

## **GEMEENTE BREUKELN**

### **BESTEMMINGSPLAN**

### **Spengen 26 en 28**

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| Opdrachtnummer   | : 85.03                                        |
| Datum            | : augustus 2010                                |
| Versie           | : 5                                            |
| Auteurs          | : <i>mRO</i> b.v.                              |
| Plan ID          | : NL.IMRO.0311.BPSpengen26en28-VG01            |
| Vastgesteld d.d. | : 28 september 2010 – besluitnr. RAAD/10/00224 |



## INHOUD VAN DE TOELICHTING

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING .....                                     | 5         |
| 1.2       | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....               | 5         |
| 1.3       | DOEL .....                                           | 6         |
| 1.4       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                        | 6         |
| 1.5       | OPZET VAN DE TOELICHTING.....                        | 7         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>         | <b>9</b>  |
| 2.1       | SPENGEN 26 EN 28 IN DE OMGEVING .....                | 9         |
| 2.2       | STRUCTUURKENMERKEN LOCATIE SPENGEN 26 EN 28.....     | 10        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                             | <b>15</b> |
| 3.1       | RIJKSBELEID .....                                    | 15        |
| 3.2       | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 17        |
| 3.3       | GEMEENTELIJK BELEID .....                            | 25        |
| <b>4.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                        | <b>31</b> |
| 4.1       | TOEKOMSTIGE SITUATIE.....                            | 31        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN .....</b>        | <b>35</b> |
| 5.1       | ALGEMEEN .....                                       | 35        |
| 5.2       | GELUID .....                                         | 35        |
| 5.3       | LUCHTKWALITEIT .....                                 | 36        |
| 5.4       | EXTERNE VEILIGHEID .....                             | 38        |
| 5.5       | BODEM .....                                          | 40        |
| 5.6       | WATER .....                                          | 40        |
| 5.7       | ECOLOGIE.....                                        | 42        |
| 5.8       | ARCHEOLOGIE (EN CULTUURHISTORIE).....                | 44        |
| 5.9       | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 46        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                     | <b>49</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                       | 49        |
| 6.2       | ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART) .....               | 49        |
| 6.3       | DE PLANREGELS .....                                  | 49        |
| 6.4       | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....                     | 50        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>             | <b>55</b> |

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b> | <b>57</b> |
| 8.1       | INSPRAAK .....                               | 57        |
| 8.2       | VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....           | 57        |
| 8.2       | ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN .....    | 58        |

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op de percelen Spengen 26 en 28 te Kockengen is een kwekerij en een ontwerpstudio voor tuinarchitectuur gevestigd. In de loop der jaren zijn de kwekerij activiteiten geëxtensiveerd en zijn de activiteiten voor de ontwerpstudio toegenomen. Op de percelen is ook een bedrijfswoning aanwezig. De eigenaar van de beide percelen is voornemens om de bedrijfswoning apart te verkopen ten behoeve van burgerbewoning. De ontwerpstudio voor tuinarchitectuur en de kwekerij zullen worden gehandhaafd. Het perceel zal ten behoeve van deze activiteiten wel enigszins heringericht worden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om de burgerbewoning van de bedrijfswoning mogelijk te maken, daar deze vorm van bewoning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Tevens dient het bestemmingsplan ertoe om de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van de ontwerpstudio en kwekerij te voorkomen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De percelen Spengen 26 en 28 zijn gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Breukelen. Dit gebied behoort tot het Groene Hart. Het perceel ligt ten noordwesten van de kern Kockengen en ten westen van de autosnelweg A2. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de grenzen van de kadastrale percelen sectie D, nummer 441 en 442 van de kadastrale gemeente Kockengen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de weg



*Ligging en begrenzing van het plangebied Spengen 26 en 28 (bron: Google Earth, bew. mRO)*

Spengen. De grenzen van het plangebied worden aan de zuidzijde en de oostzijde gevormd door de agrarische weidegronden. De noordzijde van het plangebied grenst deels aan het perceel van een agrarisch bedrijf en deels aan agrarische weidegronden. Bijgaande figuren geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.

### 1.3 Doel

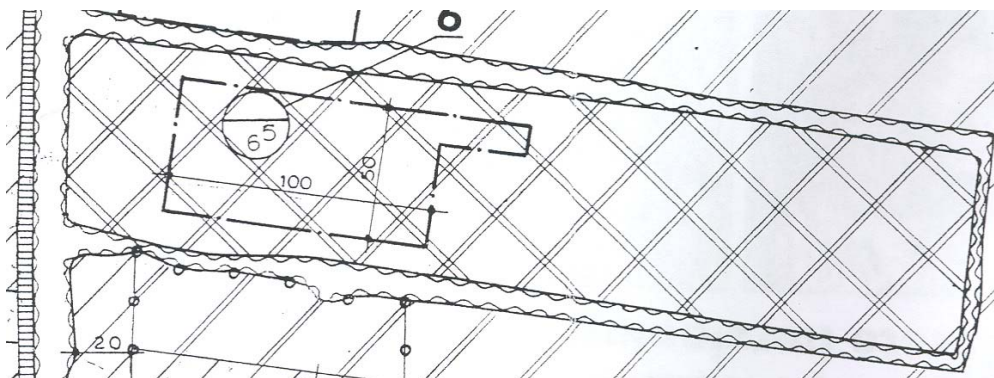
Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om burgerbewoning van de bedrijfswoning planologisch-juridisch mogelijk te maken. Daarnaast zorgt het bestemmingsplan ervoor dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op de gronden van de kwekerij en ontwerpstudio wordt uitgesloten. Verder worden in het bestemmingsplan de kwekerij en ontwerpstudio positief bestemd.

Omdat de beoogde situatie op de percelen Spengen 26 en 28 reeds bekend is, is het mogelijk om een op deze situatie toegesneden bestemmingsplan te maken. Het bestemmingsplan is daarmee gedetailleerd van aard en kent derhalve een beperkte mate van flexibiliteit. Het plan geeft daarmee zoveel mogelijk rechtszekerheid aan omwonenden ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de percelen Spengen 26 en 28.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Kockengen 1989, eerste herziening'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 februari 1999.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Kockengen 1989, eerste herziening' hebben de percelen Spengen 26 en 28 de bestemming Kwekerij. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een kwekerij met de daartoe benodigde bouwwerken, waaronder een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Op deze gronden mogen één bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.



*Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Kockengen 1989, eerste herziening' voor het plangebied.*

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning voor burgerbewoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat deze vorm van bewoning niet ten dienste van het bedrijf (kwekerij) is. Derhalve kan burgerbewoning van de bedrijfswoning alleen toegestaan worden indien het bestemmingsplan wordt herzien. Ook kan de bouw van een nieuwe bedrijfswoning alleen uitgesloten worden indien het bestemmingsplan wordt herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

### **1.5 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.



## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom de percelen Spengen 26 en 28 uiteengezet.

### 2.1 Spengen 26 en 28 in de omgeving

#### *Historie*

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied dat behoort tot het Groene Hart van Nederland. Het veenweidegebied is ontstaan door grootschalige ontginningen van het veengebied dat hier oorspronkelijk aanwezig was. Het gebied rond Kockengen en Spengen heeft een schaakbordachtig patroon als gevolg van de diverse ontginningsblokken. De eerste ontginningen bestonden uit het graven van de weteringen en sloten en het aanleggen van kades. Door de centrale regie van de Utrechtse Bisschop zijn tussen de elfde en viertiende eeuw de veengebieden ontgonnen. Om ontginners aan te trekken kregen de ontginningsblokken exotische namen, zoals Portengen (Bretagne) en Spengen (Spanje).

Zuidelijk van de Aa bij Breukelen werd vanaf de Vecht richting het westen vijf maal een ontginningsbasis met een vaste dieptemaat van circa 1250 meter herhaald. Dit waren onder meer de Kortrijkse dijk, de Portengense dijk en Hollandse Kade. Spengen was een laatste restontginning. Tussen de ontginningsbasen werden strookpercelen met een breedte van circa 110 meter uitgezet. Hierdoor ontstonden evenwijdige percelen met vaste maten, gescheiden door smalle lange sloten: de cope-verkaveling. Op de kop van de percelen, langs de ontginningsbasis, kwam vaak een boerderij. De ontginningsbazen ontwikkelden zich hierdoor tot kenmerkende langgerekte bebouwingslinten, zoals de linten van Kockengen en Portengen. De ontgonnen gronden, werden veelal eerst gebruikt als bouwland, maar door de ontginning en de daarbij behorende afwatering, begonnen de gronden in te klinken. Als gevolg hiervan werden de



Het gebied rondom het plangebied omstreeks 1899  
(bron: Grote Historische Atlas Utrecht)

gronden minder geschikt als bouwland en schakelden de boeren grotendeels over op veeteelt. In de vijftiende eeuw werd de watergang Bijleveld aangelegd voor een betere afwatering van het gebied. Vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw nam de vraag naar turf toe en werden sloten hiervoor uitgebaggerd en verbreed.

Vanaf de 20<sup>e</sup> eeuw is de ontsluiting van het gebied over de weg het spoor sterk verbeterd. Zo werd een lokaal spoorlijn aangelegd tussen Nieuwersluis en Uithoorn, werden er provinciale wegen aangelegd alsmede de autosnelweg A2. Deze weginfrastructuur nam voor de bereikbaarheid van het gebied grotendeels de functie over van de waterinfrastructuur. Mede als gevolg hiervan werden ten zuiden van Kockengen de watergangen Heicop en Bijleveld voor een groot deel gedempt.

### ***Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur***

Het plangebied is gelegen in een veenweidelandschap. Dit landschap vormt een belangrijk onderdeel van het Groene Hart tussen de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht. Het veenweidelandschap kenmerkt zich door een grote mate van openheid, een rationele rechthoekige copeverkaveling en langgerekte karakteristieke bebouwingslinten. De openheid is vooral het gevolg van het agrarisch gebruik van de gronden als weidegebied; landbouw is dan ook het belangrijkste bodemgebruik in het veenweidelandschap. Het landschap is relatief grootschalig met hier en daar enige afwisseling door kleine bosjes en beplante kades. Deze grootschaligheid is mede het gevolg van het ontbreken van reliëf, het grofmazige en rationele rechte wegenpatroon en het rationele rechte waterpatroon dat bestaat uit wateringen, vaarten en sloten. De bebouwing in het veenweidelandschap bestaat uit lintbebouwing met langgerekte smalle erven met bijbehorende erfbeplanting. Oorspronkelijk bestond bijna alle bebouwing langs de linten uit agrarische bebouwing, maar de laatste decennia heeft veel agrarische bebouwing zijn functie verloren als gevolg van bedrijfsbeëindiging. De vrijkomende bebouwing heeft vaak een niet-agrarische functie gekregen voor wonen of werken. Hierdoor is er meer functiemenging gekomen: naast agrarische bedrijven komen er nu ook steeds meer burgerwoningen en kleinschalige niet-agrarische bedrijfjes in het landelijk gebied voor. In het veenweidelandschap is langs de linten vaak boombeplanting te vinden.

## **2.2    Structuurkenmerken locatie Spengen 26 en 28**

### ***Bebouwing***

De bebouwing op de percelen Spengen 26 en 28 bestaat uit de bedrijfswoning (nr. 26) en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de kwekerij en ontwerpstudio tuinarchitectuur (nr. 28). Van alle gebouwen op het perceel is de woning het dichtste bij de weg Spengen gelegen. De woning bevindt zich dan ook voor op het perceel. De woning kent een bijzondere vormgeving, doordat de plattegrond bestaat uit een ruit en een rechthoek die tegen elkaar zijn geschakeld. De woning bestaat uit twee bouwlagen die afgedekt zijn met een flauwe kap. De ruimte direct rond de woning is in gebruik als tuin. Voor de woning is een grote waterpartij gelegen die is aangesloten op de aangrenzende kavelsloot.

De bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd achter de rooilijn van de woning. De belangrijkste bedrijfsgebouwen worden gevormd door twee langgerekte

gebouwen die achter elkaar gelegen zijn, gezien vanaf de weg Spengen. In deze gebouwen zijn het kantoor van de ontwerpstudio gevestigd, alsmede een werkplaats/schuur en orangerie voor de kwekerij. De bedrijfsgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Een deel van de bedrijfsgebouwen bestaat uit kassen. Naast de twee genoemde gebouwen staan op het perceel ook nog een klein hobbykasje en een kleine tuinschuur.

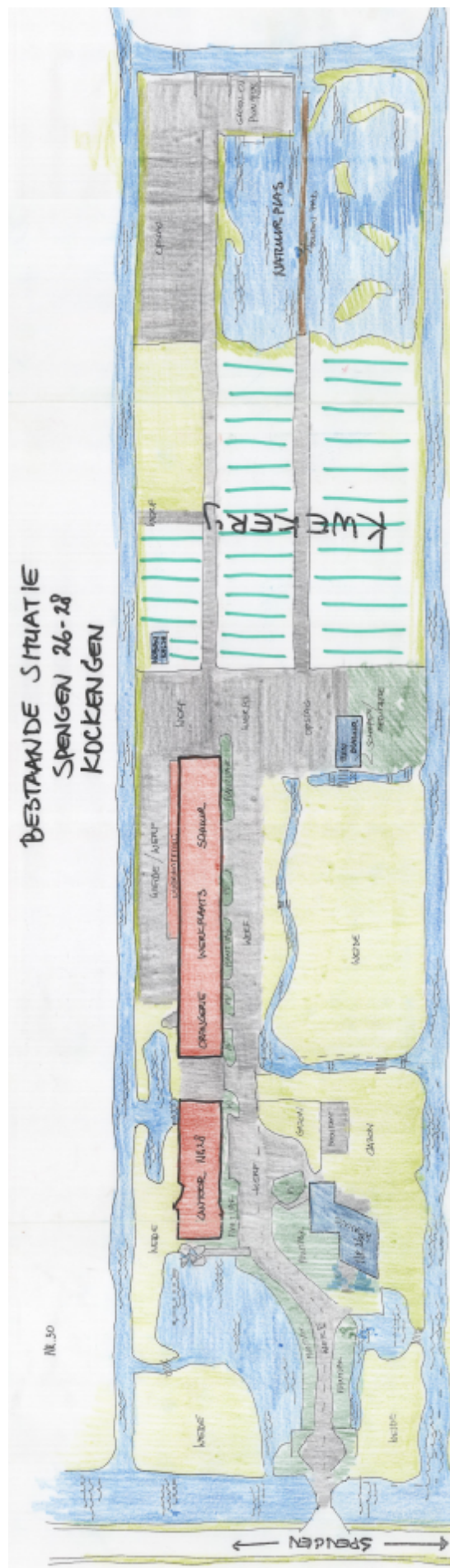
Rondom de bedrijfsgebouwen is verharding aanwezig. Achter op het perceel is kweekruimte (niet overdekt) en opslagruimte voor de kwekerij gesitueerd. Tevens ligt achter op het perceel een natuurplas die is aangesloten op de omringende kavelsloten. Voor op het perceel, voor de bedrijfsgebouwen, is water aanwezig dat in open verbinding staat met de watergang die parallel aan de weg Spengen loopt. Op het perceel zijn verder een aantal kleine weides gelegen. Tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen loopt een verharde ontsluitingsweg.

#### Verkeer

De percelen Spengen 26 en 28 worden via een brug direct ontsloten vanaf de weg Spengen. Dit is een smalle weg. In noordelijke richting staat deze weg in verbinding met de Geerkade. In zuidelijke richting sluit deze weg aan op de provinciale weg N401. Via deze weg kan het dorp Kockengen bereikt worden. De weg Spengen heeft voornamelijk een functie voor bestemmingsverkeer.

#### Landschap

Het plangebied is zoals gezegd gelegen in het veenweidelandschap. Het is gesitueerd aan een voor dit landschapstype kenmerkend bebouwingslint, op de kop van de hier aanwezige strokenverkaveling. Het landschap rondom de planlocatie kenmerkt zich door grootschaligheid en openheid. Het lint van Spengen is smal en dichtbegroeid, waardoor het een bijzondere uitstraling en hoge beeldkwaliteit heeft. De percelen Spengen 26 en 28 zijn geheel omgeven door sloten. Op de percelen zelf zijn een aantal waterpartijen aanwezig die in directe verbinding staan met deze sloten. Op de percelen is tevens in geruime mate erfbeplanting aanwezig, alsmede enkele kleine



Bestaande situatie Spengen 26 en 28



*De bestaande situatie op de percelen Spengen 26 en 28 in beeld*

weides. Door de groene uitstraling van de percelen, zijn deze goed ingepast in het landschap.

***Functies***

Het plangebied bevindt zich in een agrarisch landschap. Rondom het plangebied worden de gronden namelijk hoofdzakelijk gebruikt als agrarisch weidelandschap ten behoeve van veeteelt. In de nabijheid van het plangebied zijn ook enige agrarische bedrijven gelegen. Tevens zijn in de nabijheid enkele burgerwoningen aanwezig.



### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en

landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

De gemeente Breukelen behoort tot het nationale stedelijke netwerk Randstad Holland. Andere onderdelen van de RHS in de gemeente Breukelen zijn hoofdverbindingssassen voor spoor (spoorlijn Utrecht-Amsterdam) weg (A2) en water (Amsterdam Rijnkanaal) en delen van de EHS. Daarnaast behoort het landelijk gebied van de gemeente en daarmee het plangebied tot het Nationaal landschap Groene Hart.

Het Nationaal Landschap Groene Hart bestaat uit drie samenhangende delen. Het plangebied behoort tot het deel Hollands-Utrechts veenweidegebied. Dit gebied heeft de volgende drie kernkwaliteiten: grote mate van openheid, strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en veenweidekarakter. Volgens de Nota Ruimte zijn Nationale landschappen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van deze landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. In deze landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de Nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen blijven ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied

worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt daarom dat in deze landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt: het 'ja, mits'-regime.

### ***Waterbeleid***

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### ***Wettelijk kader***

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, Wet op de archeologische monumentenzorg, wet geluidhinder, besluit externe veiligheid, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### ***Beleidslijn nieuwe Wro***

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld. Doel van de Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan zijn komen te vervallen. Dit komt met name omdat een structuurvisie alleen zelfbindend is. Indien de provincie doorwerking van haar ruimtelijk beleid tot stand wil brengen, dan moet zij zaken verheffen tot provinciaal belang. Alleen ten aanzien van provinciale belangen kan zij namelijk haar sturingsinstrumenten inzetten.

In de Beleidslijn heeft de provincie daarom beleidsuitspraken uit het Streekplan benoemd tot provinciale belangen. Ten aanzien van het plangebied zijn onder meer de volgende provinciale belangen van belang:

- In de veenweidegebieden is geen ruimte voor grootschalige woningbouw- en bedrijventerreinlocaties;
- Het beleid voor lintbebouwing buiten de rode contour wordt primair afgestemd op de belangen van het omringende landelijk gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als het lint staat daarbij voorop;
- Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstypen;
- De landschappelijke kernkwaliteiten moeten verder ontwikkeld en versterkt worden en richtinggevend zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie.

#### ***Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009***

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

#### ***Streekplan Utrecht 2005-2015***

Het provinciaal beleid dat voor Breukelen van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Utrecht 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het streekplan nu aangemerkt als structuurvisie. Voor de herkenbaarheid wordt hier verder gewerkt met de term streekplan.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);

- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang;

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De provincie wil in dit gebied de landschappelijke kernkwaliteiten verder ontwikkelen en versterken en richtinggevend laten zijn bij de verdere ontwikkeling van de provincie. Verder moet de relatie tussen stad en land versterkt worden, meervoudig ruimtegebruik nagestreefd worden en is een integratie en afstemming tussen het water- en milieubeleid van belang. De provincie heeft in het streekplan het landelijk gebied gezoneerd. Het plangebied behoort tot de zone landelijk gebied 2: verweving van functies. Zie de bijgaande uitsnede van de plankaart.



### Landelijk gebied 2

De karakteristiek van dit gebied is volgens het Streekplan als volgt. Het is een agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw en veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingssondes.

Binnen landelijk gebied 2 gelden volgens het Streekplan de volgende beleidsaccenten voor landbouw, natuur, recreatie, water en milieu.

#### *Landbouw*

Ontwikkeling van de grondgebonden landbouw; de externe productieomstandigheden worden zo veel mogelijk afgestemd op het agrarisch gebruik, met een speciale positie voor de veenweidegebieden; versterking van de rol van de landbouw als drager van kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden; ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden; zo veel mogelijk concentratie van bestaande glastuinbouw in enkele specifiek aangeduide concentratie-

gebieden; buiten deze concentratiegebieden geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Het streven is er op gericht andere dan agrarische grondclaims te beperken.

#### *Natuur*

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in aanwezige (kleine) natuurgebieden; aanleg van ecologische verbindingzones als onderdeel van de EHS; agrarisch natuurbeheer is mogelijk en wordt gestimuleerd in de gebieden met hoge natuurwaarden.

#### *Recreatie*

Versterking van recreatief medegebruik en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie; binnen ruimtelijke randvoorwaarden is uitbreiding van recreatieve en toeristische bedrijven en voorzieningen mogelijk, waarbij de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast.

#### *Water en milieu*

Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op het agrarisch gebruik, rekening houdend met aanwezige waarden; voor de veenweidegebieden geldt een apart regime; voor gebieden met hoge natuurwaarden worden zo mogelijk op lokaal niveau maatregelen getroffen om deze te versterken; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

#### Landschap

Algemene doelen van de provincie voor het landschap zijn het behouden en versterken van de identiteit van de verschillende landschapstypen in de provincie en het vernieuwen van het landschap, met herkenning van het verleden. Hierbij gaat het erom om nieuwe ontwikkelingen zo te sturen en te begeleiden dat ze de identiteit en belevingswaarde van het landschap versterken. Tevens is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De kernkwaliteit van het landschap waarin het plangebied is gelegen is volgens de provincie openheid.

Het op ontwikkeling gerichte beleid voor het landschap heeft de provincie vertaald in vier beleidskoersen. Het plangebied valt binnen de koers voortbouwen op kwaliteit. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, maar ze moeten zich wel goed voegen naar de maat, schaal en functies van het huidige landschap.

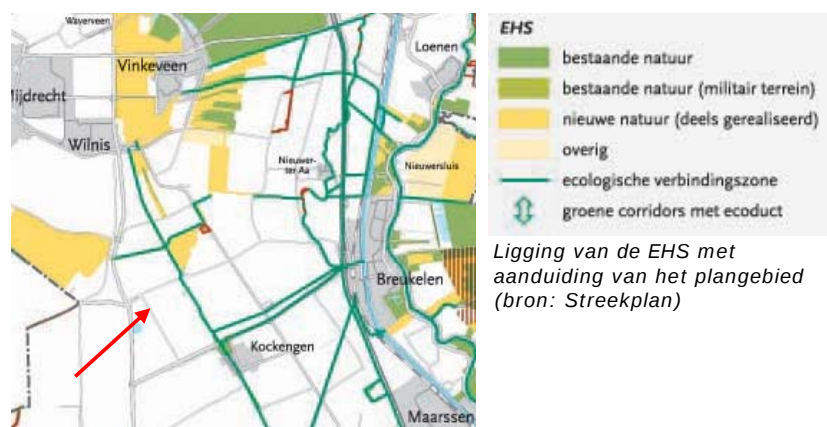
Het plangebied is zoals gezegd gelegen in het Nationaal Landschap Groene Hart. Dit betekent dat naast het bovengenoemde landschapsbeleid ook het beleid ten aanzien van Nationale Landschappen uit de Nota Ruimte, dat in 3.1 beschreven is, van toepassing is.

Het plangebied is gelegen in een veenweidegebied. Hiervoor heeft de provincie de volgende lange termijn doelstellingen: beperken van (ongelijkmatige) bodemdaling en realiseren van voldoende waterbergend vermogen door een duurzame waterhuishouding met zoveel mogelijk uniforme waterpeilen, het realiseren van aaneengesloten natuurgebieden met verbindingzones en het behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en een aantrekkelijk landschap. Op korte termijn hanteert de

provincie het beleid dat in de veenweidegebieden geen ruimte is voor grootschalige woningbouw- en bedrijventerreinlocaties en zij verwacht bij de toepassing van ruimte voor ruimte van de gemeenten dat zij erop letten dat de bouw van een vervangende woning geen afbreuk doet aan een duurzame waterhuishouding en de kenmerkende openheid.

### Natuur

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. In de bijgaande figuur is te zien dat het plangebied niet is gelegen in de EHS. In gebieden buiten de EHS, waar sprake is van geconcentreerde actuele natuurwaarden is het doel de actuele natuurwaarden in stand houden en waar mogelijk te versterken. De weilanden rondom het plangebied staan bekend als goed weidevogelgebied en botanisch/faunistisch waardevol gebied.



### Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is verankerd in het Streekplan bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Dit zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. Er worden drie categorieën structuren onderscheiden: megastructuren, stapelingsstructuren en tijdlaagstructuren. Het plangebied is gelegen in een gebied dat behoort tot de tijdlaagstructuren. Deze structuren liggen in gebieden die gedomineerd worden door ontwikkelingen uit één bepaalde periode. Hierbij gaat het om de ontginningen in de veengebieden, die door een lage dynamiek hun karakteristiek behouden hebben.

In de nota 'Niet van Gisteren' is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor het cultuurhistorisch gebiedsbeleid. Er zijn drie vormen van sturing onderscheiden. Dit zijn de sturingsmechanismen 'veiligstellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken'. In het plangebied is alleen het mechanisme "veiligstellen" van toepassing.

In gebieden met de aanduiding 'veilig stellen' wil men vanuit cultuurhistorie gezien grootschalige transformaties voorkomen. Het veranderen van het

beeld en karakteristiek is in principe niet gewenst, tenzij aantoonbaar is dat de draagkracht van de cultuurhistorische samenhang niet in het geding is. In deze gebieden is de cultuurhistorie dus mede sturend voor verdere ontwikkelingen. 'Veilig stellen' is van toepassing in het plangebied omdat het Hollands-Utrechts veengebied een veenontginningslandschap van Europese betekenis is en een voorbeeld van de regelmatige twaalfde-eeuwse copenontginning en het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Door de geringe dynamiek is de structurele cultuurhistorische samenhang hoog en gaaf bewaard gebleven. Gestreefd wordt om onder meer de volgende kwaliteiten veilig te stellen: het aaneengesloten houden van het gave en grootschalige ontginningscomplex en het herkenbaar bewaren van het gehele systeem van ontginningsbases, achter- en zijkaden, weteringen, molenvaarten en kavelpatronen, waaronder het copensysteem met het schaakbordachtige patroon van de zeer regelmatige copenontginningsblokken met vaste dieptemaat rond Kockengen. De belangrijkste opgave in het gebied is om te bepalen in welke mate de agrarische sector drager kan blijven voor dit landschap en te onderzoeken wat de alternatieve dragers voor dit landschap kunnen zijn.

#### Functieverandering en ruimte voor ruimte

Het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstvormen. Daarbij gelden onder meer de volgende voorwaarden:

- Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- Eventueel bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- Er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist.

Bij sloop van alle voormalige (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1000 m<sup>2</sup>, is de bouw van één extra woning mogelijk (ruimte voor ruimte). In speciale situaties is er maatwerk mogelijk, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door natuur en landschapsontwikkeling. De nieuwe extra woning kan op de oorspronkelijke bedrijfskavel worden gebouwd of aan de rand van een kern.

Een alternatief voor de compensatie van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is een niet-agrarische bedrijfstvorm in bestaande of te vernieuwen bedrijfsbebouwing (functieverandering). Hierbij kan gedacht worden aan opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverlening en recreatie van beperkte omvang. Een forse reductie van de bebouwing is ook hierbij het uitgangspunt. Hierbij wordt zowel kwaliteitswinst door ontstening behaald als een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

### ***Provinciaal Waterplan 2010-2015***

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in de watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

#### ***1. Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico***

Het risico wordt bepaald door waterstanden op de buitenwateren, bodemdaling, occupatie en geïnvesteerd kapitaal. Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland. Bevolkingsomvang en investeringsniveau in de provincie nemen echter nog steeds toe.

#### ***2. Omgaan met wateroverlast en waterschaarste***

Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater, terwijl juist dan het aanbod onder druk staat. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.

#### ***3. Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat***

De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Systemen die goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Dit geldt ook voor waterveiligheid. De provincie benadert dit aspect als een integraal ruimtelijk vraagstuk op basis van keringen, overstromingsdiepte en -snelheid, evacuatiemogelijkheden en occupatiepatroon. Duurzame, robuuste systemen zijn ook een waarborg dat grondgebruikfuncties in de provincie ook op de langere termijn kunnen voortbestaan. Voor wonen, werken, landbouw en recreëren wordt, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten, voldoende water van de gewenste kwaliteit en een aanvaardbaar veiligheidsniveau geboden. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Op de korte termijn is actie geboden voor het veiligstellen van kwaliteiten en voor het bieden van zekerheid aan de burger. Voor verscheidene thema's in het waterbeheer liggen doelen vast in wetgeving en is de provincie partij in bestuurlijke akkoorden en convenanten, waarin afspraken zijn gemaakt over doelen en maatregelen. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit en -kwaliteit, het veiligstellen van watergebonden natuurwaarden en om gebruik

en beleving van water. Een groot deel van deze doelen zal in de beleidsperiode van het Provinciaal Waterplan worden gerealiseerd.

**Voorloper 2009-2020 'Het Groene Hart icoon van Nederland'**

Het Nationaal Landschap Groene Hart ligt in drie provincies: Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht. In de Voorloper 2009-2020 'Het Groene Hart icoon van Nederland' hebben de drie provincies gezamenlijke ruimtelijke spelregels vastgelegd voor het Nationaal Landschap Groene Hart. De Voorloper is een bouwsteen voor de provinciale structuurvisies. Hierdoor wordt vanuit één visie inhoud gegeven aan de provinciale structuurvisies.

In de Voorloper is ruimtelijk beleid opgenomen voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart. Dit ruimtelijk beleid houdt onder meer het volgende in:

- De drie provincies onderscheiden in het Groene Hart vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, (veen)weidekarakter, openheid, rust & stilte;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staat voorop en is voor de drie provincies het vertrekpunt van het beleid. De vier kernkwaliteiten vormen het kader voor het overige beleid;
- De belangrijkste ruimtelijke opgaven vanuit de kernkwaliteiten zijn:
  - behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit;
  - behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle en unieke (veen) weidegebieden.

Door de kernkwaliteiten als vertrekpunt voor het beleid te kiezen wordt nieuwe verrommeling voorkomen. De meest storende verrommeling willen de drie provincies saneren. Het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke diversiteit, de eerste opgave, vraagt om een gebiedsgerichte benadering van de kernkwaliteiten. Het plangebied behoort tot het gebied De Waarden en de Venen. In dit gebied geldt een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft in dit gebied prioriteit. Nieuwe (agrarische) bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de cultuurhistorische waarden.

In de Voorloper zijn ook beleidsopgaven opgenomen voor de groenblauwe structuur in het Groene Hart. Dit betreffen de volgende beleidsopgaven:

- Water en bodem: robuuste watersystemen bewerkstelligen (bijvoorbeeld door grotere peilvakken), bodemdaling in de veenweidegebieden afremmen, ruimte bieden voor duurzame oplossingen voor de problematiek van de diepe droogmakerijen (o.a. kwel en verzilting), anticiperen op de klimaatsscenario's.
- Landbouw: ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een economisch duurzame landbouw, als drager van de kwaliteit van het landschap, in combinatie met recreatiemogelijkheden en waar mogelijk natuurontwikkeling.
- Natuur: ruimtelijke voorwaarden scheppen voor het realiseren en behoud van een goed functionerende EHS, waaronder de Groene Ruggengraat.

In de voorloper zijn verder beleidsopgaven opgenomen ten aanzien van de (be)leefbaarheid van het Groene Hart. Hierbij worden diverse thema's onderscheiden, waaronder het thema wonen. Het ruimtelijk beleid voor wonen ziet er in het kort zo uit:

- Bij verstedelijking staat de kwaliteit voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits-principe).
- Ter ondersteuning van de sturing op kwaliteit vindt ook sturing op kwantiteit plaats via migratiesaldo nul.
- De woningbouwmogelijkheden worden vooral ingezet binnen de ruimtelijke begrenzingen (contouren) en/of in de gebieden waar ruimte is voor transformatie, bijvoorbeeld gekoppeld aan openbaar vervoer.
- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen moet bevorderd worden.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie gemeente Breukelen***

De Structuurvisie Breukelen uit 2002 vormt een overkoepelende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op langere termijn. De visie heeft tot doel om de lokale dynamiek in wonen, werken, natuur, landschap, verkeer en verzorging te regelen in een duurzaam ontwikkelings- en inrichtingsmodel.

De structuurvisie beoogt om nieuwe ontwikkelingen in te passen, zonder dat deze afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten. Breukelen bezit een kwalitatief raamwerk dat zich ook in de toekomst als drager voor de ruimtelijke en maatschappelijke economische ontwikkeling moet kunnen blijven manifesteren. Een raamwerk dat ruimte biedt aan ontwikkelingen, maar er niet door wordt opgeslokt. Steeds zal sprake moeten zijn van een dynamisch evenwicht.

De hoofdpijler voor de structuurvisie is het instandhouden en daar waar nodig verbeteren van karakteristieke gebieden, de relatie tussen deze gebieden te versterken en de belevingswaarde te vergroten. De karakteristieke gebieden zijn: de Vechtzone, de corridor en het westelijk veenweidegebied. Hieronder vallen diverse pijlers. Eén van die pijlers is het groene- en blauwe raamwerk. Daarbij hoort het verbeteren van de identiteit en herkenbaarheid van landschappelijk samenhangende gebieden, zoals het veenweidegebied. Een andere pijler is het zoeken naar hoogwaardige plekken voor woningbouw en bedrijven op strategische locaties, binnen het raamwerk van landschap en natuur.

De Structuurvisie maakt onderscheid in een aantal deelgebieden, waartussen ruimtelijke en functionele verbanden bestaan. Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken, knelpunten en kwaliteiten. De structuurvisie gaat uit van een hoogdynamisch middengebied (o.a. kern Breukelen) en gebieden met een lagere dynamiek, die ook van een andere orde is, en waar het landschappelijk raamwerk randvoorwaarden stelt. Het plangebied valt in het laagdynamische gebied Wijde Wereld, waar een doelgericht beleid nodig is om een verbrede plattelandontwikkeling op gang te brengen, waarbij agrarische bedrijvigheid, recreatie en wonen samengaan binnen het uitdrukkelijk vormgegeven land-

schappelijk raamwerk. De lintwegen waaraan bebouwing ligt, moeten als zodanig gehandhaafd worden om de openheid van het westelijke weidegebied te behouden. De structuur moet verstrekt worden, opdat het karakter van het westelijk weidegebied niet verloren gaat, bijvoorbeeld door de herkenbaarheid en de identiteit van de verschillende landschappelijke lijnen te verbeteren. Een groene inrichting vormt de legitieme beheersvorm voor het gebied. Bij alle ontwikkelingen dient het landschappelijk en natuurlijk raamwerk overeind te blijven. Ingrijpende visuele veranderingen in het gebied zijn niet gewenst.



*Uitsnede van de Structuurvisiekaart met de ligging van het plangebied in het deelgebied Wijde Wereld*

### **Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Breukelen-Loenen heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste is het een visie voor de komende 10 tot 15 jaar die inzicht geeft in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Ten tweede geeft het LOP voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden staat voorop. Kortom, het LOP is een beleidskader om bestaande waarden te behouden en dient het toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het LOP stelt de volgende algemene doelstellingen voor de ontwikkeling van het landschap in het plangebied:

- Behouden en ontwikkelen van het landelijk karakter van het gebied;
- Versterken economische vitaliteit buitengebied en inspelen op behoeften, waaronder ontwikkelingsmogelijkheden en functieverandering voor agrariërs binnen landschappelijke kaders;
- Behouden en ontwikkelen karakteristieke landschapstypen, waaronder het veenweidelandschap;
- Behouden en ontwikkelen ruimtelijke samenhang tussen weerszijden A2, spoor, Amsterdam Rijnkanaal en Vecht;
- Ontwikkelen natuur- en landschapswaarden, behorend bij het specifieke landschapstype;
- Behouden en versterken aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden;

- Samenwerken met particulieren, agrarische natuurverenigingen en andere organisaties om bovengenoemde doelstellingen te bereiken.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Veenweidegebied-West. Specifiek zijn voor dit deelgebied onder meer de volgende doelstellingen in het LOP benoemd:

- Behouden en versterken open weidegebied met de agrarische sector als beheerder, beperkte mogelijkheden voor ander grondgebruik;
- Behouden copeverkaveling en slotenpatronen;
- Behoud en versterking van de beeldkwaliteit en landschappelijke kwaliteit van de linten;
- Ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor agrarische bedrijven binnen de linten, mits passend in de karakteristieke opbouw van de linten;
- Verbeteren weidevogelkwaliteit, verbinden natuurgebieden, behouden bestaande natuurwaarden;
- Behouden en ontwikkelen specifieke landschapswaarden, waaronder diverse soorten beplantingen.

Uit de uitsnede van de visiekaart van het LOP blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied waar vooral het behouden van het (zeer) open Veenweidelandschap en het behouden en versterken van de lintbebouwing voorop staat.

#### ***Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen***

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Loenen en Breukelen is complementair aan het LOP. Doelstelling van het BKP is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristiek van het buitengebied. Het inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is zijn hierop de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied gebaseerd. Het BKP geeft in kwalitatief opzicht aan hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan worden ingepast in bijvoorbeeld de structuur van een bebouwingslint, de plaatsing op het erf en de gewenste inpassing met landschapselementen. Het BKP vormt een afwegingskader bij bestemmingsplanwijzigingen.

In het BKP valt het plangebied in het deelgebied Veenweidelandschap-West. Binnen het veenweidegebied vormen de oude ontginningslinten de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Voor de linten zijn een aantal algemene richtlijnen opgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit betreffen de volgende richtlijnen:

- Behouden karakteristieke verschillen en opbouw van de linten;
- Behouden landelijke beeldkwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen niet de openheid van de polder aan te tasten, maar kunnen ruimtelijk het beste binnen de aangegeven karakteristieke opbouw van het lint worden opgelost. Hierbij dienen uitzichten behouden te blijven en dienen nieuwe functies goed te worden ingepast;
- Behouden kenmerkende slotenpatroon van de copeontginningen;
- Bestaande beplantingen dienen gehandhaafd te blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen ze als uiterste middel, alleen als ze niet bijzonder waardevol zijn, eventueel verplaatst worden en elders op het

erf of de kavel worden gecompenseerd, passen binnen de landschapskarakteristiek van het lint;

- Ondergrondse leidingen zo goed mogelijk bundelen in stroken, waardoor er ruimte voor opgaande beplantingen in de bermen overblijft;
- Een keuze tussen nieuwe ontwikkelingen in zijwaartse of achterwaartse richting dient, afhankelijk van de gewenste functie en de mogelijkheid tot landschappelijke inpassing, telkens per situatie te worden afgewogen.



#### Legenda



##### **Behouden (zeer) open Veenweidelandschap-West**

Handhaven karakteristieke cope-verkaveling.  
Functieverandering en schaalvergroting  
agrarische sector mogelijk, mits behoud openheid  
en (zeer) goede kwaliteit voor weidevogels.  
Ontwikkelen ecologisch-recreatief netwerk.



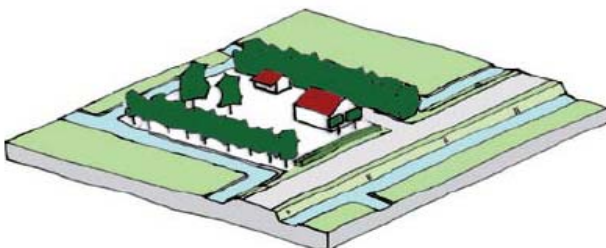
##### **Behouden (en versterken) lintbebouwing**

Handhaven karakteristieke opbouw cope-  
ontginningslinten. Functieverandering en schaalvergroting  
erven mogelijk, mits binnen karakteristieke opbouw.

*Uitsnede van de algemene visiekaart van het LOP met aanduiding van het plangebied*

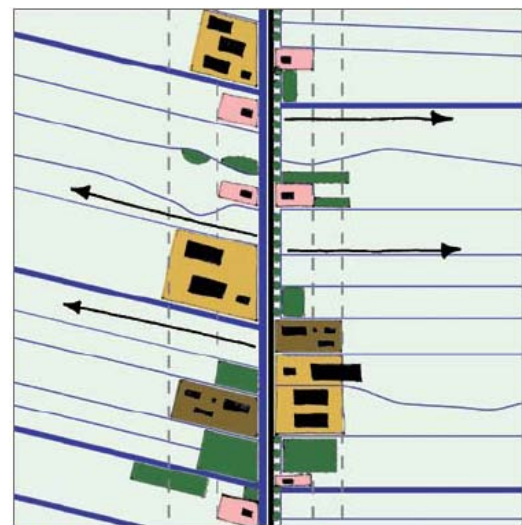
Binnen de linten kan onderscheid gemaakt worden in vier typen linten. Het lint Spengen, waaraan het plangebied gelegen is, behoort tot het type tweezijdig bebouwingslint. Binnen het tweezijdige bebouwingslint van Spengen komt diverse soorten bebouwing voor aan weerszijden van de weg. De bebouwing wordt afgewisseld door grote geriefhoutbossages. De linten hebben allen een eigen bandbreedte. Het behoud van het bijzonder smalle lint van Spengen is volgens het BKP een speciaal aandachtspunt. Bijgaande figuur geeft de ruimtelijke opbouw van een tweezijdig lint weer.

Bij nieuwe woonhuizen en erven, zoals bij het plangebied feitelijk het geval is, omdat de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot burgerwoning en de woning



*Een nieuwe burgerwoning met erf in het buitengebied dient ook qua ruimtelijke opbouw, beplantingssortiment, materialisatie en kleur een uitstraling te hebben passend bij het landelijk gebied.*

*Ruimtelijke opbouw nieuwe burgerwoning met erf (Bron: Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen)*



modern agrarisch erf



traditioneel agrarisch erf



woonhuis



wegbeplanting



bosje



→ doorzicht naar achterland

*Ruimtelijke opbouw van een tweezijdig lint zoals de Spengen (bron: Beeldkwaliteitsplan Loenen en Breukelen)*

nog niet zo oud is, geldt als richtlijn dat de bebouwing verantwoord dient te zijn, dat wil zeggen sober, in relatie met het landschap. Het toepassen van 1 bouwstijl is wenselijk, geen 4 of 5 bouwstijlen door elkaar. De maat en schaal dienen bij het landschap te passen. Verder geldt dat streekeigen en zogenaamde 'boeren' beplanting, dat wil zeggen makkelijke soorten, gebruikt moeten worden. Voor nadere richtlijnen ten aanzien van landschapselementen wordt verwezen naar het BKP.



## 4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Tevens wordt ingegaan op de relatie van het bestemmingsplan met het Landschapsontwikkelingsplan, Beeldkwaliteitsplan en het beleid voor het Nationaal Landschap Groene Hart.

### 4.1 Toekomstige situatie

#### ***Omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning***

Met het bestemmingsplan wordt beoogd om burgerbewoning van de bestaande bedrijfswoning mogelijk te maken, zodat deze woning voor die woonvorm verkocht kan worden. De huidige woning op het perceel Spengen 26 zal dus worden gehandhaafd, alleen het gebruik wijzigt. De ruimtelijke impact van deze gebruikswijziging is zeer beperkt. Immers, de ruimtelijke uitstraling van burgerbewoning is niet wezenlijk anders dan die van bedrijfsbewoning, zij het dat burgerbewoning, in tegenstelling tot bewoning ten dienste van het bedrijf, niet functioneel gebonden is aan de locatie. De ruimtelijke structuur van het perceel zal dus niet worden gewijzigd om de bedrijfswoning te veranderen in een burgerwoning.

Om de burgerbewoning te kunnen verwezenlijken, zal het perceel dat bij de woning behoort worden bestemd voor wonen. De afbeelding op de volgende pagina geeft de grens van het woonperceel aan. De bestemmingsregeling zal zoveel mogelijk aansluiten bij de regeling voor wonen die zal worden opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West'. Het plangebied valt in het toekomstige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West', dat momenteel in voorbereiding is. Op het perceel zal een bouwvlak worden gelegd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Dit betreft dus ook de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning. Dit voorkomt dat eventuele nieuwe bebouwing teveel verspreid raakt over het perceel. Het bouwvlak is langs de voorgevel en zijgevel van de bestaande woning gelegd. Hierdoor ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt een aanvaardbare situatie doordat de bebouwing niet dicht naar de weg toe kan komen en niet dicht tegen de zuidgrens van het perceel kan worden gesitueerd. Zo kan een zekere mate van openheid op het perceel worden behouden. De goothoogte van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Dit sluit aan bij de bestaande situatie. De oppervlakte van de erfbouw (aan- en uitbouwen en bijgebouwen die bij de woning behoren), mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, hetgeen geleet op de grootte van het woonperceel ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is.

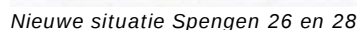
#### ***Kwekerij en ontwerpstudio***

De bestaande kwekerij en ontwerpstudio voor tuinarchitectuur op het perceel Spengen 28 zal worden gehandhaafd en daarom in het plan positief worden bestemd. Hiervoor krijgt het gehele perceel de bestemming 'agrarisch-kwekerij'. Voor de ontwerpstudio zal de aanduiding 'kantoor' worden opgenomen. Om te voorkomen dat er een nieuwe bedrijfswoning kan worden opgericht wordt de bouw van een bedrijfswoning in het bestemmingsplan

Het perceel van de kwekerij en ontwerpstudio zal wel enigszins worden heringericht. Dit is overigens binnen het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. De herinrichting vindt plaats op het achterste deel van het perceel. De open kweekruimte en opslagruimte die hier thans gesitueerd is, zal deels worden omgevormd tot open weide en deels worden ingericht als extensieve kwekerij ten behoeve van solitaire exclusieve bomen en heesters. De huidige natuurplas wordt verder vergroot door een aftakking aan te leggen richting de voorzijde van het perceel. Verder wordt een klein deel ingericht als bloementuin. De totale herinrichting zorgt ervoor dat het perceel een groenere uitstraling zal krijgen, die meer passend is bij het omringende landschap. Opslagruimte, kweekruimte en bijbehorende verharding zal immers worden opgeheven en worden vervangen door weide, water en nieuwe kweekruimte. Op de bijgaande figuur wordt de nieuwe inrichting weergegeven.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de doelen en richtlijnen van het LOP en Beeldkwaliteitsplan Breukelen en Loenen.

Het bestemmingsplan komt tegemoet aan de doelstellingen uit het LOP om het open



veenweidelandschap te behouden en de lintbebouwing te versterken. Doordat het bestemmingsplan voorziet in een kleiner bouwvlak dan het vigerende bestemmingsplan kan er geen verdere verdichting plaatsvinden op het perceel. Dit draagt bij aan het behoud van openheid in het plangebied en komt de opbouw van de lintbebouwing ten goede. De verandering van de functie van de bedrijfswoning naar burgerbewoning, zal de openheid van het landschap niet aantasten, omdat middels een bouwvlak de plaats van de bebouwing zodanig is vastgelegd dat de openheid zoveel mogelijk wordt gewaarborgd: gebouwen kunnen niet dicht bij de weg of de zuidelijke perceelsgrens worden gesitueerd. De kavelstructuur zal als gevolg van het bestemmingsplan niet veranderen. De karakteristieke cope-verkaveling in het gebied blijft hierdoor onaangetast.

#### Beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan sluit aan bij de richtlijnen van het BKP. De landelijke beeldkwaliteit van het perceel met het vele groen en de ruime afstand van de gebouwen tot de weg wordt behouden. Reeds beschreven is dat de openheid van het landschap niet wordt aangetast, maar dat deze juist bevorderd wordt. Dit komt met name omdat het bestemmingsplan minder bebouwing toestaat dan het vigerende bestemmingsplan. Het plan is ook passend binnen de karakteristieke opbouw van het lint. Het kenmerkende slotenpatroon van de cope-ontginningen blijft gehandhaafd, bestaande beplantingen worden gehandhaafd en het perceel krijgt een groenere uitstraling door de herinrichting van het achterste deel van het perceel.

#### ***Nationaal Landschap Groene Hart***

Het bovenbeschrevene ten aanzien van het behoud van de openheid, de realisatie van een groenere inrichting van het perceel, passendheid binnen de karakteristieke opbouw van het lint en handhaving van de kavelstructuur, impliceert dat met het bestemmingsplan voldaan wordt aan het 'ja-mits' regime dat geldt in het Nationaal Landschap Groene Hart. De kernkwaliteiten openheid, rust en stilte, strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en veenweidekarakter blijven behouden.



## 5. MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

### 5.2 Geluid

#### ***Algemeen***

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplangebied of in de directe omgeving geen spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen.

#### ***Wegverkeerslawaaï***

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

| Aantal rijstroken |                        | Zonebreedte |
|-------------------|------------------------|-------------|
| Stedelijk gebied  | Buitenstedelijk gebied |             |
| 1 of 2            | -                      | 200 meter   |
| 3 of meer         | -                      | 350 meter   |
| -                 | 1 of 2                 | 250 meter   |
| -                 | 3 of 4                 | 400 meter   |
| -                 | 5 of meer              | 600 meter   |

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

#### **Grenswaarden**

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd

binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de bestaande bedrijfswoning voor burgerbewoning mogelijk. De woning wordt op grond van de Wet geluidhinder aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De weg Spengen heeft 2 rijstroken en ligt in buitenstedelijk gebied. Derhalve kent deze weg een geluidszone van 250 meter. De woning is gelegen in de geluidszone. Omdat de huidige bedrijfswoning ook een geluidsgevoelig object is, dat in principe gelijk staat in geluidsgevoeligheid met een burgerwoning, is er met het bestemmingsplan in feite geen sprake van nieuwe situatie, maar van een bestaande situatie, en kan een akoestische toetsing achterwege blijven.

Gesteld kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### ***Algemeen***

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor zowel van fijn stof -PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op  $40 \mu g/m^3$ . Dit komt overeen met  $1,2 \text{ microgram}/m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

*3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.*

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de

functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

#### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. De verandering van het gebruik van de bedrijfswoning voor burgerbewoning draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Deze gebruiksverandering zal immers niet leiden tot activiteiten die negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie.

Hier komt verder bij dat er in het plangebied sprake is van één woning die gelegen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1.500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen berekeningen en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

### **5.4 Externe veiligheid**

#### ***Algemeen***

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in de circulaires "Zonering langs hogedruk aardgasleidingen" (1984) en

“Voorschriften zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie” (1991). Het Ministerie VROM bereidt een nieuw Besluit buisleidingen voor dat deze Circulaires binnenkort zal vervangen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerfabrieken, LPG installaties, etc.).

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In bijgaande figuur is het plangebied weergegeven.

#### Risicobedrijven:

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

#### Transport van gevaarlijke stoffen:

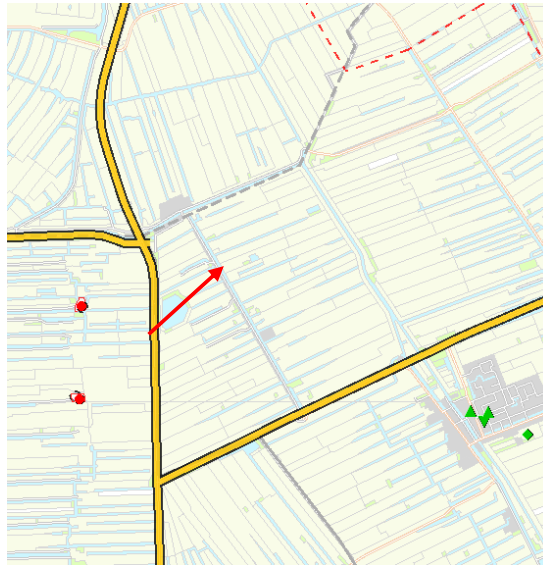
De afstand tot de meest nabij gelegen routes over de weg, het spoor en het water, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, is zodanig groot dat het plangebied niet wordt beïnvloed.

#### Buisleidingen:

Ten noordoosten van het plangebied ligt een aardgasleiding met een diameter van 12,75 inch en een druk van 40 bar. De afstand tot het plangebied is zodanig groot dat de risicocontouren van de leiding het plangebied niet beïnvloeden.

#### Hoogspanningslijnen:

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Dergelijke leidingen vormen daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.



*Uitsnede van de provinciale risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: Provincie Utrecht)*

### **5.5 Bodem**

#### ***Algemeen***

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

#### ***Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan maakt de omvorming van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk. Hiervoor vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Een bodemonderzoek is derhalve voor het bestemmingsplan niet nodig. Mochten er in de toekomst uitbreidingen aan de woning plaatsvinden, dan zal bij de bouwaanvraag een bodemonderzoek overlegd moeten worden, waaruit blijkt dat de bodem voldoende geschikt is voor het beoogde doel.

### **5.6 Water**

#### ***Algemeen***

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

#### *'Water voorop!' Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

#### ***Water in relatie tot het plangebied***

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig, wel bevinden zich in het plangebied waterpartijen die in open verbinding staan met de watergangen die rondom het perceel liggen. Het plangebied is ook niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaars aandachtsgebied. Door de relatief hoge grondwaterstand in het veenweidegebied is er geen sprake van verdroging in het plangebied.

Door de verandering van het gebruik van de bedrijfswoning in een burgerwoning zal de verharding niet toenemen. De woning bestaat immers al. Doordat het bouwvlak van de kwekerij en ontwerpstudio rond de bestaande bebouwing wordt gelegd, kan de bebouwingsoppervlakte en daarmee de verhardingsoppervlakte niet toenemen. Dit is een verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan die hier nog nieuwe bebouwing mogelijk maakt. Omdat er een herinrichting van het achterste deel van het perceel van de kwekerij en ontwerpstudio zal plaatsvinden, zal de aanwezige verharding afnemen: verharding voor opslagruimte en kweekruimte zal worden omgezet in groene weide. Tevens is hierbij een kleine uitbreiding van de in het plangebied aanwezige natuurplas voorzien. De ruimte voor water zal dus toenemen. Dit is gunstig voor de waterhuishouding. Op deze plaats dient wel vermeld te worden dat er een waterontheffing nodig is voor werkzaamheden aan het watersysteem. In dit geval gaat het over het graven van water.

Het is gewenst om bij eventuele vervanging van bestaande bebouwing afkoppeling van het riool te realiseren. Dat biedt de mogelijkheid om zoveel mogelijk (schoon) hemelwater via de bodem te laten infiltreren en/of af te voeren naar het oppervlaktewater. Voor dit laatste bieden de sloten rondom het perceel goede mogelijkheden. Dit heeft echter wel gevolgen voor de toe te passen materialen bij het bouwen. Gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen dient vermeden te worden om vervuiling van de bodem, grondwater en oppervlaktewater te voorkomen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante aspecten voor de waterhuishouding in het plangebied.

| Waterhuishoudkundige aspecten | Relevant? | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid                    | Nee       | In het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, kades of gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.                                                                                                                                        |
| Wateroverlast                 | Nee       | In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. De verharding in het plangebied neemt door het plan niet toe omdat er alleen sprake is van een gebruikswijziging.                                                                                           |
| Riolering                     | Nee       | Het gewenst om in nieuwe situaties uit te gaan van afkoppeling van daken van het riool. Hierdoor wordt het rioolstelsel en RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in de bodem te infiltreren, zodat verdroging wordt tegen gegaan. In het plangebied liggen geen rioolpersleidingen of RWZI's.                  |
| Watervoorziening              | Nee       | Watervoorziening vanuit het plangebied voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Overlast grondwater           | Nee       | In het veenweidegebied is sprake van een relatief hoge grondwaterstand, maar in het plangebied is er geen sprake van grondwateroverlast in de vorm van kwel.                                                                                                                                                                            |
| Oppervlaktewaterkwaliteit     | Ja        | Rondom het plangebied zijn watergangen aanwezig. Vanuit het plangebied is er de mogelijkheid om hemelwater op dit oppervlaktewater te lozen.                                                                                                                                                                                            |
| Grondwaterkwaliteit           | Ja        | Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarsaandachtsgebied. Wel is het wenselijk om bij eventuele vervanging van bestaande bebouwing het gebruik van zink, lood of andere uitlozende materialen zoveel mogelijk te vermijden om vervuiling van de bodem en grondwater te voorkomen. |
| Volksgesondheid               | Nee       | In of nabij het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten. In het plangebied bevinden zich en komen er geen functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen.                                                                                                                                            |
| Verdroging/Kwel               | Nee       | Door de hoge grondwaterstand in het veenweidegebied is het gebied niet gevoelig voor verdroging, maar van kwel is ook geen sprake.                                                                                                                                                                                                      |
| Natte natuur                  | Nee       | Het plangebied ligt niet nabij HEN en/of SED wateren. Rondom het plangebied liggen geen natte natuurgebieden.                                                                                                                                                                                                                           |
| Inrichting en Beheer          | Nee       | In het plangebied is alleen het beheer van de omliggende watergangen van belang. Er wordt niet voorzien in de (her)inrichting van deze watergangen.                                                                                                                                                                                     |

## 5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

### **Toets in het kader van gebiedsbescherming**

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

### ***Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied***

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Ook is het plangebied niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Langs de watergang Bijleveld die ten oosten van het plangebied is gelegen, is wel een ecologische verbindingszone gelegen die behoort tot de EHS. Het voorliggende bestemmingsplan zal naar verwachting echter geen significante negatieve effecten hebben op deze verbindingszone. Dit omdat deze verbindingszone op bijna 700 meter vanaf het plangebied is gelegen. Tussen het plangebied en de zone zijn gronden aanwezig die in agrarisch gebruik zijn. Verder wordt het perceel al jarenlang gebruikt voor de activiteiten van de kwekerij en de ontwerpstudio. Op dit punt voorziet het bestemmingsplan niet in een ander gebruik. Voorts heeft burgerbewoning van de bedrijfswoning geen wezenlijk andere ruimtelijke impact en uitstraling dan bewoning ten dienste van het bedrijf. Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### ***Toets in het kader van soortenbescherming***

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).                                                                                                                                                                            |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.                                                                                                                                                     |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria:<br>én - er sprake is van een in de wet genoemd belang<br>én - er geen alternatieven zijn<br>én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan

de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

#### ***Soortenbescherming in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan maakt burgerbewoning van de bestaande bedrijfswoning mogelijk. Dit gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden, maar betreft slechts een gebruikswijziging. Naar verwachting zal dit dan ook geen gevolgen hebben voor beschermde soorten. Dit nog afgezien van het feit dat het plangebied al jarenlang in gebruik is voor de kwekerij en ontwerpstudio, waardoor er hier geen beschermde soorten te verwachten zijn. Door dit gebruik is er in het plangebied immers sprake van regelmatig bewerkte cultuurgronden.

Gelet op het bovenstaande vormt de Flora en faunawet geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel zal altijd uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

### **5.8 Archeologie (en cultuurhistorie)**

#### ***Algemeen***

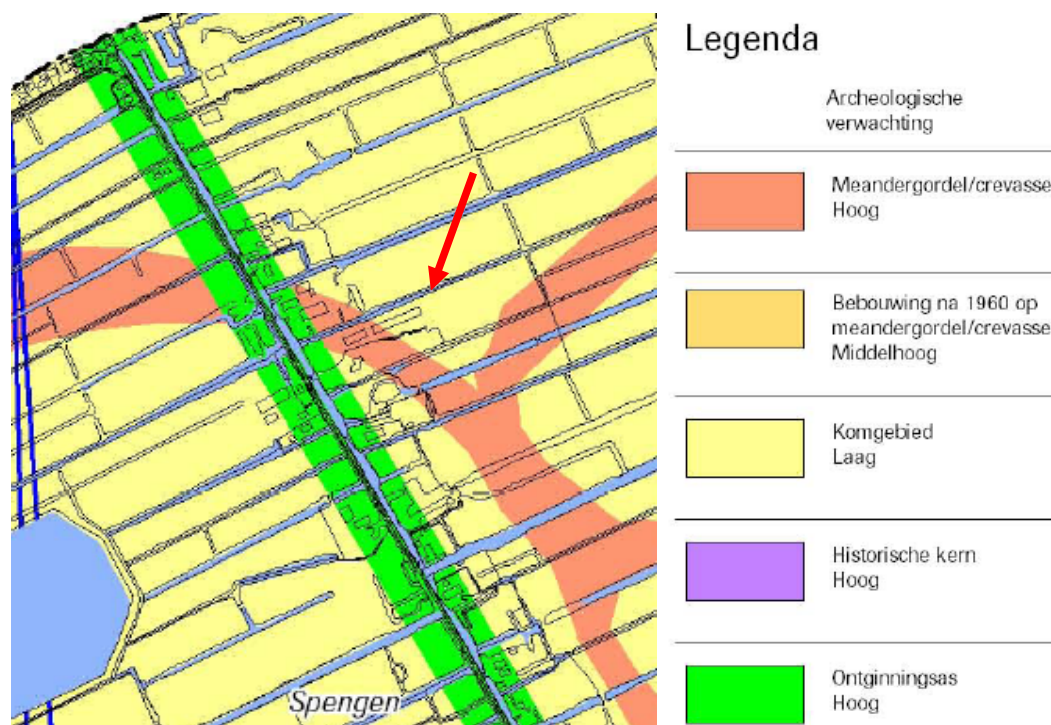
Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### **Archeologie in relatie tot het plangebied**

De gemeente Breukelen heeft samen met de gemeenten Abcoude, Loenen en Maarssen een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ontwikkeld. Deze kaarten zijn richtinggevend voor zowel de planologische bescherming van archeologische waarden in het bestemmingsplan als voor het vaststellen van het benodigde archeologisch onderzoek dat bij uitvoering van ruimtelijke plannen moet plaatsvinden. De beleidsadvieskaart geeft zones aan waar wel of geen voorwaarden zijn verbonden aan bodemingrepen. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied deels een hoge archeologische verwachting en deels een lage archeologische verwachting heeft. In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het gaat bij het plangebied om een meandergordel en ontginningsas.



*Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart voor het plangebied*

Volgens de beleidsadvieskaart moeten bodemingrepen beneden 0,30 meter onder maaiveld worden voorkomen in gebieden met meandergordels. Indien deze beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor

plangebieden waarvan het project een oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van kleinschalige projecten.

Bodemingrepen beneden 0,30 meter onder maaiveld op de plaats van ontginningsassen in het buitengebied moeten volgens de beleidsadvieskaart worden voorkomen. Indien deze beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 50 m<sup>2</sup> hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij gebieden met een lage archeologische verwachting dient volgens de archeologische beleidsadvieskaart alleen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien er sprake is van een plangebied van meer dan 10 ha en de bodem tot meer dan 0,3 m beneden maaiveld wordt geroerd.

In het plangebied wordt de bodem niet geroerd. Er vinden immers geen bouwwerkzaamheden en daarmee gepaard gaande bodemingrepen plaats, omdat alleen het gebruik van de bestaande bedrijfswoning wijzigt. Op dit moment is er dus geen archeologisch onderzoek nodig. Om de archeologische waarden in de bodem te beschermen, zijn twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het plangebied voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Dit heeft tot gevolg dat voor bepaalde bodemingrepen hier archeologisch onderzoek nodig is, conform de eisen van de beleidsadvieskaart. Omdat het plangebied kleiner is dan 10 hectare is voor het deel van het plangebied dat een lage archeologische verwachtingswaarde heeft geen archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

## **5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

### ***Algemeen***

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van

bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn:

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   |
| 2               | 30 m                                                                   |
| 3.1             | 50 m                                                                   |
| 3.2             | 100 m                                                                  |
| 4.1             | 200 m                                                                  |
| 4.2             | 300 m                                                                  |
| 5.1             | 500 m                                                                  |
| 5.2             | 700 m                                                                  |
| 5.3             | 1.000 m                                                                |
| 6               | 1.500 m                                                                |

Tabel 5.2 Richtafstanden per milieucategorie  
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden

aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

### ***Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied***

In het plangebied worden geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk gemaakt. De bestaande kwekerij en ontwerpstudio worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Het gebied waarin het plangebied gelegen is kan worden bestempeld als een gemengd gebied. Langs het bebouwingslint van Spengen zijn namelijk diverse functies aanwezig: agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen.

In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort een ontwerpstudio (kantoor) tot categorie 1. In een gemengd gebied heeft een ontwerpstudio een grootste afstand van 0 meter. De gevel van de woning Spengen 26 bevindt zich op een grotere afstand, zodat hieraan voldaan wordt. Een kwekerij (tuinbouw, bedrijfsgebouwen) behoort tot categorie 2. In een gemengd gebied heeft een kwekerij een grootste afstand van 10 meter. De gevel van de woning op Spengen 26 is op een grotere afstand gelegen. Aan deze afstand wordt dus ook voldaan. Derhalve zijn er geen belemmeringen vanuit milieuzonering voor het bestemmingsplan.

In de nabijheid van het plangebied zijn op de percelen Spengen 23 en 30 agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. Op basis van dit besluit dient een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden. Deze afstand wordt gemeten vanaf de gevel van een woning van derden tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal. Voor mestbassins geldt ook een afstandsnorm van minimaal 50 meter vanaf het mestbassin tot een woning van derden. Zowel de vereiste afstand vanaf het emissiepunt van de stal als vereiste afstand vanaf het mestbassin worden gehaald. De ontwerpstudio (kantoor) wordt niet gerekend tot een te beschermen object, omdat het aantal personen dat gedurende de dag hier aanwezig is, gering is. Concluderend kan gesteld worden dat de agrarische bedrijven worden niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door het bestemmingsplan.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan "Spengen 26 en 28" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Daarmee voldoet het plan aan de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

### **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Omdat het bestemmingsplan "Spengen 26 en 28" in feite een consoliderend plan is, is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit plan geeft de randvoorwaarden voor de toekomstige inrichting.

### **6.3 De planregels**

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De SVBP2008 is in 2010 verplicht voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

#### **6.4 Artikelgewijze toelichting**

##### ***Artikel 1 en 2***

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008. Verder zijn hier voor het plan relevante begrippen aan toegevoegd.

##### ***Artikel 3 Agrarisch-Kwekerij***

Deze bestemming is toegekend aan het perceel Spengen 28, waar de kwekerij en de ontwerpstudio tuinarchitectuur zich bevindt. Binnen de bestemming is een kwekerij toegestaan. Tevens is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een ontwerpstudio voor tuinarchitectuur toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Dit sluit aan bij de hoogten die het vigerende bestemmingsplan hier al toestaat. Naast gebouwen en overkappingen zijn er binnen de bestemming 'Agrarisch-kwekerij' ook onder voorwaarden nog diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van het hier gevestigde bedrijf, zoals erf- en terreinafscheidingen en lichtmasten. Buitenopslag, alsmede bewoning van bedrijfsgebouwen, is niet toegestaan. Ter bescherming van het gebied geldt een aanlegvergunningstelsel voor diverse werken en werkzaamheden. Een uitzondering van de vergunningplicht geldt onder meer voor het normale onderhoud, gebruik en beheer en voor werken en werkzaamheden ter verwezenlijking van de aan de gronden toegekende bestemming.

##### ***Artikel 4 Wonen***

Binnen deze bestemming is een woning met bijbehorende tuin en erf toegestaan. Deze bestemming is daarom gegeven aan het perceel Spengen 26, alwaar de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

Op de verbeelding (plankaart) is een bouwvlak opgenomen waarin de gebouwen (woning (hoofdgebouw), aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en overkappingen moeten worden gebouwd. Er kan ten hoogste één woning gebouwd worden. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. De maximale inhoud van een woning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> zijn. Een woning moet voorzien worden van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden mag bedragen. Een dergelijke kapvorm draagt er aan bij dat een woning zich goed voegt binnen het landelijke karakter van de omgeving.

Er is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen is de goothoogte en bouwhoogte beperkt tot 3 meter, respectievelijk 5 meter. De bouwhoogte van overkappingen is beperkt tot 3,5 meter. De erfbebouwing moet tenminste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

#### Beroep aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag worden aangewend. Er dient te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, er mag geen detailhandel of horeca plaatsvinden.

#### **Artikel 5 en 6 Waarde-Archeologie-1 en Waarde-Archeologie-2**

De voor Waarde-archeologie-1 en Waarde-Archeologie-2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemmingen zijn toegekend aan de gronden waar ingevolge de archeologische beleidsadvieskaart sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Waarde-Archeologie-1 is gegeven aan de gronden met een hoge waarde vanwege de meandergordel. Waarde-Archeologie-2 is toegekend aan de gronden met een hoge waarde vanwege de ontginningsas. Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming Waarde-archeologie-1 gelden geen beperkingen voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup> of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven. Bij Waarde-archeologie-2 gelden geen restricties voor bouwwerken die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven. Bij beide bestemmingen geldt ook een aanlegvergunningstelsel voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen onder voorwaarden kan een aanlegvergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer

werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

**Artikel 7     Anti-dubbeltelregel**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

**Artikel 8     Algemene bouwregels**

Op deze plaats is onder meer een regel opgenomen die afwijkende maten ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan voorschrijft, eveneens toestaat. Daarmee zijn deze maten positief bestemd.

**Artikel 9     Algemene gebruiksregels**

In dit artikel van de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen, welke gelden in aanvulling op de algemene regel die in artikel 7.10 van de Wro is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn in de bestemming agrarisch-kwekerij ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

**Artikel 10    Algemene ontheffingsregels**

Dit artikel voorziet in ontheffingsregels die kleine ontheffingen van het bestemmingsplan mogelijk maakt, indien daar behoefte aan is. Onder meer is het mogelijk om bestemmings- en bouwgrenzen met maximaal 1 meter te overschrijden indien een meetverschil in het terrein daartoe aanleiding geeft.

**Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

Hier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis van artikel 3.6 Wro, die het mogelijk maakt de bestemming Waarde-Archeologie-1 of Waarde-Archeologie-2 geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

**Artikel 12    Algemene procedureregels**

Deze procedureregels moeten in acht worden genomen als gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse ontheffing/het stellen van nadere eisen. Hierbij kan volstaan worden met een korte periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit: 4 weken. Dit vanwege de beperkte afwijking die een ontheffing/het stellen van nadere eisen mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan.

**Artikel 13    Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

**Artikel 14 Slotregel**

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende plan om de bedrijfswoning te verkopen ten behoeve van burgerbewoning en de herinrichting van het perceel is een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de particulier. Hierbij moet overigens nadrukkelijk opgemerkt worden dat de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het bestemmingsplan gering zijn, omdat met het in gebruik nemen van de bedrijfswoning voor burgerbewoning in principe geen bouwkosten gemoeid zijn. In feite is het bestemmingsplan dus vrijwel al uitgevoerd. De gemeente Breukelen heeft met de eigenaar van het perceel overeenstemming bereikt over het wegbestemmen van de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning. Verder zal de gemeente Breukelen een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer, zodat eventuele planschade voor derden niet voor rekening van de gemeente komt.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.



## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inspraak

In het kader van de inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Spengen 26 en 28' van 19 maart tot en met 29 april gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon gedurende die periode een inspraakreactie indienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### 8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Spengen 26 en 28' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan overlegpartners. Op het voorontwerp zijn twee reacties binnengekomen.

| # | Ingezetenen en belanghebbenden                                         | Datum binnengekomen | Registratie nummer |
|---|------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1 | Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden<br>Postbus 550<br>3990 GJ Houten | 25 maart 2010       | 010.11440          |
| 2 | Provincie Utrecht afdeling Ruimte<br>Postbus 80300<br>3508 TH Utrecht  | 20 april 2010       | 010.11906          |

#### ***Samenvatting en beantwoording***

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties ten behoeve van het vooroverleg met daarbij de reactie van de gemeente Breukelen hierop.

| # | Samenvatting en Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p><b>Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden</b></p> <p>Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden adviseert in haar vooroverlegreactie positief van het plan. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het verminderen van het verharde oppervlak en het aanbrengen van extra oppervlaktewater zal leiden tot een verbetering van de waterhuishouding. Wel wordt verzocht om twee onderwerpen toe te voegen aan de toelichting.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Toepassing van het beleid van De Stichtse Rijnlanden zoals verwoord in het Waterbeheerplan 2010-2015.</li><li>2. De noodzaak van een Wateronthefing bij werkzaamheden aan het watersysteem.</li></ol> <p><u>Reactie gemeente</u><br/><b>Beide zaken worden opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.</b></p> |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | <p><b>Provincie Utrecht afdeling Ruimte</b></p> <p>De provincie Utrecht geeft aan dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid als nog met enkele zaken rekening wordt gehouden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ontwerpstudio krijgt in het bestemmingsplan de aanduiding 'kantoor'. Daarbij zou het kantoor moeten worden beschreven als ondergeschikt aan de kwekerij. Tevens moet worden aangegeven dat het kantoor ten dienste staat van de bestemming 'kwekerij'. Hiermee moet in planologische zin worden voorkomen dat er in de toekomst een zelfstandige kantoorfunctie ontstaat.</li> </ol> <p><u>Reactie gemeente</u></p> <p><i>De gemeente onderkent het belang dat het kantoor in de toekomst niet afzonderlijk kan worden gebruikt. In de planregels van het voorontwerp wordt dit scenario inderdaad nog onvoldoende uitgesloten. Bij de verwerking in het ontwerp geeft de gemeente echter de voorkeur aan een andere verwoording dan de provincie Utrecht. De provincie spreekt over een ondergeschiktheid van het kantoor aan de kwekerij. Die ondergeschiktheid is in de praktijk lastig te bepalen en zal mogelijk veranderen als de kwekerij steeds extensiever wordt gebruikt. Bovendien is het gebied waar de ontwerpstudio mag worden uitgeoefend al een klein afgebakend deel van het perceel middels de aanduiding kantoor, waardoor de ondergeschiktheid in ruimtelijke zin al is gewaarborgd. <b>Daarom kiest de gemeente er voor om in artikel 3, lid 1, sub b van de planregels te bepalen dat gaat om een ontwerpstudio voor tuinarchitectuur ten dienste<sup>1</sup> van de kwekerij.</b></i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. In paragraaf 3.2 van de toelichting onder het kopje 'Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2010', wordt gesproken over een oud waterhuishoudingsplan. Inmiddels is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Verzocht wordt om dit plan te hanteren.</li> </ol> <p><u>Reactie gemeente</u></p> <p><b>Het Provinciaal Waterplan zal worden opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.</b></p> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 8.2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spengen 26-28' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 19 juli tot 30 augustus 2010 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

<sup>1</sup> Bij raadsbesluit van 28 juni 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Breukelen expliciet besloten dat er sprake moet zijn van een ontwerpstudio voor tuinarchitectuur *ten dienste* van de kwekerij.