gemeente Stichtse Vecht

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Breukelen woongebied - reparatieplan

Projectnummer: NL.IMRO.1904.BPBreukelenwg1rBKL-OW01

Auteur(s): Buro SRO en Sylvia Lutters beleidsadviseur

Datum: 23 maart 2015

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **1**
1 Inleiding **2**
1.1 Doel van deze nota 2
1.2 Leeswijzer 2
1.3 Overzicht van overlegreacties en zienswijzen 3
2 Overlegreacties **4**
2.1 Provincie Utrecht 4
2.2 Waternet 4
2.3 Omgevingsdienst regio Utrecht 5
3 Zienswijzen **6**
3.1 L.C. Blommendaal 6
3.2 Stichting Nyenrode en Universiteit Nyenrode BV 6
4 Ambtshalve wijzigingen **9**
4.1 Verbeelding 9
4.2 Regels 9
4.3 Toelichting 10
5 Staat van wijzigingen **11**
5.1 Verbeelding 11
5.2 Regels 11
5.3 Toelichting 12

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Breukelen woongebied - reparatieplan”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Breukelen woongebied - reparatieplan” heeft vanaf vrijdag 16 januari 2015 tot en met donderdag 26 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan een ieder met een zienswijze reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de periode van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 2 zienswijzen ontvangen.

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is op 6 november 2014 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan 3 instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In de periode van 6 weken zijn 3 overlegreacties ontvangen op het (concept) ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Ook hier wordt telkens aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het ontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

1.3 Overzicht van overlegreacties en zienswijzen

Par.	Naam	Straat	Nr.	Postcode	Plaats
3.1	Provincie Utrecht	Postbus	80300	3508 TH	UTRECHT
3.2	Waternet	Korte Ouderkerkerdijk	7	1096 AC	AMSTERDAM
3.3	Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU)	Postbus	13101	3507 LC	UTRECHT
4.1	L.C. Blommendaal	Straatweg	165	3621 BL	BREUKELEN
4.2	Stichting Nyenrode en Universiteit Nyenrode BV	Postbus	130	3620 AC	BREUKELEN

2 Overlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.1904.BPBreukelenwg1rBKL-OW01 is op 6 november 2015 aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Provincie Utrecht
2. Waternet
3. Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU)

De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

2.1 Provincie Utrecht

Samenvatting
De provincie verwijst naar de afweging die in het verleden heeft plaatsgevonden ten aanzien van het aantal woningen in relatie tot de realisatie van ruimtelijke kwaliteit (met name ecologie, landschappelijke inpassing en relatie met landgoed Nyenrode). In feite blijft het plan, en daarmee de wijzigingsbevoegdheid, onveranderd. Dat de oorspronkelijke begrenzing in theorie meer mogelijk maakt dan de Raad van State acceptabel vindt, staat die afweging niet in de weg. Vanwege de plansystematiek kon de wijzigingbevoegdheid niet anders dan vernietigd worden, terwijl in het voorliggende plan er feitelijk geen andere veranderingen zijn aangebracht dan een (vanuit provinciaal beleid geredeneerd) relatief ondergeschikte grensaanpassing. In deze formele (voor)ontwerpreactie zal de provincie dan ook geen opmerkingen plaatsen.

Beantwoording
Wij hebben kennis genomen van de opmerking van de provincie.

Conclusie

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

2.2 Waternet

Samenvatting
Waternet geeft aan geen opmerkingen te hebben op het plan.

Beantwoording
Wij hebben kennis genomen van de opmerking van Waternet.

Conclusie

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

2.3 Omgevingsdienst regio Utrecht

Samenvatting
De Omgevingsdienst heeft het rapport van Ardea akoestics & consult beoordeeld en het volgende geconcludeerd:
“De rapportage toont helder aan dat de geplande woningen conform het schetsplan in principe inpasbaar zijn. Omdat de initiatiefnemer een beperkte invloed heeft op de locatie van de nieuwe sporthal/Mensa, de toe te passen geluidisolerende maatregelen en het gewenste (muziek)geluidniveau in deze gebouwen, wordt geadviseerd om zoveel mogelijk de locatie van de woningen conform het schetsplan aan te houden. Verder wordt opgemerkt dat aan het einde van paragraag 5.3 een stuk tekst ontbreekt”.

Beantwoording
Wij hebben kennis genomen van de opmerking van de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

Conclusie

Toelichting	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Verbeelding	Geen aanpassingen.

3 Zienswijzen

3.1 L.C. Blommendaal

Samenvatting:

a. Een deel van het bestaande bijbehorende bouwwerk van de woning Straatweg 165 valt binnen de bestemming Tuin. Verzocht wordt de bestemmingslegging Wonen in overeenstemming te brengen met de feitelijke (legale) situatie.
b. Verzocht wordt het bouwvlak aan de achterzijde van de woning met circa 2 meter uit te breiden zodat een 2e laag op de aanbouw kan worden gerealiseerd.
c. Gelet op de situering van de omliggen tuinen heeft de beperkte uitbreiding geen negatieve gevolgen voor de bezonning. De uitbreiding is aan de noordzijde van de woning Straatweg 163 gesitueerd. De afstand ten opzichte van Anna Pergensstraat 2 en Straatweg 167 is te groot om invloed te hebben.
d. In artikel 20 lid 2 sub b geeft u de mogelijkheid om de kap van het hoofdgebouw door te trekken over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Is het juist dat de bouwhoogte van een nieuwe kap niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van de hoofdwoning?

Antwoord:

a. Wij zullen de woonbestemming conform de bestaande situatie opnemen. Aangezien bij uw directe buren op 163 iets soortgelijks speelt zullen wij ook daar de woonbestemming aanpassen aan de bestaande situatie.
b. Wij zullen het bouwvlak, conform de op 24 maart 2015 aangeleverde bouwplan, aan de achterzijde met 3 meter uitbreiden. Aangezien uw buren van 163 binnen hetzelfde bouwvlak vallen zal ook bij hen de grens met 3 meter naar achteren schuiven.
c. Wij hebben uw argumenten nader bestudeerd en zijn tot de conclusie gekomen dat de aanpassing van geringe aard is en daarom kan worden verwerkt.
d. Wij zullen de regels op dit punt verduidelijken.

Conclusie:

Toelichting	Deze zienswijze en motivering opnemen in de toelichting.
Regels	In de regels voor Wonen binnen de afwijkingsmogelijkheden opnemen dat in geval van het doortrekken van de kap over de bijbehorende bouwwerken de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
Verbeelding	Bouwvlak van Straatweg 163 en 165 aan de achterzijde 3 meter uitbreiden. De bestemming Wonen uitbreiden zodat alle bijbehorende bouwwerken van Straatweg 165 en 163 binnen de juiste bestemming vallen.

3.2 Stichting Nyenrode en Universiteit Nyenrode BV

Samenvatting:

a. Het is niet duidelijk op welke beleidsregel of andere motivering het besluit is gestoeld om niet één maar drie nieuwe woningen toe te staan.
b. Verzocht wordt de stukken die als zienswijze en in het kader van beroep zijn ingediend als herhaal en ingelast te beschouwen.
c. Gesteld wordt dat drie nieuwe woningen op korte afstand tot het landgoed in een gebied waar naast bestaande parkeerplaatsen ook nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van de campus zijn voorzien zoals de bouw van de nieuwe Mensa waar feesten zullen worden gehouden, onherroepelijk leidt tot overlast en klachten. Het beeldkwaliteitplan waarin de beoogde locatie van de nieuwe Mensa staat aangegeven wordt op korte termijn ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
d. De afstand tussen de beoogde locatie voor de nieuwe Mensa ligt op krap 50m afstand tot de grenzen van het vlak waarbinnen overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen

mogen worden gebouwd. Het Forumgebouw (academische hart) is geprojecteerd op iets meer dan 100m. Gezien de ecologische waarden in het gebied is het moeilijk om met gebouwen te schuiven.

e. Binnen het rapport van Ardea van 5 december 2014 zijn op bladzijde 4 de grenzen van het plangebied onjuist weergegeven.
f. Ook de uitgangspunten die in het rapport zijn gehanteerd zijn achterhaald en onjuist. De ruimtelijke visie heeft, mede naar aanleiding van de door uw raad bij amendement meegegeven kaders een nadere uitwerking gekregen in het Beeldkwaliteitplan. De conclusie dat de realisatie van de woningen geen beletsel is voor de toekomstige plannen op basis van de Ruimtelijke Visie 2012 is dan ook niet onverkort houdbaar.
g. Verder staat een privaatrechtelijke belemmering in de weg aan de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. De nieuwe ontsluitingen zijn geprojecteerd op gronden die in eigendom zijn van Nyenrode. Nyenrode zal niet meewerken aan nieuwe ontsluitingen of verzwaring van de bestaande ontsluiting. Nyenrode zal in een bodemprocedure vragen om het recht van overpad te concretiseren en te beperken tot het bestaande gebruik ten behoeve van 1 woning. Er is hiermee sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering (ABRvS 15 juni 2011, LJN 200910160/1/R1.
h. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van dhr Derk als belanghebbende wordt gesteld dat uit een brief van 14 november 2014 blijkt dat er geen sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst. Gevraagd wordt op wiens verzoek de procedure van het reparatieplan in gang is gezet en welke gevolgen dat heeft voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
i. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Antwoord:

a. Ten aanzien van de punten onder a en b verwijzen wij naar ons verweer en de uitspraak van de Raad van State d.d. 18 juni 2014. Alle punten die door Nyenrode in het beroep naar voren zijn gebracht zijn ongegrond verklaard met uitzondering van het punt waarin Nyenrode erop wijst dat de wijzigingsbevoegdheid ruimte biedt om op kortere afstand van de grens met het universiteitsterrein te bouwen dan in de inrichtingsschets in aangegeven. De Raad van State gaf Nyerode alleen op dit punt gelijk. De uitspraak is uitputtend wat betreft de andere aangedragen en dus afgewezen beroepsgronden en kunnen daarom niet opnieuw als zienswijze worden benoemd. Het punt ten aanzien van de begrenzing is met dit reparatieplan hersteld. Voor het overige is het plan en uitgangspunt gelijk gebleven aan het bestemmingsplan Breukelen woongebied waarover de Raad van State zich heeft uitgesproken. Voor zover Nyenrode met haar opmerking bedoelt te stellen dat er geen behoefte zou zijn aan woningen, verwijzen wij in het bijzonder naar overweging 8.2 van de uitspraak van de Raad van State waarin is geoordeeld dat de raad niet aan het bestaan van voldoende regionale behoefte hoefde te twijfelen.
b. Zie ons antwoord onder a.
c. Het genoemde Beeldkwaliteitsplan is ten tijde van het ter visie gaan dit ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld. Daarnaast vormt het Beeldkwaliteitplan geen juridisch planologisch toetsingskader op grond waarvan exacte afstanden kunnen worden afgemeten. Dit gezegd hebbende is in de onderzoeken, die zijn verricht om de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid aan te tonen, uitgegaan van een worst-case-benadering. Vorenstaande aangezien de initiatiefnemer een beperkte invloed heeft op de exacte locatie van de nieuwe sporthal of Mensa, de toe te passen geluidisolerende maatregelen en het gewenste (muziek)geluidniveau in deze gebouwen. De rapporten tonen aan dat de geplande woningen zoals weergegeven in het schetsplan van de initiatiefnemer qua milieubelasting inpasbaar zijn. Daarom is in het reparatieplan een extra regeling opgenomen waarmee het bouwvlak van de woningen conform het schetsplan is vastgelegd. Hierdoor is gewaarborgd dat de woningen niet dichter bij de grens van het terrein van Nyenrode gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt navolging gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.
d. In het akoestisch model is uitgegaan van de opgave van Nyenrode zoals ter zitting is weergegeven. Wanneer de uitgangspunten van het BKP vergeleken worden met het gehanteerde geluidsmodel (worst-case-benadering) blijkt dat in het BKP een grotere afstand tot de nieuwe woningen wordt aangehouden. Geconcludeerd kan worden dat wanneer de geluidssituatie beschouwd wordt op basis van het BKP de resultaten gunstiger zullen zijn.
e. De tekening zoals opgenomen op pagina 4 heeft slecht een indicatieve functie en geeft de ligging van het plangebied weer. Van belang is dat het geluidsmodel op een juiste wijze is opgesteld. Uit de afbeeldingen van het model, zoals opgenomen in de rapportage, blijkt dit correct te zijn.
f. Zie ons antwoord onder c.
g. Ook voor stelling van Nyrenrode dat sprake zou zijn van een ‘evidente privaatrechtelijke belemmering’, geldt dat het nieuwe bestemmingsplan voor zover relevant identiek is aan het eerder vastge-

stelde bestemmingsplan. Nyenrode had de mogelijkheid om dit in de eerdere procedure bij de Raad van State aan te voeren. Zie in dit verband de 'reactie op verweer gemeente Stichtse Vecht' van Adviesbureau Haver Droeze namens Nyenrode d.d. 10 maart 2014 waarin (te laat) wordt gesteld dat er geen ontsluiting zou zijn voor het perceel. Dit argument is niet door de Raad van State gehonoreerd. Wij zijn dan ook van mening dat Nyenrode dit argument niet nogmaals kan opvoeren. De stelling dat sprake zou zijn van een privaatrechtelijke belemmering is overigens ook onjuist. Er zijn meerdere varianten mogelijk voor de ontsluiting van het perceel. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan kan dit nader geconcretiseerd worden. Eén van de mogelijkheden is dat gebruik wordt gemaakt van de huidige ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg bestaat volgens onze gegevens al decennia en dient o.a. voor de ontsluiting van het perceel in kwestie. Het perceel wordt gebruikt als woonperceel. Wij achten het dan ook aannemelijk dat de eigenaar van het perceel hieraan rechten kan ontlenen en gebruik kan maken van deze ontsluitingsroute ten behoeve van de te realiseren woningen.

h. De Raad van State heeft tijdens de zitting de heer Derks als belanghebbende aangemerkt. Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in de situatie die ertoe neigt de heer Derks niet als belanghebbende te zien. Overigens doet dat hier niet ter zake. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Zij kan dit doen op grond van een verzoek of op eigen initiatief. Als (delen van) een bestemmingsplan door de Raad van State worden vernietigd wordt de uitspraak altijd bestudeerd en wordt bezien of een plan gerepareerd kan worden. In dit geval was reparatie mogelijk. Wij wijzen er tot slot nog op dat de stelling van Nyenrode, dat uit de genoemde brief van 14 november 2014 zou volgen dat geen sprake zou zijn van onherroepelijke koop van het perceel door de heer Derks, berust op onjuiste lezing van die brief. De brief spreekt niet over de eventuele aankoop van het perceel door de heer Derks, maar over de eventuele verkoop van het perceel door de heer Derks aan Nyenrode.

Conclusie:

Toelichting	In de toelichting wordt de regionale woningbehoefte nader weergegeven en zullen nog een paar aspecten van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid worden verduidelijkt.
Regels	Geen aanpassing.
Verbeelding	Geen aanpassing

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Verbeelding

a. Straatweg 163.
De zienswijze inzake het perceel Straatweg 165 geeft aanleiding om ook de situatie bij de buren op Straatweg nummer 163 aan te passen. De woonbestemming wordt aangepast zodat alle bijbehorende bouwwerken binnen de juiste bestemming vallen. Daarnaast wordt ook hier het bouwvlak aan de achterzijde met 3 meter uitgebreid aangezien beide woningen binnen 1 bouwvlak vallen.
b. Poeldijk 2
Aan de Poeldijk 2 is het kantoor gevestigd van een woningbouwcorporatie. Jaren geleden is een tijdelijke vergunning verleend voor een kantoorunit van 8,05 x 19,84 = 159,71m2 met een bouwhoogte van 3m. In februari dit jaar is een aanvraag binnen gekomen om de tijdelijke unit te vervangen door een permanent gebouw met dezelfde afmetingen. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan en daarom is het verzoek neergelegd een bouwvlak op te nemen conform de aanvraag zodat het bestaande gebouw een permanente status krijgt. Qua parkeernorm moet per 100m2 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd hetgeen in dit geval neerkomt op ten minste 3 parkeerplaatsen. Het hoofdkantoor heeft circa 6 parkeerplaatsen nodig. Het terrein biedt voldoende ruimte om aan de normering zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan Breukelen woongebied te kunnen voldoen. Er kan op dit moment geen reden worden benoemd waarom het tijdelijke gebouw geen permanent karakter kan krijgen. Voor de locatie wordt de luchtfoto aangehouden met als afmeting 8,05 x 19,84 = 159,71m2 met een bouwhoogte van 3m.

4.2 Regels

a. Begrip achtererfgebied wordt aangepast conform de wettelijke beschrijving in de Bor.
b. Begrip woonzorgvoorziening wordt samengevoegd met het begrip zorginstelling en zorgvoorziening. Daarnaast worden ondergeschikte horeca, detailhandel en dienstverlening (zoals de kapper) opgenomen als onderdeel. Een woonzorgvoorziening is in eerste aanleg een complex waar gewoond wordt (al dan niet zelfstandig) en waar zorg wordt ingekocht of gebruik gemaakt wordt van de in het complex aanwezige zorgvoorzieningen. Op deze manier sluit het begrip meer aan bij de veranderde regels in de zorg.
c. Het begrip zorgwoning wordt eveneens aangepast op grond van de nieuwe regels in de zorg.
d. Bij wijzigingsbevoegheid 4 en 6 en 7 wordt tevens aangegeven welke percelen het betreft. In dit geval dus Straatweg 27 en Broekdijk Oost 34. Daarnaast is het wenselijk om het woord “woon” van het woord “woonbebouwing” van haakjes ( ) te voorzien zodat er flexibiliteit is t.a.v. de locatie van de 2^{e} woning. Dat kan dus binnen het hoofdgebouw zijn maar er kan ook voor worden gekozen om 1 van de bijbehorende bouwwerken daarvoor te gebruiken.
e. In de regels voor Wonen wordt aangegeven dat alleen de bestaande woningen zijn toegestaan. Binnen de begripsbepalingen wordt het begrip “Bestaand” nader uiteengezet. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat of woningen die worden toegevoegd middels de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het verstandig om hier binnen het begrip “bestaand” duidelijkheid in te verschaffen.
f. Straatweg 246 t/m 250
De VVE Vechtstaete van Straatweg 246 t/m 250 wil de bestaande steiger bij het appartementencomplex verbouwen zodat de vaartuigen haaks kunnen afmeren. De waterbeheerder Waternet heeft de VVE al kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met de aanvraag. In hun optiek wordt de vaarweg niet belemmerd.
De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Breukelen woongebied en het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht. Het appartementencomplex is in de jaren ‘90 van de vorige eeuw middels een vrijstellingsprocedure gerealiseerd. De appartementen zijn in 1996 verkocht met recht op 1 ligplaats per appartement, hetgeen ook notarieel is vastgelegd. In de statuten van de VVE is vastgelegd dat de ligplaatsen alleen gebruikt mogen worden door de gerechtigde bewoners, dat het vaartuig niet groter mag zijn dan 8m lang en 3m breed en maximaal 1,2m hoog. Er is bij de bouw van het appartementencomplex toestemming gegeven voor het diagonaal afmeren van de vaartuigen. Het haaks afmeren verandert het beeld, ten op-

zichte van diagonaal afmeren, niet wezenlijk. Daarnaast ligt de oever van dit perceel circa 2,80m terug ten opzichte van de andere percelen. Deze afwijking maakt het perceel uniek. De steigers komen haaks op de oever en worden 6m lang, waarvan 2,80m in eigen water ligt. Op grond van het bestemmingsplan is het toegestaan dat een steiger 1,20m de Vecht in steekt waarna een boot langszij kan afmeren. De maximale breedte van de boot is in het bestemmingsplan niet nader bepaald. Ruimtelijk gezien steken in dit specifieke geval de haakse steigers niet verder uit dan de gebruikelijke steiger met vaartuig langszij. Er zijn meerdere situaties langs de Vecht waargenomen waar vaartuigen haaks op de oever afmeren. Het is overigens niet gezegd dat al deze situaties een wenselijk beeld opleveren. Het genoemde onder punt 4 maakt dit perceel echter uniek aangezien het ruimtegebruik niet toeneemt ten opzichte van naastgelegen percelen. Gezien de unieke situatie is het wenselijk een afwijkingsregeling binnen Water op te nemen die de bouw van de haakse steigers onder voorwaarden mogelijk maakt. Als voorwaarden moeten worden opgenomen dat de waterbeheerder instemt met de te bouwen steiger, dat de cultuurhistorische waarden van de Vecht niet onevenredig in het geding komen, dat de steiger gemeten vanaf de oever maximaal 6 meter mag uitsteken en bedoelt is als plankier.

4.3 Toelichting

a. De Poeldijk 2 benoemen in de toelichting.
b. De Straatweg 165 en 163 benoemen in de toelichting.
c. De aanpassing van de begrippen achtererfgebied, woonzorgvoorziening, zorgwonimg en bestaand benoemen in de toelichting.
d. De Straatweg 246-250 en de aanpassingen binnen de regels voor Water benoemen.

5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Breukelen woongebied reparatieplan zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze, overlegreactie of het gevolg van een ambtshalve overweging.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Ter plaatse van het tijdelijke kantoor aan de Poeldijk 2 zal een bouwvlak worden opgenomen van 8,05 x 19,84 = 159,71m2 met een bouwhoogte van 3m.	Ambtshalve
2	Ter plaatse van Straatweg 163 en 165 wordt de woonbestemming aangepast zodat alle bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming vallen.	Zienswijze en ambtshalve
3	Ter plaatse van Straatweg 163 en 165 wordt het bouwvlak aan de achterzijde van de woningen met 3m uitgebreid.	Zienswijze en ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip achtererfgebied gewijzigd in en op eenzelfde wijze geformuleerd zoals nu is opgenomen in bijlage II van het Bor.	Ambtshalve
2	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip “woonzorgvoorziening” gewijzigd in: *bebouwing bestaande uit (zorg)woningen voor (een) bepaalde doelgroep(en), eventueel in combinatie met een zorginstellingen (verpleeghuis), welzijn- en zorgvoorzieningen en ondergeschikte horeca, dienstverlening en detailhandel, ten behoeve van de bewoners en gebruikers van deze woningen en voorzieningen. Onder een zorg- of welzijnsvoorziening worden o.a verstaan een gezondheidscentra en dagbesteding voor gehandicapten en ouderen.*	Ambtshalve
3	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip “zorgwoning” gewijzigd in: *een woning die bestemd is voor een bepaalde doelgroep waar zij zelfstandig, in groepsverband of onder algehele verzorging wonen. De woning is in de meeste gevallen afgestemd op de betreffende doelgroep en de mate van zorg die nodig is.*	Ambtshalve
4	In artikel 1 Begrippen wordt het begrip “bestaand” aangevuld met een zinsnede die erop toeziet dat woningen die tot stand komen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid eveneens onder dit begrip vallen.	Ambtshalve
5	In artikel 8 Wonen 1 en artikel 9 Wonen 2 wordt een aanvulling opgenomen in de afwijkingsregels, zoals opgenomen in het moederplan in artikel 20 lid 3 onder b en artikel 21 lid 3 onder e. Aanvullend wordt bepaald dat bij het doortrekken van de kap de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet overschreden mag worden.	zienswijze
6	In artikel 9 Algemene wijzigingsregels lid 9.1 (wijzigingsgebied 4) wordt tevens aangegeven dat het hier Straatweg 27 betreft. Daarnaast wordt binnen lid a het woord “woon” van het woord “woonbebouwing” van	Ambtshalve

	haakjes ( ) voorzien.	
7	In artikel 9 Algemene wijzigingsregels lid 9.2 (wijzigingsgebied 6 en 7) wordt tevens aangegeven dat het hier het perceel Broekdijk oost 34 betreft.	Ambtshalve
8	In artikel 8 Wonen 1 en artikel 9 Wonen 2 wordt een aanpassing in de afwijkingsregels doorgevoerd. De woorden “niet” of “geen” worden aangevuld met het woord “onevenredig”.	Ambtshalve
9	In artikel 7 Water wordt een afwijkingsregeling opgenomen om het haaks afmeren van vaartuigen onder voorwaarden mogelijk te maken. De steiger/plankier mag gemeten vanaf de oever niet meer dan 6m uitsteken en niet meer dan 1m breed zijn, de cultuurhistorische waarden van de Vecht mogen niet in onevenredige mate worden aangetast, de waterbeheer moet toestemming geven voor de te bouwen steiger en het haaks afmeren van het vaartuig	Ambtshalve

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Poeldijk 2 benoemen.	Ambtshalve
2	De Straatweg 165 en 163 benoemen.	Zienswijze en ambtshalve
3	De aanpassing van de begrippen achtererfgebied, woonzorgvoorziening, zorgwoning en bestaand benoemen.	Ambtshalve
4	Regionale woonbehoefte beschrijven.	zienswijze
5	De aanpassingen binnen de regels voor Wonen benoemen.	Ambtshalve
6	De aanpassing binnen de regels voor Water benoemen mede gezien de aanvraag voor een steiger van Straatweg 246-250	Ambtshalve
7	Aspecten van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid 6 en 7 (Broekdijk oost 34) verduidelijken.	Ambtshalve