opgenomen, zal worden toegevoegd dat een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan indien deze plat wordt afgedekt.

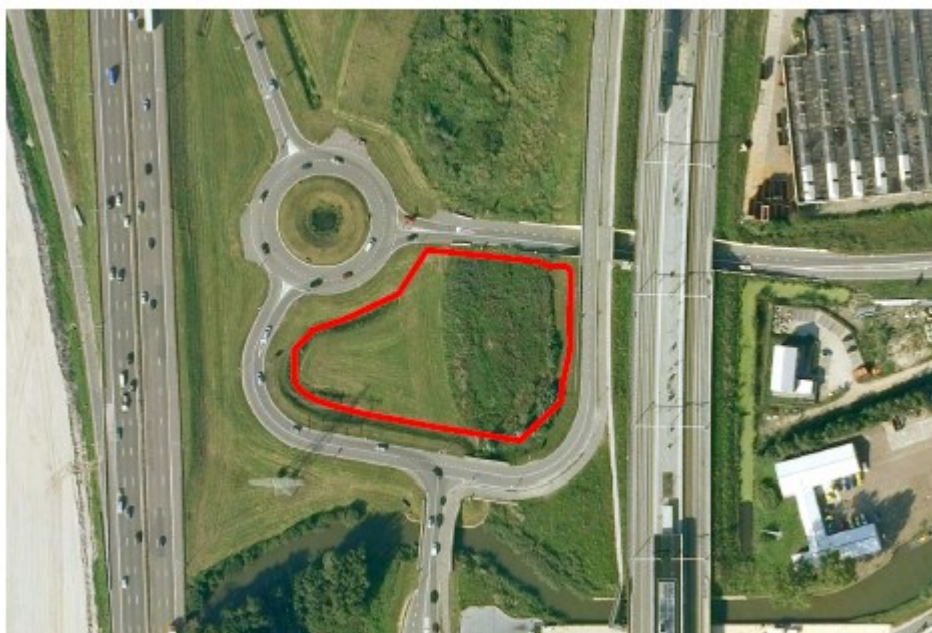
### **Conclusie**

Bovenstaande reactie heeft geleid tot het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogte voor de bedrijfspercelen ten noorden van de Keulschevaart waaraan de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is toegekend. Daarnaast wordt een maximale bouwhoogte toegevoegd indien er sprake is van een platte afdekking.

### **2.2.3 Komst McDonald's tussen het spoor en de A2**

De gemeente heeft ingestemd met het principeverzoek van McDonald's om een restaurant te bouwen op de locatie zoals aangeduid op de volgende luchtfoto:

Deze beoogde ontwikkeling is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Corridor" en daarover zijn een aantal zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op de verwachte toename van parkeerproblemen, zwerfafval en geluidsoverlast en een verwachte afname van de sociale veiligheid. Een enkele zienswijze geeft aan dat er reeds voldoende horeca-faciliteiten aanwezig zijn in de directe omgeving.



### **Reactie gemeente**

McDonald's heeft een principeverzoek ingediend en de gemeente heeft in principe met het verzoek ingestemd. In de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan "Corridor" is gevoegd wordt beargumenteerd waarom een dergelijke ontwikkeling op die locatie getuigt van een goede ruimtelijke ordening. In deze onderbouwing wordt onder andere ook aandacht besteed aan alle aspecten die in de zienswijzen worden genoemd. Hieronder wordt op deze aspecten ingegaan.

#### *Verkeersproblematiek*

Gevreesd wordt dat de komst van de McDonald's de al aanwezige verkeerscongestie in de omgeving verergert. In de omgeving is reeds sprake van verkeerscongestie. Dit wordt onderkend en de gemeente is in samenwerking met de provincie en Rijkswaterstaat bezig om op basis van onderzoek oplossingen aan te dragen voor een betere doorstroming van het verkeer in de toekomst. Belangrijk knelpunt is de rotonde ten oosten van de A2. Uit onderzoeken is al gebleken dat het 'verbouwen' van de huidige rotonde tot een zogenaamde 'turborotonde' de beste oplossing is om het verkeer na 2020 goed te kunnen afwikkelen.

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft op basis van de eerste onderzoeken besloten een dynamische verkeersregelininstallatie in de omgeving van de op- en afrit van de A2 in te voeren. Op deze wijze zal bij drukte op een bepaald tracé de verkeerstromen gereguleerd kunnen worden, zodat de verkeersdoorstroming verbeterd worden en congestie op bijvoorbeeld de afrit van de A2 wordt voorkomen.

Opgemerkt dient te worden dat de verkeersaantrekkende werking van een horecagelegenheid een andere piekbelasting heeft dan de huidige spijtstijden, waardoor van een versterking van de huidige verkeersproblematiek door de komst van de McDonald's in de praktijk geen sprake zal zijn.

### *Parkeerproblematiek*

Gevreesd wordt voor een toename van parkeerproblemen in de omgeving. Echter; het grootste deel van de klanten van het restaurant zijn passerende automobilisten op de A2 en de N401 of bezoekers van de bedrijfsterrinen in de omgeving. De zelfstandige verkeersaantrekkende kracht van het project is gering. Op het terrein zullen 77 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en volgens berekeningen is dat aantal ruim voldoende voor de McDonald's. In de ruimtelijke onderbouwing welke bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd werd uitgegaan van de realisatie van twee horecavoorzieningen en de realisatie van 130 parkeerplaatsen. Van de tweede horecavoorziening is afgezien en de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

### *Zwerfafval*

Volgens de zienswijzen wordt een toename van zwerfafval verwacht in de directe omgeving van de McDonald's. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het bestrijden van zwerfvuil voor McDonald's een prioriteit in de bedrijfsvoering is. Op eigen terrein plaatst zij ruim voldoende afvalbakken en leegt die regelmatig. Indien het ruimtelijk wordt toegelaten worden ook in de nabijheid van het restaurant, nabij de belangrijkste loop- en rijroutes afvalbakken geplaatst. Daarnaast heeft McDonald's medewerkers die op eigen terrein en in een ruime straal rondom het restaurant het zwerfvuil verwijderen. Aan de omwonenden zal een telefoonnummer beschikbaar worden gesteld, waar zij bij klachten over zwerfvuil naar kunnen bellen. Medewerkers van McDonald's zullen dan zorgen voor verwijdering van dit zwerfvuil. Mochten deze maatregelen niet voldoende zijn, dan heeft McDonald's goede ervaringen met een "samenwerkingsverband" met de lokale overheid. In overleg met die overheid wordt dan een aanvullend plan van aanpak overeengekomen, waarbij McDonald's een bijdrage in de kosten daarvan doet.

### *Geluidsoverlast*

Volgens de zienswijzen wordt er geluidsoverlast verwacht van mensen die tot laat in de avond de McDonald's bezoeken. De McDonald's betreft een inrichting welke valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn voorschriften vastgelegd, ondermeer voor het tegengaan van geluidsoverlast, waaraan de McDonald's zal moeten voldoen. In het vergunningentraject zal de McDonald's moeten aantonen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit te zullen voldoen. Gelet op de afstand tot de dichtstbij gelegen gevoelige functies wordt ervan uitgegaan dat aan deze voorschriften voldaan kan worden.

### *Afname sociale veiligheid*

Volgens de zienswijzen wordt er een afname van de sociale veiligheid verwacht, als gevolg van de aanzuigende werking van een McDonald's en de daaraan gerelateerde toename van hangjongeren en criminaliteit.

Deze vrees wordt niet gedeeld. Het betreft een vrij solitaire locatie, omringd door allerlei infrastructuur. Overlast voor de omgeving wordt daarom niet verwacht.

In de werksessie kwam de bezorgdheid naar voren over mogelijke overlast die kan ontstaan door de vestiging van een McDonald's op kavel 1.

### *Afsprakenkader*

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een afsprakenkader worden gemaakt met McDonald's. Hierin komen afspraken te staan om onder andere de overlast voor de omgeving te beperken. Dit betreft onder meer het bepalen van een straal rondom het restaurant waarbinnen de eigenaar verantwoordelijk is voor het opruimen van het afval. Ook de inzet van Social return wordt in dit afsprakenkader opgenomen. Dit afsprakenkader zal, voorafgaand aan ondertekening, worden voorgelegd aan de werksessie en vertegenwoordigers van de woonwijk Rode Dorp, bedrijfsvereniging Breukelerwaard en de wijkcommissie. De opmerkingen zullen, indien mogelijk, meegenomen worden in het afsprakenkader.

## **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.2.4 P&R-voorziening bij het station**

1. Een aantal zienswijzen maakt bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een P&R-voorziening in de directe nabijheid van hun percelen. De argumenten die hierbij worden genoemd hebben betrekking op:
  - a. Realisatie P&R garage zal leiden tot een nog slechtere verkeerssituatie;
  - b. De capaciteit van de P&R is te klein voor het reeds aanwezige aanbod;
  - c. Wat zijn de gezondheids- en milieueffecten voor omwonenden wanneer de verkeersintensiteit toeneemt;
  - d. De maximaal toegestane hoogte van de P&R (14 meter) is te hoog. Het leidt tot een ernstige inbreuk op de privacy van bewoners en omwonenden van het Rode Dorp.

### **Reactie gemeente**

- a. Het project zal een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid van de stationslocatie. In de huidige situatie worden de parkeerterreinen volledig benut, wat geregeld leidt tot parkeeroverlast in de omgeving. Door de capaciteitsuitbreiding kan de parkeerdruk in de directe omgeving worden verminderd.

Momenteel is de ontsluiting van het stationsgebied een knelpunt. Door het vele vrachtverkeer vanuit het bedrijventerrein Keulschevaart en het bus- en autoverkeer vanaf het stationsgebied is een onoverzichtelijke situatie ontstaan. Hierbij heeft het college reeds besloten dat de ontsluiting van het stationsplein aangepast dient te worden bij realisatie van de garage. Hierdoor wordt de verkeerssituatie verbeterd. Echter een parkeervoorziening voor 600 voertuigen geeft een te hoge verkeersbelasting op de omgeving. Hierdoor moet uitgegaan worden van een voorziening van maximaal 400 voertuigen voor het opvangen van de huidige behoefte. Voor eventuele uitbreiding van de capaciteit zal gekeken worden naar een andere locatie.

Daarnaast zal gekeken worden of het verkeer dat komt naar het station verdeeld kan worden over beide zijden van het station. Hierbij zullen de mogelijkheden onderzocht worden om het verkeer (bus en auto) komende vanaf de snelweg en het achterliggende achterland aan de westzijde van het station af te wikkelen.
- b. De hoofdfunctie van het gebied is een overstappunt van verschillende mobiliteitsstromen. Momenteel zijn in het gebied twee parkeerterreinen aanwezig (waarvan één tijdelijk door de provincie wordt gehuurd) met in totaal ± 300 parkeerplaatsen. De behoefte voor nu wordt geschat op 400 parkeerplaatsen in de toekomst zal de behoefte groeien naar 600 parkeerplaatsen. Deze zijn nu niet (permanent) beschikbaar. Om de volledige vraag te kunnen beantwoorden dient op een andere locatie een aanvullend parkeervoorziening gecreëerd worden voor minimaal 200 voertuigen.

De percelen gelegen tussen de Rijksweg A2 en het spoor komen niet in aanmerking doordat deze percelen een belemmeringszone hebben van de 150 kV hoogspanningsleiding en/of de hoofdwaterleiding (WRK). Binnen beide zones mag en kan niet gebouwd worden.

De locatie tussen de huidige P&R en het station is hierdoor de enige locatie welke voldoet aan voorwaarden en geen belemmeringen heeft. Deze gronden zijn in eigendom van het Rijk. Hierbij wordt in eerste instantie uitgegaan van parkeren op maaiveld. Om de realisatie van deze extra parkeervoorziening in de nabije toekomst mogelijk te maken zal wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Hierdoor kan een volwaardige parkeervoorziening ontstaan bij het station Breukelen voor minimaal 600 voertuigen. In deze algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 36) zijn een voorwaarde opgenomen zodat de omliggende gebieden zoveel mogelijk worden beschermd.



- c. De ontwikkeling is ook aan alle milieuaspecten getoetst. Uit de onderzoeken is gebleken dat geen aantasting van het milieu of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen plaats zal vinden. Wel dient bij realisatie rekening te worden gehouden met de waterkerende functie van de oever en potentieel aanwezige archeologische waarden. Beide zijn in het bestemmingsplan Corridor opgenomen middels een dubbelbestemming, waarmee de bescherming afdoende planologisch is gewaarborgd.
- Door voldoende afstand (minimaal 10 m) aan te houden tot de meest nabijgelegen woning wordt gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met het ontwerp van de parkeergarage wordt waar mogelijk gestreefd naar minimale hinder op de omgeving qua licht, schaduw en privacy.
- In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij de toelichting is gevoegd wordt uitgebreid ingegaan op de milieuaspecten.

Voor het gebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Spoorverdubbeling Gemeente Breukelen" en heeft de bestemming "Stationsgebied". Binnen deze bestemming mag op de beoogde locatie een kantoorgebouw van 4.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd mag worden welke een maximale hoogte mag hebben van 15 meter. Planologisch gezien mag op deze locatie dus al een hoger gebouw komen dan wat in de omgeving staat. Door de maximale capaciteit van de parkeergarage te verlagen is echter de voorgestelde hoogte niet noodzakelijk. Uit berekeningen blijkt dat een hoogte van 9 meter toereikend is voor een gebouwde parkeervoorziening van 400 voertuigen. De hoogte zal dan ook worden aangepast.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 16 zal worden toegevoegd dat ter plaatste van de gebouwde parkeervoorziening maximaal 400 plaatsen mogen worden gerealiseerd en tot een maximum van 9 meter hoog.

Binnen de bestemming Verkeer (artikel 16) zal expliciet worden aangegeven dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 36) opgenomen om een bestemming te wijzigen naar Verkeer.

## **2.3 Samenvatting zienswijzen en beantwoording**

### **2.3.1**

1. Het ontwerpbestemmingsplan is niet conserverend van aard, omdat de beoogde vestiging van de McDonald's en het zusterrestaurant in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Eerder is wel aangegeven dat het bestemmingsplan conserverend van aard zou zijn;
2. De komst van een McDonald's en het zusterrestaurant vormt een bedreiging voor de al in de nabijheid aanwezige snackbar, waarvan indiener eigenaar is;
3. De verkeersproblematiek in de directe omgeving van de beoogde locatie voor de McDonald's neemt al toe en de komst van de McDonald's en het zusterrestaurant zal deze problematiek versterken;
4. Een juiste belangenafweging betreffende de komst van de McDonald's ontbreekt. In de directe nabijheid van de locatie zijn al een restaurant en een snackbar aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens overwogen waarom de toevoeging van nog twee restaurants zou getuigen van een behoorlijke belangenafweging;
5. Gevraagd wordt of de komst van de P&R-voorzieningen al dan niet zal leiden tot een verdere verkeerscongestie.

### **Reactie gemeente**

1. Voor het grootste deel is het bestemmingsplan conserverend van aard. Daarnaast worden enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen, waar de gemeente in principe al mee in heeft

- gestemd. Dat het bestemmingsplan daarom niet geheel conserverend is, is correct. Dit betekent echter niet dat het dan niet mogelijk is om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. In de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is beargumenteerd dat er ruimte is voor de vestiging van een McDonald's aan de A2 in de regio. Een McDonald's op deze locatie zal met name bezocht worden door automobilisten die de A2 afrijden. Het is niet waarschijnlijk dat de McDonalds zich op hetzelfde klantensegment richt als de al aanwezige snackbar in de buurt. Overigens zijn concurrentieoverwegingen geen ruimtelijk relevante aspecten en hoeven geen rol te spelen bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid;
  3. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3. waar de beoogde vestiging van de McDonald's wordt behandeld;
  4. Zie punt 2;
  5. Momenteel is verspreid over het gebied reeds ruimte voor ongeveer 300 parkeerplaatsen. Om de extra vraag op te vangen wordt zelfs een terrein gehuurd van derden. De doelstelling van de gemeente en de provincie is om het aanbod te centreren waarbij voldoende aanbod wordt gecreëerd zodat voldaan kan worden aan de vraag. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal minimaal toenemen. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de provincie nader onderzoek gedaan naar de verkeersstromen. Uit verkeersonderzoek komt naar voren dat met de realisatie van een bypass van de noordelijke tak van de afrit A2 naar de westelijke tak in samenhang met een rotonde doseert installatie (RDI) op de oostelijke tak de verkeerscongestie voor de komende jaren tot een aanvaardbaar niveau wordt verminderd. Zie ook de algemene beantwoording 2.2.4.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zie algemene beantwoording 2.2.4.

### **2.3.2**

1. De nog vigerende bestemmingen op de betreffende gronden geven momenteel nog de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen. Bij recht zijn er drie bedrijfswoningen mogelijk en via een binnenplanse afwijking zouden er zelfs in totaal vier bedrijfswoningen mogelijk zijn. Deze mogelijkheden zijn in het ontwerpbestemmingsplan Corridor niet meer opgenomen. Slechts via een bijzondere procedure is nog een bedrijfswoning mogelijk, maar een van de voorwaarden daarbij is dat de bedrijfswoning op minimaal 10 meter van het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd en dat is ter plekke niet mogelijk. De mogelijkheden inzake bedrijfswoningen uit de vigerende regelingen zouden in het nieuwe bestemmingsplan wederom opgenomen moeten worden;
2. Van oudsher is op de gronden 1 bedrijfswoning aanwezig. Op dit moment is deze bedrijfswoning niet in gebruik, maar is feitelijk nog steeds geschikt voor bewoning. Deze bedrijfswoning wordt in het ontwerpbestemmingsplan Corridor wegbestemd en dat is onwenselijk;
3. Bedrijfswoningen worden blijkbaar niet meer toegestaan omdat de aanwezigheid ervan leidt tot het niet kunnen voldoen aan bepaalde richtafstanden tussen enerzijds bedrijfswoningen ter plekke en anderzijds milieubelastende functies op percelen in de nabijheid van de percelen Broekdijk – West 22-24. Niet wordt ingezien waarom het recht op een bedrijfswoning moet worden opgeofferd om omliggende bedrijven ruime gebruiksmogelijkheden toe te kunnen kennen;
4. Als het ontwerpbestemmingsplan op bovengenoemde punten ongewijzigd wordt vastgesteld, dan zal planschade worden geëist.

### **Reactie gemeente**

1. Op de percelen Broekdijk-West 22-24 kunnen op basis van de vigerende planregelingen inderdaad meerdere bedrijfswoningen worden gebouwd. De vigerende planregelingen zijn echter al vrij oud. Tegenwoordig wordt de aanwezigheid van bedrijfswoningen veel minder wenselijk en noodzakelijk geacht. Daarom worden bedrijfswoningen in het nieuwe bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is wel een afwijkmogelijkheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden toch een bedrijfswoning kan worden toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is onder andere de voorwaarde opgenomen dat de bedrijfswoning moet worden gebouwd op 10 meter van het hoofdgebouw. Deze voorwaarde is onterecht opgenomen in de planregels en zal worden geschrapt;
2. Aangezien het een legale bedrijfswoning betreft (welke weliswaar momenteel niet gebruikt wordt als bedrijfswoning, maar welke nog wel heel geschikt is voor bewoning) zal deze bedrijfswoning op de huidige locatie op de verbeelding worden aangeduid;
3. Er worden aan bedrijven geen extra gebruiksmogelijkheden toegekend. Het gaat om bestaande, legale, bedrijven die ingepast moeten worden. Het toestaan van *nieuwe* bedrijfswoningen in de nabijheid van deze bedrijven is dan niet meer mogelijk. Los daarvan is de gemeente ook van mening dat bedrijfswoningen tegenwoordig vrijwel nooit meer noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering. Daarom worden alleen al bestaande bedrijfswoningen meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan;
4. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, staat het indieners vrij om een verzoek te doen voor tegemoetkoming in schade (planschade).

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot het aanduiden van de huidige bedrijfswoning op het perceel Broekdijk – West 22. Tevens zal bij het afwijken van de bouwregels ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning binnen de bestemming “Bedrijventerrein – 1” de voorwaarde dat de bedrijfswoning op 10 meter van het hoofdgebouw gebouwd moet worden, verwijderd worden.

### **2.3.3**

1. Verzocht wordt de aanduiding ‘brug’ te verbreden met aan weerszijden 5 meter, in verband met de wens de brug te vernieuwen en het daarop aanwezige fietspad (wens van de gemeente) te verbreden. Daarmee samenhangend wordt gevraagd rekening te houden met een juiste bestemming op de locaties waar een verbrede brug aansluit op de landhoofden;
2. Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogte voor de brug te verhogen met 5 meter in verband met de wens de brug te vernieuwen.

### **Reactie gemeente**

1. De aanduiding ‘brug’ zal aan weerszijden 5 meter worden verbreed en daarmee samenhangend wordt de bestemming “Verkeer” ook aan beide zijden met 5 meter verbreed vanaf de bestemming water tot aan het fietspad. Bovendien worden fietspaden opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Groen”;
2. De gemeente kan instemmen met het verhogen van de maximale bouwhoogte van de brug met 5 meter.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft ertoe geleid dat de aanduiding ‘brug’ aan weerszijden 5 meter wordt verbreed. Ook wordt de bestemming “Verkeer” aan beide zijden met 5 meter verbreed vanaf de bestemming water tot aan het fietspad. Bovendien worden fietspaden opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Groen”. De toegestane maximale bouwhoogte voor een brug wordt verruimd tot 27 meter boven het gemiddelde waterpeil van het kanaal.

### **2.3.4**

1. Verzocht wordt om in artikel 21.1 van de planregels de verwijzing naar bovengrondse 380 kV verbindingen te verwijderen. Deze komen namelijk niet voor in het plangebied;
2. Tevens wordt verzocht om in artikel 21.1 van de planregels de genoemde breedte van de veiligheidsstrook te wijzigen van 27 meter in 27,5 meter. Op de planverbeelding is dit wel correct aangegeven.

#### **Reactie gemeente**

De verzochte aanpassingen zullen worden doorgevoerd.

#### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft ertoe geleid dat de verwijzing in artikel 21.1 van de planregels naar bovengrondse 380 kV verbindingen wordt verwijderd. Bovendien wordt de breedte van de veiligheidsstrook zoals genoemd in artikel 21.1 gewijzigd van 27 naar 27,5 meter.

### **2.3.5**

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een parkeergarage te bouwen van 14 meter hoog, direct achter het perceel Broekdijk West 10, welke in eigendom is bij indiener. Een dergelijke bouwhoogte past niet in het gebied;
2. De bouw van de parkeergarage leidt tot verlies aan zonlicht en een toename van geluid-, stank- en lichtoverlast (vanwege koplampen van auto's bij een deels open constructie van de parkeergarage).

#### **Reactie gemeente**

1. Voor de beoogde locatie is het bestemmingsplan "Spoorverdubbeling Gemeente Breukelen" vigerend. De locatie heeft hierin de bestemming "Stationsgebied". Binnen deze bestemming mag op de beoogde locatie een kantoorgebouw van 4.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd mag worden welke een maximale hoogte mag hebben van 15 meter. Planologisch gezien mag op deze locatie dus al een hoger gebouw komen dan wat in de omgeving staat. Gebleken is echter dat 9 meter voldoende hoog is, daarom zal de maximale hoogte worden verlaagd.
2. De P+R voorziening betreft een inrichting welke valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit staan voorschriften ten aanzien van het tegengaan van hinder op in de omgeving gelegen gevoelige functies. Met het ontwerp van de parkeergarage wordt waar mogelijk gestreefd naar minimale hinder op de omgeving qua licht, schaduw en privacy. Zie ook de algemene beantwoording in paragraaf 2.2.4.

#### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zie algemene beantwoording 2.2.4.

### **2.3.6**

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een parkeergarage te bouwen van 14 meter hoog, direct achter het perceel Broekdijk West 10, welke in eigendom is bij indiener. Een dergelijke bouwhoogte past niet in het gebied;
2. De bouw van de parkeergarage leidt tot verlies aan zonlicht en een toename van geluid-, stank- en lichtoverlast (vanwege koplampen van auto's bij een deels open constructie van de parkeergarage);
3. Mocht er uiteindelijk toch gebouwd gaan worden, dan zal planschade worden geclaimd.

### **Reactie gemeente**

1. Voor de beoogde locatie is het bestemmingsplan "Spoorverdubbeling Gemeente Breukelen" vigerend. De locatie heeft hierin de bestemming "Stationsgebied". Binnen deze bestemming mag op de beoogde locatie een kantoorgebouw van 4.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd mag worden welke een maximale hoogte mag hebben van 15 meter. Planologisch gezien mag op deze locatie dus al een hoger gebouw komen dan wat in de omgeving staat. Gebleken is echter dat 9 meter voldoende hoog is, daarom zal de maximale hoogte worden verlaagd. Zie ook de algemene beantwoording onder punt 2.2.4
2. De P+R voorziening betreft een inrichting welke valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit staan voorschriften ten aanzien van het tegengaan van hinder op in de omgeving gelegen gevoelige functies. gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met het ontwerp van de parkeergarage wordt waar mogelijk gestreefd naar minimale hinder op de omgeving qua licht, schaduw en privacy.
3. Het staat de appellant vrij om de gemeente te verzoeken tot een tegemoetkoming in eventuele planschade.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zie algemene beantwoording 2.2.4.

### **2.3.7**

Zelfde zienswijze als onder 2.3.6. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 2.3.6.

### **2.3.8**

1. Indieners zijn eigenaar van een perceel dat gelegen is direct ten noorden van de Amerlandseweg en direct ten oosten van de spoorlijn. In het verleden maakten deze gronden deel uit van het industrieterrein Merwedeweg. In 2000 heeft Prorail de gronden gekocht ten behoeve van de spoorwegverdubbeling en de aanleg van de Amerlandseweg. In 2008 heeft Prorail de gronden weer terugverkocht als industriegrond. In het ontwerpbestemmingsplan Corridor is aan het perceel de bestemming "Groen" toegekend en verzocht wordt om een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor een benzineverkoop punt met autowasstraat. Er is nooit sprake geweest van een planmatig bedachte groenvoorziening op deze locatie.

### **Reactie gemeente**

1. Bedoelde gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Spoorverdubbeling" en hebben hierin grotendeels een verkeersbestemming. De gemeente is niet voornemens de gronden nu een bedrijfsbestemming te geven. De gronden worden gezien als een groen/waterverbinding tussen de oude en nieuwe deel van het bedrijventerrein. In het toetsingskader (Nota van Uitgangspunten) dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd wordt het perceel ook niet aangeduid als te bebouwen terrein. Op basis van genoemde randvoorwaarden heeft een deel van de gronden van indieners die ten zuiden van de Amerlandseweg is gelegen overigens wel een bedrijvenbestemming gekregen, terwijl de nu nog vigerende bestemming een verkeersbestemming is. Genoemd plan voor een benzineverkoop punt met een autowasstraat vormt geen concreet initiatief en is ook niet verder (ruimtelijk) onderbouwd en wordt daarom ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.3.9**

1. Verzocht wordt om de maximaal toegestane hoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van terreinen op het bedrijventerrein te verhogen van 1 naar 2 meter vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraak.

### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1.

### **Conclusie**

Zie paragraaf 2.2.1.

### **2.3.10**

1. Verzocht wordt om de maximaal toegestane hoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van terreinen op het bedrijventerrein te verhogen van 1 naar 2 meter vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie;
2. Voor het bedrijventerrein Keulse Vaart wordt voor het noordelijke gedeelte (waar het perceel van indiener is gelegen) een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter. Op het bedrijventerrein zijn schuin afgedekte bedrijfsgebouwen nauwelijks aanwezig en plat afgedekte gebouwen zijn ook efficiënter te gebruiken. Gevraagd wordt daarom om slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.
3. Voor het bedrijventerrein wordt voor het deel ten noorden van de Keulschevaart een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter en ten zuiden van de Keulschevaart wordt een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 8 en respectievelijk 12 meter. Een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt. De gemeente heeft aangegeven dat het onderscheid wordt gehanteerd te maken heeft met de nabijheid van het Rode Dorp. Het gedeelte van het bedrijventerrein dat nabij het Rode Dorp is gelegen, heeft lagere maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes gekregen dan het deel van het bedrijventerrein dat verder verwijderd is van het Rode Dorp. Deze argumentatie houdt geen stand, omdat de te realiseren P&R-garage nog dichterbij het Rode Dorp is gelegen en maximaal 14 meter hoog mag worden. Gevraagd wordt daarom om voor het gehele bedrijventerrein slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.

### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2;
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2.

### **Conclusie**

Zie paragraaf 2.2.1. en 2.2.2.

### **2.3.11**

1. Verzocht wordt om de maximaal toegestane hoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van terreinen op het bedrijventerrein te verhogen van 1 naar 2 meter vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie;
2. Voor het bedrijventerrein Keulsevaart wordt voor het noordelijke gedeelte (waar het perceel van indiener is gelegen) een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10

meter. Op het bedrijventerrein zijn schuin afgedekte bedrijfsgebouwen nauwelijks aanwezig en plat afgedekte gebouwen zijn ook efficiënter te gebruiken. Gevraagd wordt daarom om slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.

3. Voor het bedrijventerrein wordt voor het deel ten noorden van de Keulschevaart een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter en ten zuiden van de Keulschevaart wordt een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 8 en respectievelijk 12 meter. Een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt. De gemeente heeft aangegeven dat het onderscheid wordt gehanteerd te maken heeft met de nabijheid van het Rode Dorp. Het gedeelte van het bedrijventerrein dat nabij het Rode Dorp is gelegen, heeft lagere maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes gekregen dan het deel van het bedrijventerrein dat verder verwijderd is van het Rode Dorp. Deze argumentatie houdt geen stand, omdat de te realiseren P&R-garage nog dichterbij het Rode Dorp is gelegen en maximaal 14 meter hoog mag worden. Gevraagd wordt daarom om voor het gehele bedrijventerrein slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.

#### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2;
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2.

#### **Conclusie**

Zie paragraaf 2.2.1. en 2.2.2.

#### **2.3.12**

1. Verzocht wordt om de maximaal toegestane hoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van terreinen op het bedrijventerrein te verhogen van 1 naar 2 meter vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie;
2. Voor het bedrijventerrein Keulse Vaart wordt voor het noordelijke gedeelte (waar het perceel van indiener is gelegen) een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter. Op het bedrijventerrein zijn schuin afgedekte bedrijfsgebouwen nauwelijks aanwezig en plat afgedekte gebouwen zijn ook efficiënter te gebruiken. Gevraagd wordt daarom om slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.
3. Voor het bedrijventerrein wordt voor het deel ten noorden van de Keulschevaart een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter en ten zuiden van de Keulschevaart wordt een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 8 en respectievelijk 12 meter. Een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt. De gemeente heeft aangegeven dat het onderscheid wordt gehanteerd te maken heeft met de nabijheid van het Rode Dorp. Het gedeelte van het bedrijventerrein dat nabij het Rode Dorp is gelegen, heeft lagere maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes gekregen dan het deel van het bedrijventerrein dat verder verwijderd is van het Rode Dorp. Deze argumentatie houdt geen stand, omdat de te realiseren P&R-garage nog dichterbij het Rode Dorp is gelegen en maximaal 14 meter hoog mag worden. Gevraagd wordt daarom om voor het gehele bedrijventerrein slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.

#### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2;
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2.

## **Conclusie**

Zie paragraaf 2.2.1. en 2.2.2.

### **2.3.13**

1. Verzocht wordt om de maximaal toegestane hoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van terreinen op het bedrijventerrein te verhogen van 1 naar 2 meter vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie;
2. Voor het bedrijventerrein Keulse Vaart wordt voor het noordelijke gedeelte (waar het perceel van indiener is gelegen) een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter. Op het bedrijventerrein zijn schuin afgedekte bedrijfsgebouwen nauwelijks aanwezig en plat afgedekte gebouwen zijn ook efficiënter te gebruiken. Gevraagd wordt daarom om slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.
3. Voor het bedrijventerrein wordt voor het deel ten noorden van de Keulschevaart een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 6 en respectievelijk 10 meter en ten zuiden van de Keulschevaart wordt een maximale goot- en bouwhoogte gehanteerd van 8 en respectievelijk 12 meter. Een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit onderscheid ontbreekt. De gemeente heeft aangegeven dat het onderscheid wordt gehanteerd te maken heeft met de nabijheid van het Rode Dorp. Het gedeelte van het bedrijventerrein dat nabij het Rode Dorp is gelegen, heeft lagere maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes gekregen dan het deel van het bedrijventerrein dat verder verwijderd is van het Rode Dorp. Deze argumentatie houdt geen stand, omdat de te realiseren P&R-garage nog dichterbij het Rode Dorp is gelegen en maximaal 14 meter hoog mag worden. Gevraagd wordt daarom om voor het gehele bedrijventerrein slechts een maximale bouwhoogte voor te schrijven van 10 meter.
4. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bepaling in artikel 7.1 van de planregels dat alleen een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Conform het vigerende plan is er wel de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen en deze mogelijk komt in het ontwerpbestemmingsplan Corridor niet terug;
5. In afwijking van de bouwregels kan wel een bedrijfswoning worden toegestaan als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Met name de voorwaarde dat de bedrijfswoning moet worden gebouwd op een afstand van 10 meter van het hoofdgebouw is niet realistisch en ook niet noodzakelijk. Een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld ook heel goed inpandig worden gerealiseerd en daar zijn op het bedrijventerrein ook voorbeelden van;
6. Alle genoemde bezwaren zullen onaanvaardbare financiële nadelen veroorzaken.

### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.1;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2;
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.2.
4. Voor het commentaar op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar punt 1 van het commentaar in paragraaf 2.3.2;
5. Voor het commentaar op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar punt 1 van het commentaar in paragraaf 2.3.2;
6. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, staat het indiener vrij om een verzoek te doen voor tegemoetkoming in schade (planschade).

## **Conclusie**

Zie de conclusies van paragraaf 2.2.1. en 2.2.2. Zie ook de conclusie van paragraaf 2.3.2.

### **2.3.14**

1. Verzocht wordt om voor de percelen Keulschevaart te regelen dat perceels- en erfafscheidingen maximaal 3,5 meter hoog mogen zijn, conform de reeds bestaande hoogte van de erfafscheiding ter plekke;



2. Verzocht wordt om geen maximale goothoogten te hanteren voor het perceel, maar slechts een maximale bouwhoogte van 12 meter;
3. Verzocht wordt om voor een klein deel van het perceel (100 m<sup>2</sup>) een maximale bouwhoogte van 20 meter toe te staan, om zodoende de bestaande bioreactor van 17,5 meter hoog uit te breiden of te vervangen.

#### **Reactie gemeente**

1. Artikel 32.4 van de planregels leidt ertoe dat in het geval van indiener de bestaande hoogte van de erfafscheiding (3,5 meter) als maximaal toelaatbaar mag worden aangehouden;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.1.2;
3. In artikel 7.2.4 en in artikel 7.4 zal worden opgenomen dat installaties ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 20 meter.

#### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 7.2.4 en 7.4 zal worden opgenomen dat installaties ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 20 meter.

Zie verder de conclusie van 2.2.2.

#### **2.3.15**

1. Verzocht wordt om de maximaal toegestane hoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de voorzijde van terreinen op het bedrijventerrein te verhogen van 1 naar 2 meter vanuit het oogpunt van veiligheid en inbraakpreventie;
2. Voor het bedrijventerrein Keulschevaart worden zowel maximale goothoogtes als maximale bouwhoogte gehanteerd. Verzocht wordt slechts een maximale bouwhoogte van 12 meter te hanteren;
3. Verzocht wordt de specifieke bouwaanduiding 'onbebouwd' te verwijderen. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag op het gehele perceel van indiener gebouwd worden. In het ontwerpbestemmingsplan Corridor wordt zelfs een gedeelte waarop nu reeds bedrijfspanden zijn gesitueerd aangeduid met deze aanduiding.

#### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.1.1;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.1.2;
3. Een deel van het perceel mag inderdaad conform het vigerende bestemmingsplan worden bebouwd. Er is geen ruimtelijk bezwaar om bebouwing te realiseren op het perceel. De aanduiding 'onbebouwd' zal daarom uit het plan worden verwijderd.

#### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Zie hiervoor de conclusies van paragrafen 2.2.1. en 2.2.2. Bovendien zal ook de aanduiding 'onbebouwd' uit het plan worden verwijderd.

#### **2.3.16**

1. Indieneren maken bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een horecagelegenheid (McDonald's) nabij station Breukelen. Het zal leiden tot een vermindering van de sociale veiligheid, een vergroting van het parkeerprobleem, een toename van de geluidsoverlast en problemen met betrekking tot zwerfafval;
2. Indieneren maken bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een P&R-voorziening in de directe nabijheid van hun percelen:

- a. Het zal namelijk leiden tot een nog slechtere verkeerssituatie;
  - b. De capaciteit van de P&R zal te klein zijn voor het reeds aanwezige aanbod;
  - c. Wat zijn de gezondheidseffecten voor omwonenden wanneer de verkeersintensiteit toeneemt;
  - d. Zijn de milieueffecten als gevolg van de komst van de P&R-voorziening voor het gebied wel onderzocht? Het gebied wordt al zwaar belast als gevolg van de A2, de spoorlijn en het Amsterdam-Rijnkanaal;
  - e. De maximaal toegestane hoogte van de P&R (14 meter) is te hoog. Het leidt tot een ernstige inbreuk op de privacy van bewoners en omwonenden van het Rode Dorp. Het rijmt ook niet met het standpunt van de gemeente dat in de nabijheid van het Rode Dorp deels slechts maximale goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 6 en 10 meter zijn toegestaan;
3. In een eerder onderzoek naar de locatie van een P&R en busstation zijn meerdere locaties aan de westzijde van het spoor geadviseerd. Indieners kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de subsidieregeling die op de locatie van toepassing is de noodzaak bij de gemeente tot verder onderzoek naar een andere locatie voor de P&R-voorziening en het busstation heeft weggenomen;
  4. De ontsluiting van met name het bedrijventerrein Keulschevaart via het Rode Dorp veroorzaakt erg veel overlast voor de bewoners. Daarbij komt nog het openbaar vervoer van en naar het station, het forensenverkeer van en naar het huidige bedrijventerrein en het kiss & ride-verkeer van en naar de stationslocatie. Reeds uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat een nieuwe ontsluitingsroute door het gebied voor de bewoners een rustiger klimaat kan creëren (Hof van Breukelen). Indieners doen enkele voorstellen over een andere ontsluiting voor het bedrijventerrein.

### **Reactie gemeente**

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.3;
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 2.2.4;
3. Voor het goed functioneren van een P&R garage hangt af van een aantal facetten. In het kader van Hof van Breukelen (HvB) heeft de provincie samen met de gemeente gekeken welke locatie op korte en lange termijn geschikt is om een P&R garage te vestigen. Dit om voor de nabije toekomst een goede parkeervoorziening te kunnen bieden voor het station Breukelen. Hierbij is onder andere gekeken naar:
  - gronden komen op korte termijn beschikbaar,
  - invloed op ontwikkeling HvB op korte termijn en lange termijn,
  - ontsluiting t.o.v. hoofdnetwerk op korte termijn en lange termijn.
  - bereikbaarheid vanuit omgeving
  - Max. loopafstand 250 meter tot perrontoegang

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er meerdere goede locaties zijn binnen een loopafstand van 250 meter rondom het station Breukelen. Elke locatie heeft daarbij zijn positieve en negatieve kanten. De doorslag voor deze locatie is gegeven doordat deze gronden als eerste ter beschikking kwamen waarbij de handhaving van het huidige busstation een meerwaarde was. Daarbij heeft de mogelijke belemmering voor de ontwikkeling van HvB op de keuze geen invloed gehad.

Het locatieonderzoek is als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor de P+R als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De gemeente is zich er van bewust dat de huidige ontsluiting van het bedrijventerrein een niet-optimale situatie betreft, welke historisch is gegroeid. In het bestemmingsplan, welke met name conserverend van aard is, zal de bestaande feitelijke situatie worden bestemd. Als gevolg van financiële aspecten kan er momenteel ook geen andere ontsluiting verzorgd worden. De gemeente denkt wel na over het verbeteren van de communicatie richting de aanwezige bedrijven met als doel de overlast zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast zal de gemeente

onderzoek doen naar de mogelijkheid om het verkeer komende vanaf de snelweg en het achterliggende achterland aan de westzijde van het station af te wikkelen.

4. Zie algemene beantwoording 2.2.4.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 16 zal worden toegevoegd dat ter plaatste van de gebouwde parkeervoorziening maximaal 400 plaatsen mogen worden gerealiseerd en tot een maximum van 9 meter hoog. Binnen de bestemming Verkeer (artikel 16) zal expliciet worden aangegeven dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bestemming te wijzigen naar Verkeer.

### **2.3.17**

1. Verzocht wordt om in ieder geval langs de doorgaande infrastructuur over voldoende breedte aan weerszijden die bestemmingen zodanig te wijzigen dat daar niet gebouwd kan worden. De nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid voldoet in de tijd gezien niet wanneer het beroep op het bouwrecht voorafgaat aan de noodzaak tot het vestigen van een verkeersbestemming;
2. Verzocht wordt om de horecabestemming met bouwmogelijkheden direct ten zuidoosten van de rotonde ten oosten van de A2 deels te verwijderen; zodanig, dat het ontwerpen van een turborotonde met meer capaciteit niet onmogelijk wordt gemaakt;
3. Verzocht wordt om aan artikel 30.2.2. toe te voegen dat bouwwerken en andere werken slechts zijn toegestaan als deze niet alleen de belangen van de waterkering, maar ook de overige waterstaatsbelangen, zoals die van de vaarweg Amsterdam-Rijnkanaal en alles wat nodig is voor de instandhouding daarvan, niet onevenredig schaden. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waaraan bij de vergunningverlening in het kader van de Waterwet weer nadere eisen en beperkingen gesteld gaan worden.

### **Reactie gemeente**

1. In de algemene afwijkingsregels wordt mogelijk gemaakt dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate worden aangepast en dat ten behoeve van verkeerskundige aanpassingen aan bestaande wegen bestemmingsgrenzen overschreden kunnen worden met een maximum van 2 meter. Dit zorgt voor enige flexibiliteit. Een regeling welke bouwen nabij de huidige infrastructuur verbiedt ten faveure van nog niet concrete maatregelen die toekomstige verkeersproblematieken moeten gaan oplossen en waarvan het tijdsplan ook nog weinig concreet is, past niet in de scope van dit bestemmingsplan;
2. De vestiging van een McDonald's betreft een concreet plan, welke voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De geprojecteerde horecabestemming zal dan ook niet deels worden verwijderd. Wel zal een algemene wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarbij de bestemming omgezet kan worden naar de bestemming Verkeer. Op deze wijze is het mogelijk de gronden ook te gebruiken voor eventuele toekomstige verkeerskundige maatregelen.
3. Artikel 30.2.2 zal conform het verzoek van Rijkswaterstaat worden aangepast.

### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.3.18**

1. Verzocht wordt het bouwvlak voor de verbinding tussen gebouwen van Hotel Breukelen zo aan te passen dat deze niet meer binnen de dubbelbestemming "Leiding – Gas" is gesitueerd;
2. Nabij de Keulschevaart is een gasontvangststation gelegen. Deze heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein – 1" zonder een verdere specifieke aanduiding. Verzocht wordt om de functieaanduiding 'gasontvangststation' toe te voegen.

Eenzijds wordt hierom verzocht vanwege intern beleid van de Gasunie om binnen bestemmingsplannen gasontvangststations op eenzelfde wijze te bestemmen. Anderzijds vanwege de veiligheidsaspecten die gelden voor dit gasontvangststation;

3. Verzocht wordt om een veiligheidszone op te nemen rondom het gasontvangststation, om te voorkomen dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden verder in de richting van het gasontvangststation;
4. Verzocht wordt om rondom het afsluiterschema binnen de bestemming "Leiding – Gas" een belemmeringsstrook van 4 meter op te nemen;
5. Verzocht wordt om aan artikel 20.4.1. 'het rooien van diepwortelende beplanting' toe te voegen. Hoogopgaande beplanting kan worden geschrapt;
6. De uitzonderingen die worden genoemd in artikel 20.4.3 onder c zijn niet concreet genoeg. Verzocht wordt deze uitzondering te schrappen of concreter te formuleren. Eventueel kan in de toelichting nader worden omschreven wat ermee wordt bedoeld;
7. De Gasunie is niet betrokken geweest bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Verzocht wordt om de Gasunie hier in de toekomst wel bij te betrekken.

#### **Reactie gemeente**

1. Voor het bedoelde gebouw is een projectbesluit genomen en op basis daarvan is bouwvergunning verleend in augustus 2010, waarna het gebouw reeds gebouwd is. U heeft in dit traject hierover meerdere malen geadviseerd. Het betreft derhalve een bestaande legale situatie en het bouwvlak zal dan ook niet worden aangepast;
2. Aan het verzoek zal worden voldaan;
3. Aan het verzoek zal worden voldaan;
4. Aan het verzoek zal worden voldaan;
5. Aan het verzoek zal worden voldaan;
6. Aan het verzoek zal worden voldaan: de betreffende uitzondering wordt geschrapt;
7. De gemeente zal de Gasunie waar nodig betrekken bij het vooroverleg inzake ruimtelijke besluiten.

#### **Conclusie**

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3 Ambtshalve wijzigingen

### 3.1 Verbeelding

- Aan de Merwedeweg, nabij nummer 13 heeft een gedeelte bedrijventerrein de bestemming “Groen” gekregen. Dit is niet juist. Dit zal worden aangepast in de bestemming “Bedrijventerrein-1”.
- Aan de Ter Aase Weg 3 wordt op twee manieren de maximale inhoud weergegeven. Deze zijn tegenstrijdig met elkaar en zal dan ook worden aangepast.
- De bestemming Verkeer wordt verruimd rondom de rotonde gelegen tussen Rijksweg A2 en het spoor. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt dat de bypass richting Kockengen aangelegd kan worden en een VRI installatie geïnstalleerd kan worden.
- Bij het stationsplein dient met een aanduiding aangegeven te worden tot waar de parkeergarage ten behoeve van P&R gebouwd mag worden.
- Bij agrarische bedrijven wordt de aanduiding verwijderd omdat deze reeds in de regels wordt aangegeven;
- Bij Parallelweg 5 wordt het bouwvlak aan de achterzijde oppervlakteneutraal aangepast waardoor ruimte ontstaat om de ligboxenstal te renoveren

### 3.2 Regels

- In hoofdstuk 3 Algemene regels wordt een aparte regeling opgenomen voor parkeren, waarbij deze als volgt zal luiden:
  1. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.
  2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
    - a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
    - b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.
- In artikel 1 (begrippen) wordt onder 1.51 het woord ondergeschikt verwijderd.
- In artikel 1 (begrippen) wordt 1.72 verwijderd;
- In artikel 1 (begrippen) wordt bij 1.74 aangegeven een maximum van 200 m2 b.v.o.. Dit moet zijn 2000 m2 b.v.o. en wordt zo aangepast;
- In artikel 1 (begrippen) wordt 1.94 verwijderd;
- In artikel 1 (begrippen) wordt het begrip “bedrijfsverzamelgebouw” opgenomen;

- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt bij 3.1 het woord “zomerwoning” toegevoegd;
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) onder 3.1.d wordt toegevoegd: “conform onderstaande tabel”;
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt bij 3.2.1.d de tabel aangepast waarbij de maximale goothoogte 6 meter is en de bouwhoogte 10 meter.
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt bij 3.2.1.d. de hoogte aangepast in 15 meter;
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt artikel 3.5 verplaatst naar de bestemming “Wonen”.
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt de tekst bij 3.6.3.b. aangepast in “de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> mag bedragen”.
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt 3.6.3.c. verwijderd;
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt 3.6.3.d. verwijderd;
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt 3.6.3.f. verwijderd;
- In artikel 3 (agrarisch met waarden) moet 3.8.1.a onder 14 een aparte wijzigingsbevoegdheid zijn en wordt zo aangepast.
- In artikel 4 (Bedrijf) zal de verwijzing naar de verbeelding voor de bebouwingspercentage worden verwijderd gezien dit middels reeds geregeld is.
- In artikel 4 (Bedrijf) dient bij 4.2.1.a. dient de afstand tot zijdelingse perceelgrens minimaal 2.5 m te zijn;
- In artikel 4 (Bedrijf) wordt bij 4.3 geen verwijzing gegeven naar een ander lid. Dit wordt aangepast;
- In artikel 4 (Bedrijf) onder 4.4.c wordt het woord “voorgevellijn” vervangen in “voorgevelrooilijn”.
- In artikel 5 (Bedrijf- nutsvoorziening) dient bij 5.2.1.a. dient de afstand tot zijdelingse perceelgrens minimaal 2.5 m te zijn;
- In artikel 5 (Bedrijf- nutsvoorziening) wordt bij 5.2.b de regeling zoals genoemd bij 3.2.5.f en g opgenomen;
- In artikel 6 (Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg) wordt bij 6.2 de regeling zoals genoemd bij 3.2.5.f en g opgenomen;
- In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt bij 7.4 geen verwijzing gegeven naar een ander lid. Dit wordt aangepast;
- In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt 7.4.a. onder 5 verwijderd;
- In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) worden de woorden “per bouwperceel” toegevoegd;

- In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt ten onrechte verwezen naar artikel 7.1 onder f dit moet zijn 7.1 onder g en wordt zo aangepast.
- In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt onder 7.5.b een verwijzing opgenomen naar artikel 7.1 onder f;
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.1 de maximale hoogte aangepast naar 20 meter t.b.v. een hoogte accent. Dit conform de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Breukelerwaard, paragraaf 1, artikel 1 lid II, onder 2 sub b1.
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.2 de regeling zoals genoemd bij 3.2.5.f en g opgenomen;
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.2.a de hoogte voor de voorgevellijn aangepast in 2 meter en daarachter 3 meter conform huidig bestemmingsplan;
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.2.b de hoogte aangepast in 12 meter conform het huidig bestemmingsplan.
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.4 geen verwijzing gegeven naar een ander lid. Dit wordt aangepast;
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt een regeling opgenomen voor het mogelijk maken van een reclamemast
- In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij artikel 8.4 de regeling zoals benoemd in het bestemmingsplan Breukelerwaard, paragraaf II artikel 5, lid c toegevoegd.
- In artikel 9 (Cultuur en ontspanning) wordt 9.2.b. verwijderd;
- Artikel 11 "Horeca" aanpassen in "Horeca -1".
- In artikel 12 (Horeca-2) wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het plaatsen van een reclamemast;
- In artikel 12 (Horeca-2) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming "Horeca-2" omgezet kan worden naar de bestemming "Verkeer";
- In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) zal bij de bestemmingsomschrijving het volgende worden toegevoegd: ter plaats van de aanduiding "gebouwde parkeervoorziening" tevens voor een gebouwde parkeervoorziening voor maximaal 600 parkeerplaatsen.
- In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) wordt onder 16.1 het begrip "standplaats" opgenomen;
- In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) wordt onder 16.2.1.b de maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen van 30% aangepast in 35%.
- In artikel 19 (Wonen) wordt onder 19.5.a1 het woord "kin" vervangen door het woord "kind";

### 3.3 Toelichting

Toelichting aanvullen op de volgende punten:

- Pag 10: Merwedeweg: ....100 meter van deze woonwijk... → aanpassen in 100 meter van het Rode Dorp
- Pag 10: 3.3 ontwikkelingen (laatste alinea), echter zijn er verschillende visies.... → aanpassen in er zijn verschillende...
- Pag 12: ontwikkelingen en perspectieven infrastructuur: wordt gesproken over een mogelijke oplossing. GS heeft inmiddels een besluit genomen om de rotonde aan te passen . zie hiervoor bijlage 2A. Daarnaast is ook het onderzoeksrapport over de rotonde toegevoegd bijlage 2B.
- Pag 26: verantwoording groepsrisico: laatste alinea, laatste regel wordt aangegeven: ....mogelijkheid voor de realisatie van extra kantoren. → aanpassen in ...mogelijkheid voor de realisatie van de horecagelegenheid.
- Pag 53: toevoegen dat er mogelijk een cateraar met een horecagelegenheid wil vestigen op bedrijventpark Breukelerwaard. Hiervoor is echter niet op tijd een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. Hiervoor wordt dan ook een aparte procedure voor gestart.
- Pag 53: P+R garage toevoegen als meegenomen ontwikkeling voor maximaal 400 parkeerplekken en met een maximum hoogte van 9 meter
- Pagina 53: afbeelding 5.2 schrappen omdat dit een verouderde weergave is van de toekomstige horecavoorziening



## 4 Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' 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 punten onder 4.1, 4.2 en 4.3. vormen de 'Staat van wijzigingen'.

### 4.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
	Aan de Merwedeweg, nabij nummer 13 heeft een gedeelte bedrijventerrein de bestemming "Groen" gekregen. Dit is niet juist. Dit zal worden aangepast in de bestemming "Bedrijventerrein-1".	Ambtshalve aanpassing
	Aan de Ter Aase Weg 3 wordt op twee manieren de maximale inhoud weergegeven. Deze zijn tegenstrijdig met elkaar en zal dan ook worden aangepast.	Ambtshalve aanpassing
	De bestemming Verkeer wordt verruimd rondom de rotonde gelegen tussen Rijksweg A2 en het spoor. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt dat de bypass richting Kockengen aangelegd kan worden en een VRI installatie geïnstalleerd kan worden.	Ambtshalve aanpassing
	Bij het stationsplein dient met een aanduiding aangegeven te worden tot waar de parkeergarage ten behoeve van P&R gebouwd mag worden.	Ambtshalve aanpassing
	Bij agrarische bedrijven wordt de aanduiding verwijderd omdat deze reeds in de regels wordt aangegeven;	Ambtshalve aanpassing
10,11,12,13,	Bij de bedrijfspercelen ten noorden van de Keulschevaart waaraan de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is toegekend wordt de maximale goot- en bouwhoogte verhoogd naar een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter.	Zienswijzen
2,13	Bij het perceel Broekdijk – West 22 wordt een aanduiding opgenomen voor de huidige bedrijfswoning.	Zienswijzen
3	Bij de aansluiting van brug over het Amsterdam – Rijnkanaal wordt de aanduiding "Brug" aan weerszijden met 5 meter verbreed.	Zienswijzen
14	Achter het perceel Keulschevaart 52 zal de aanduiding 'onbebouwd' worden verwijderd.	Zienswijzen
	Parallelweg 5 wordt het bouwvlak aan de achterzijde oppervlakteneutraal aangepast waardoor ruimte ontstaat om de ligboxenstal te renoveren.	Ambtshalve aanpassing

## 4.2 Regels

Zienswijze nr.	Omschrijving	Aanleiding
	In hoofdstuk 3 Algemene regels wordt een aparte regeling opgenomen voor parkeren;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 1 (begrippen) wordt onder 1.51 het woord ondergeschikt verwijderd.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 1 (begrippen) wordt 1.72 verwijderd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 1 (begrippen) wordt bij 1.74 aangegeven een maximum van 200 m2 b.v.o.. Dit moet zijn 2000 m2 b.v.o. en wordt zo aangepast;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 1 (begrippen) wordt 1.94 verwijderd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 1 (begrippen) wordt het begrip "bedrijfsverzamelgebouw" opgenomen;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt bij 3.1 het woord "zomerwoning" toegevoegd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) onder 3.1.d wordt toegevoegd: "conform onderstaande tabel";	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt bij 3.2.1.d de tabel aangepast waarbij de maximale goothoogte 6 meter is en de bouwhoogte 10 meter.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt bij 3.2.1.d. de hoogte aangepast in 15 meter;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt artikel 3.5 verplaatst naar de bestemming "Wonen".	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt de tekst bij 3.6.3.b. aangepast in "de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m2 mag bedragen".	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt 3.6.3.c. verwijderd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt 3.6.3.d. verwijderd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) wordt 3.6.3.f. verwijderd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 3 (agrarisch met waarden) moet 3.8.1.a onder 14 een aparte wijzigingsbevoegdheid zijn en wordt zo aangepast.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 4 (Bedrijf) zal de verwijzing naar de verbeelding voor de bebouwingspercentage worden verwijderd gezien dit middels reeds geregeld is.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 4 (Bedrijf) dient bij 4.2.1.a. dient de afstand tot zijdelingse perceelgrens minimaal 2.5 m te zijn;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 4 (Bedrijf) wordt bij 4.3 geen verwijzing gegeven naar een ander lid. Dit wordt aangepast;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 4 (Bedrijf) onder 4.4.c wordt het woord "voorgevellijn" vervangen in "voorgevelrooilijn".	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 5 (Bedrijf- nutsvoorziening) dient bij 5.2.1.a. de afstand	Ambtshalve

	tot zijdelingse perceelgrens minimaal 2.5 m te zijn;	aanpassing
	In artikel 5 (Bedrijf- nutsvoorziening) wordt bij 5.2.b de regeling zoals genoemd bij 3.2.5.f en g opgenomen;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 6 (Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg) wordt bij 6.2 de regeling zoals genoemd bij 3.2.5.f en g opgenomen;	Ambtshalve aanpassing
14	In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt bij 7.2.3 e het volgende opgenomen: installaties ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 20 meter.	Zienswijzen
	In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt bij 7.4 geen verwijzing gegeven naar een ander lid. Dit wordt aangepast;	Ambtshalve aanpassing
9,10,11,12, 13,14,15	In artikel 7 ( Bedrijventerrein-1) wordt bij 7.4 toegevoegd een afwijkingsbepaling voor het, onder voorwaarden oprichten, van erfafscheidingen aan de voorzijde tot een hoogte van maximaal 2 meter.	Zienswijzen
15	In artikel 7 ( Bedrijventerrein-1) wordt bij 7.4 toegevoegd een afwijkingsbepaling voor het, onder voorwaarden oprichten van bedrijfsinstallaties met een maximale hoogte van 20 meter.	Zienswijzen
2,13	In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt 7.4.a. onder 5 verwijderd;	Zienswijzen
	In artikel 7a (Bedrijventerrein-1) worden de woorden “per bouwperceel” toegevoegd;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt ten onrechte verwezen naar artikel 7.1 onder f dit moet zijn 7.1 onder g, dit wordt aangepast.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 7 (Bedrijventerrein-1) wordt onder 7.5.b een verwijzing opgenomen naar artikel 7.1 onder f;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.1 de maximale hoogte aangepast naar 20 meter t.b.v. een hoogte accent. Dit conform de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Breukelerwaard, paragraaf 1, artikel 1 lid II, onder 2 sub b1.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.2 de regeling zoals genoemd bij 3.2.5.f en g opgenomen;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.2.a de hoogte voor de voorgevellijn aangepast in 2 meter en daarachter 3 meter conform huidig bestemmingsplan;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.2.2.b de hoogte aangepast in 12 meter conform het huidig bestemmingsplan.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij 8.4 geen verwijzing gegeven naar een ander lid. Dit wordt aangepast;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt een regeling opgenomen voor het mogelijk maken van een reclamemast	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 8 (Bedrijventerrein-2) wordt bij artikel 8.4 de regeling zoals benoemd in het bestemmingsplan Breukelerwaard, paragraaf II artikel 5, lid c toegevoegd.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 9 (Cultuur en ontspanning) wordt 9.2.b. verwijderd;	Ambtshalve aanpassing
3	In artikel 10 (Groen) wordt bij de bestemmingsomschrijving “fietspaden” opgenomen;	Zienswijzen
	Artikel 11 “Horeca” aanpassen in “Horeca -1”.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 12 (Horeca-2) wordt 12.2.2.b ‘de bouwhoogte van een	Ambtshalve

	<i>verwijsmast bedraagt maximaal 35 meter' verwijderd.</i>	aanpassing
1,5,6,16	In artikel 14 (Verkeer) wordt de bestemmingsomschrijving aangepast in: De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wegen en paden b. verkeer- en verblijfsvoorzieningen c. parkeervoorzieningen d. groenvoorzieningen e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; f. bruggen en duikers g. nutsvoorzieningen met de daarbij horende: h. bouwwerken geen gebouw zijnde. i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – pontwachtersgebouw' tevens voor een pontwachtersgebouw.	Zienswijzen / Ambtshalve
1,5,6,16	In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) zal bij de bestemmingsomschrijving het volgende worden toegevoegd: ter plaats van de aanduiding "gebouwde parkeervoorziening" tevens voor een gebouwde parkeervoorziening voor maximaal 400 parkeerplaatsen.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) wordt onder 16.1 het begrip "standplaats" opgenomen;	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) wordt onder 16.2.2.b de regel opgenomen dat de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' mogen ten behoeve van een parkeergarage voor maximaal 55% bebouwd worden	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) wordt onder 16.2.2.a de maximale hoogte van 14 meter aangepast in 9 meter.	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 16 (Verkeer – Verblijfsgebied) wordt onder 16.2.3.b wordt de bouwhoogte van 14 meter aangepast in 9 meter.	Ambtshalve aanpassing
3	In artikel 17 (Water-1) wordt onder 17.2.2.c. de bouwhoogte van een brug aangepast in 27 meter.	Zienswijzen
	In artikel 19 (Wonen) wordt onder 19.5.a1 het woord "kin" vervangen door het woord "kind";	Ambtshalve aanpassing
	In artikel 19 (Wonen) wordt onder 19.5 een afwijking opgenomen voor houden van een Bed & Breakfast met maximaal 4 eenheden.	Ambtshalve aanpassing
4	In artikel 21 (Leiding - Hoogspanningsverbinding) wordt onder 21.1 de woorden 'en of 380 kV' verwijderd	Zienswijzen
4	In artikel 21 (Leiding - Hoogspanningsverbinding) wordt onder 21.1 de breedte gewijzigd in 27,5 meter	Zienswijzen
	Artikel 24 t/m 28 (archeologie) worden de regels aangepast waardoor deze regeling beter leesbaar wordt.	Ambtshalve aanpassing
1,5,6,16, 17	In artikel 36 wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarbij het college op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening een bestemming te wijzigen in "Verkeer" onder de voorwaarden dat: a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.	Zienswijzen
17	Artikel 30.2.2. zal worden aangepast: bouwwerken en andere bouwwerken zijn slechts toegestaan als deze niet alleen de belangen van de waterkering, maar ook de overige	

	waterstaatsbelangen, niet onevenredig schaden.	
18	Binnen de bestemming Bedrijventerrein 1 wordt de functieaanduiding gasontvangstation toegevoegd en zal een veiligheidszone worden opgenomen.	
18	Binnen de bestemming Leiding – gas wordt een belemmeringstrook van 4 meter opgenomen.	
18	In artikel 20.4.1 wordt hoogopgaande beplanting geschrapt.	
18	In artikel 20.4.3 al lid c worden geschrapt	

### 4.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
	Pag 10: Merwedeweg: ....100 meter van deze woonwijk... wordt aangepast in 100 meter van het Rode Dorp	Ambtshalve aanpassing
	Pag 10: 3.3 ontwikkelingen (laatste alinea), echter zijn er verschillende visies.... Wordt aangepast in: er zijn verschillende...	Ambtshalve aanpassing
	Pag 12: ontwikkelingen en perspectieven infrastructuur: wordt gesproken over een mogelijke oplossing. GS heeft inmiddels een besluit genomen om de rotonde aan te passen.	Ambtshalve aanpassing
	Pag 26: verantwoording groepsrisico: laatste alinea, laatste regel wordt aangegeven: ....mogelijkheid voor de realisatie van extra kantoren. Wordt aangepast in ...mogelijkheid voor de realisatie van de horecagelegenheid.	Ambtshalve aanpassing
	Pag 53: toevoegen dat er mogelijk een cateraar met een horecagelegenheid wil vestigen op bedrijvenpark Breukelerwaard. Hiervoor is echter niet op tijd een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. Hiervoor wordt dan ook een aparte procedure voor gestart.	Ambtshalve aanpassing
	Pag 53: P+R garage toevoegen als meegenomen ontwikkeling voor maximaal 400 parkeerplekken en met een maximum hoogte van 9 meter	Ambtshalve aanpassing
	Pag 53: afbeelding 5,2 schrappen omdat dit een verouderde weergave is van de toekomstige horecavoorziening	Ambtshalve aanpassing