

Toelichting bij het bestemmingsplan

Breeveld 4 te Woerden

NL.IMRO.0632.breeveld4-bVA1



Bestemmingsplan Breeveld 4

Gemeente Woerden

Status : vastgesteld bij raadsbesluit 29 januari 2015

Opdrachtgevers/initiatiefnemers van dit bestemmingsplan (bijlage 1) :

De heer en mevrouw Arjen en Lenny Vos – Stoof

Talma – lanen 6

3445 TK Woerden

Deze toelichting is samengesteld door :

Haaksman Rentmeesters

Drs. Eduard Haaksman MA

M : 06 – 51062614

E : haaksman@home.nl



Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding en doel
 - 1.2 Locatie plangebied
 - 1.3 Vigerend bestemmingsplan
 - 1.4 Inhoud en leeswijzer
2. **Beschrijving van het plan**
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2 Nieuwe situatie – de ontwikkeling
 - 2.3 Beschrijving omgeving
3. **Beleid**
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Gemeentelijk beleid
4. **Randvoorwaarden**
 - 4.1 Bodem en grondwater
 - 4.2 Bedrijven en milieuzonering
 - 4.3 Geur
 - 4.4 Geluid
 - 4.5 Luchtkwaliteit
 - 4.6 Externe veiligheid
 - 4.7 Flora en fauna
 - 4.8 Archeologie en cultuurhistorie
 - 4.9 Verkeer en parkeren
 - 4.10 Water
 - 4.11 Conclusies op basis van de randvoorwaarden

- 5. **Juridische planopzet**
- 6. **Uitvoerbaarheid**
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen :

- 1. (*pagina 2*) Akkoord met initiatief familie Vos d.d. 09/07/2014
- 2. (*pagina 5*) Huisnummerbesluit gemeente Woerden d.d. 6 juli 2011, kenmerk U – 09558 ;
- 3. (*pagina 6*) Aanwijzingsbesluit RCE d.d. 04/02/2005 molenrestant nr. 527505 ;
- 4. (*pagina 6*) Aanwijzingsbesluit gemeente Woerden gemeentelijk monument d.d. 29/01/2002 voor de machinistenwoning ;
- 5. (*pagina 17*) Nader bodemonderzoek d.d. 13/02/2014 uitgevoerd door Kosterman Milieutechniek te Breukelen ;
- 6. (*pagina 17*) Beoordeling plan van aanpak olieverontreiniging Breeveld 6 door de ODRU bij brief van 18/03/2014, kenmerk Z – 2014 -04709/624.
- 7. (*pagina 18*) Evaluatieverslag oliesanering door Grondslag, bodemkwaliteitsbureau, d.d.08/07/2014 ;
- 8. (*pagina 18*) Beoordeling door ODRU email d.d. 15/08'14 ;
- 9. (*pagina 21*) Akoestisch onderzoek railverkeer door Nieman Raadgevend Ingenieurs d.d. 24 juli 2014 en gewijzigd d.d. 1 oktober en 4 november 2014, referentie Nn140721aaA1.gde ;
- 10.(*pagina 31*) Watertoets d.d. 01/07/2014 ;

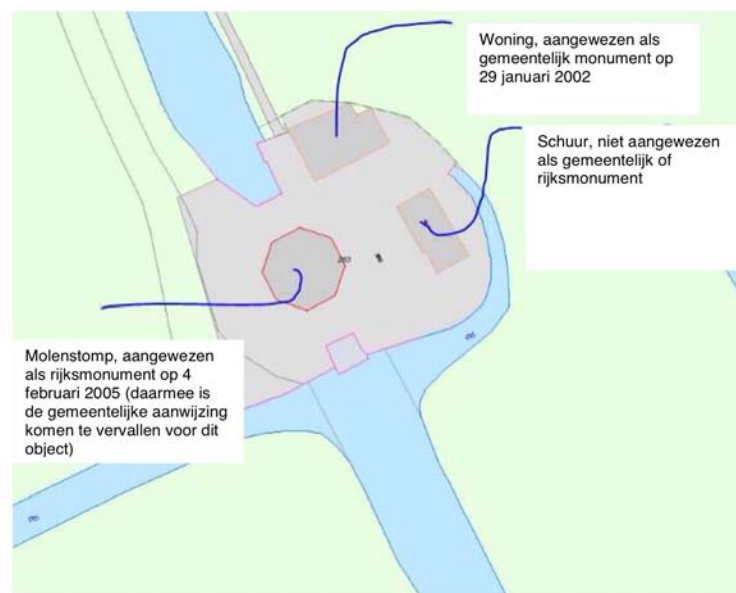
1. Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de weg vrijgemaakt voor particuliere bewoning van een in het buitengebied gelegen voormalige machinistenwoning, behorend bij een gemaal.

1.1 Aanleiding en doel

Sinds 1997 wordt het gemaal niet meer voor waterstaatsdoeleinden gebruikt, omdat door het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR) een nieuw gemaal bij Haanwijk is gerealiseerd. Dit is reden geweest voor HDSR om tot openbare verkoop van het oude complex te besluiten. De initiatiefnemer is in staat geweest het object te verwerven. Deze heeft bij de gemeente geïnformeerd naar de planologische mogelijkheden om de in onbruik geraakte bedrijfswoning, welke behoort bij het voormalig gemaal, particulier te mogen bewonen. Het perceel Breeveld 4 (voorheen nr. 6) heeft evenwel nog de bestemming “Bedrijf – Nuts – en waterstaatsdoeleinden” met de nadere bestemming “Gemaal”. Voor particuliere bewoning is een wijziging naar de bestemming “Wonen” noodzakelijk. Op de vigerende verbeelding is het betrokken object nog gehuisnummerd als Breeveld 6. Bij brief van 6 juli 2011 heeft de gemeente Woerden aan HDSR een nieuw huisnummer toegekend : Breeveld 4 (bijlage 2). Op de nieuwe verbeelding wordt dit hersteld. Daarnaast bevat de vigerende verbeelding van het perceel een aanduidingsvlak bedrijfswoning en twee aanduidingsvlakken gemeentelijk monument. De eigenaar – HDSR – heeft de gemeente er op geattendeerd, dat de drie aanduidingsvlakken op het perceel niet overeenkomen met de feitelijke situatie en niet correct zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Na inventarisatie is de gemeente tot de conclusie gekomen, dat dit inderdaad het geval is.

Op het perceel aanwezig	Bestemmingsplan	Werkelijke situatie
• molenstomp	Erfbebouwing, gemeentelijk monument (aanduiding)	Rijksmonument
• (voormalige) bedrijfswoning	Erfbebouwing	Bedrijfswoning, gemeentelijk monument
• schuur	Bedrijfswoning (aanduiding), gemeentelijk monument (aanduiding)	Erfbebouwing



Het doel van dit bestemmingsplan is om de situatie op te heffen, dat het perceel momenteel niet doelmatig kan worden gebruikt, aangezien het gemaal al langer buiten bedrijf is gesteld. Met de voorgenomen wijziging in dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om een ander gebruik van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing te realiseren. Hiermee wordt voorkomen, dat het perceel verpaupert ; een gemeentelijk monument zal particulier bewoond gaan worden. Voorzien wordt, dat het rijksmonument anders gebruikt gaat worden. Hiermee wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden, bewoond/gebruikt en onderhouden. De aanwijzingsbesluiten voor rijks – en gemeentelijk monument zijn bijgevoegd als bijlagen 3 en 4.

1.2 Locatie plangebied

De locatie Breeveld 4 ligt buiten de bebouwde kom, aan de oostkant van de kern Woerden. Het plangebied is gesitueerd ten noorden van de spoorlijn tussen Woerden en Utrecht en ten zuiden van de Oude Rijn. Het plangebied heeft een perceeloppervlakte van 964 m², ligt midden in de polder Breeveld en wordt aan alle kanten omgeven door agrarisch gebruikte gronden. De woning in het plangebied is 297 meter verwijderd van de openbare weg Breeveld. Via een erfdienstbaarheid van weg van de naastliggende eigenaar is er een uitrit van het plangebied naar de openbare weg Breeveld.

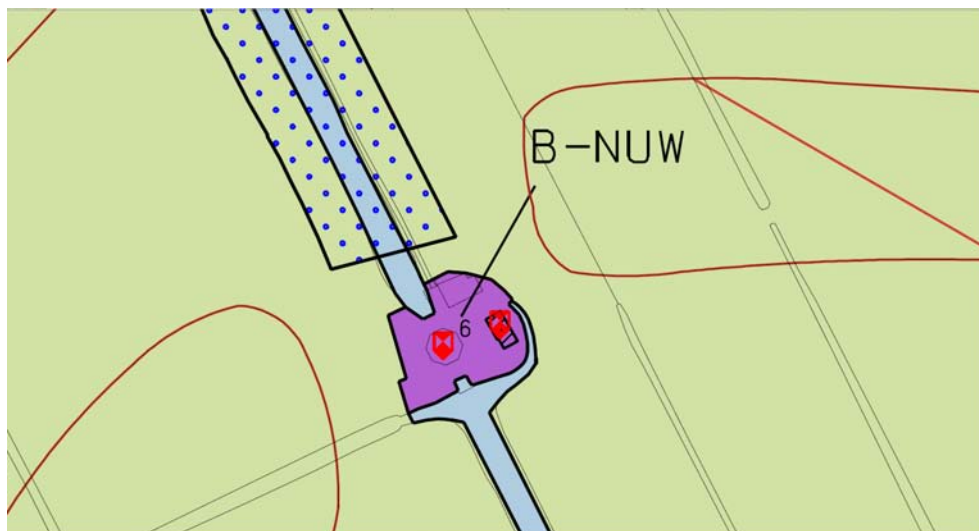
Onderstaand topografisch kaartbeeld illustreert de locatie :



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het rechtsgeldige bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld”, dat op 3 juli 2008 door de gemeenteraad van Woerden is vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben het plan op 3 maart 2009 (nr.2008int237734) op hoofdlijnen goedgekeurd. Het perceel Breeveld 4 in Woerden (voorheen Breeveld 6) heeft de bestemming “Bedrijf -, Nuts – en Waterstaatsdoeleinden” met de nadere bestemming “Gemaal”. Het plangebied bevat een aanduidingsvlak bedrijfswoning en twee aanduidingsvlakken gemeentelijk monument.

Kaart 1: uitsnede bestemmingsplan
Rood = gemeentelijk monument



1.4 Inhoud en leeswijzer

Het bestemmingsplan Breeveld 4 bestaat uit de verbeelding en de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en de bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende

overwegingen en gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan van de verschillende overheden. De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de juridische aspecten van de regeling weer. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2. Beschrijving van het plan

Eerst wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijk relevante aspecten van de huidige situatie in het plangebied. Vervolgens wordt een schets gegeven van de gewenste ontwikkeling op de locatie. Daarna wordt beschreven welke omgevingsfactoren een rol spelen.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van 964 m². In het redelijk beperkte plangebied zit een tamelijk hoogteverschil. Aan het eind van de doodlopende erftoegangsweg bij het gebouwencomplex is er een mogelijkheid voor parkeren en manoevreren, die zich op normaal peil bevindt. De rijksmonumentale molenstomp staat bovenop de watergang en heeft als vloerpeil : 1,150 meter +NAP. De woning en de schuur hebben als vloerpeil omstreeks 0,750 meter +NAP. Op het terrein staan drie stenen gebouwen : het (voormalige) gemaal, de machinistenwoning en de bijbehorende schuur. Alle drie gebouwen hebben een beperkt oppervlak : het gemaal is achtkantig en heeft een bruto oppervlakte van 53,2 m² ; de machinistenwoning heeft een bruto – oppervlak van 54,4 m² ; de schuur heeft een bruto – oppervlakte van 37 m².

Rondom de woning en het bijgebouw is het terrein voorzien van grint ; achter het bijgebouw is een zeer beperkte tuin. Het terrein, waar het gemaal is gesitueerd, is voorzien van gras.

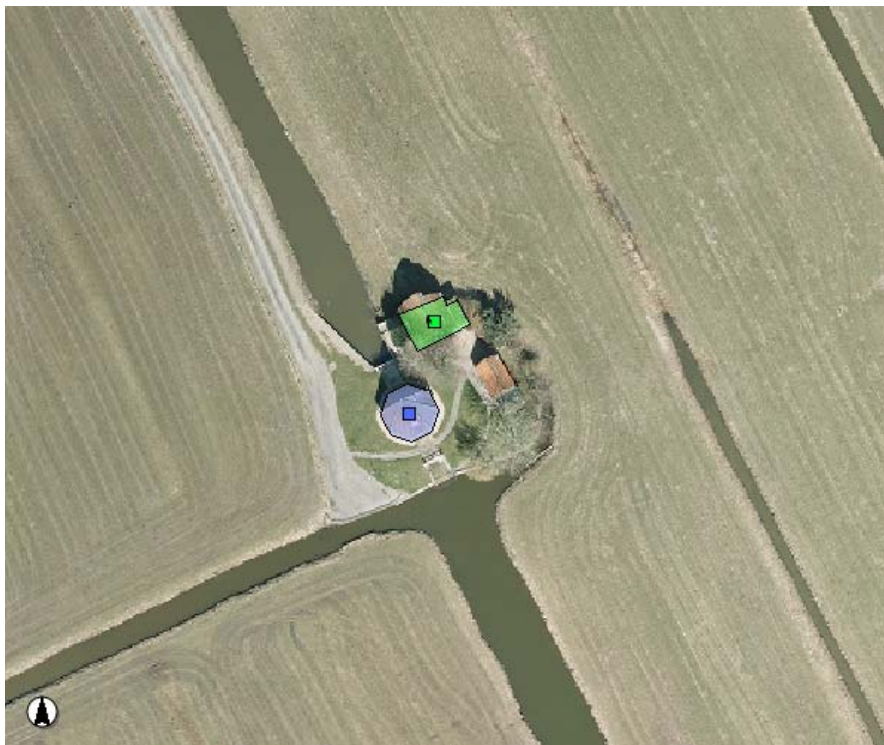
Het rijksmonumentale gemaal staat op een primaire watergang welke een lager gelegen tertiaire watergang kruist. Het gemaal markeert ook de omkade van de lange voorboezem, die als uitwatering dient naar de Oude Rijn.

Sinds twee jaar worden de 3 gebouwen niet meer gebruikt noch bewoond.

Kaart 2: : feitelijke situatie

Blauw = rijksmonument,

Groen = gemeentelijk monument



2.2 Nieuwe situatie – de ontwikkeling

Het beoogde plan voorziet in het gebruik van de machinistenwoning – gemeentelijk monument - als particuliere woning. Gelet op het zeer bescheiden oppervlak van de huidige woning – 54,4 m² – wordt het in dit plan tevens mogelijk gemaakt om gasten van de initiatiefnemer te kunnen laten logeren in de achtkantige molenstomp, zijnde één van de twee

bijgebouwen. Het staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg, indien cultuurhistorische waardevolle bebouwing – het rijksmonument - benut kan worden voor het kunnen logeren van gasten van de initiatiefnemer. In de regels van het bestemmingsplan zullen hiertoe gebruiksregels worden opgenomen. Aan het betrokken kadastrale perceel is de bestemming “Wonen” toegekend. Bij de initiatiefnemers wordt in de planvorming niet voorzien in uitbreiding van de drie gebouwen ; het gaat thans om renovatie en onderhoud van de bestaande gebouwen en het terrein. Deze nieuwe uitstraling komt ten goede aan alle drie gebouwen, in het bijzonder het rijks- en het gemeentelijk monument.

2.3 Beschrijving omgeving

Het plangebied ligt midden in het landelijk gebied van de polder Breeveld ten noorden van de spoorlijn tussen Woerden en Utrecht. Voor reizigers per trein is het een markant punt. Het gemaal en de machinistenwoning vormen in de polder een beeldbepalend element, dat de aandacht van passanten trekt. Aan de noordkant wordt de polder Breeveld begrensd door de Oude Rijn. Aan de westkant van het plangebied ligt de Steinhagenseweg ; aan de oostkant is er de agrarisch gebruikte polder. De rond het plangebied liggende agrarische gronden worden gebruikt voor extensieve beweiding en voor het winnen van grasgewas. Aan de zuidkant van de weg Breeveld is in de afgelopen decennia een lint aan woningen ontstaan, die veelal particulier worden bewoond. Het vroegere agrarische karakter van Breeveld is nog wel op enkele punten afleesbaar.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het overheidsbeleid weergegeven alsmede op welke manier daarmee in de planvorming rekening is of wordt gehouden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke - en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. De Nota Ruimte is geïncorporeerd in de SVIR. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene, die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies (“decentraal, tenzij.....”) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie) . Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings – en landschapsbeleid over aan provincies en

gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid, die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon – en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen, die aansluiten bij woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Conclusie :

Het plan is niet in strijd met nationale belangen en derhalve niet in strijd met de SVIR.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal beleid een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen, dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen, die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Conclusie :

Geen van de 13 nationale belangen uit het Barro is van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Beleidsbrief Momo en artikel 3.1.6 Bro

In 2009 heeft het rijk de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg gepubliceerd. In deze brief wordt uiteengezet welke plaats het rijk ziet voor cultuurhistorie. Daarin zijn drie pijlers geïntroduceerd :

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening ;
- Krachtiger en eenvoudiger regelgeving ;
- Bevorderen van herbestemmingen ;

Het meewegen van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is hierbij bovenaan geplaatst. Goede ruimtelijke ordening betekent, dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen, die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd, dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen in de toelichting moeten aangeven op welke wijze rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie :

In dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het bovenstaande.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

In haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 en in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 heeft de Provincie Utrecht haar planologisch kader opgenomen. Dit kader is het juridische toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De gemeente dient een ruimtelijk initiatief dan ook te toetsen aan de hand van deze Provinciale Structuurvisie en provinciale Verordening.

In de eerder genoemde structuurvisie geeft de provincie aan met het ruimtelijk erfgoedbeleid te willen bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van de cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Het uitgangspunt hierbij is het Belvedere – credo : behoud door ontwikkeling.

In de structuurvisie is vastgelegd : “Het Westelijk veenweidegebied (in het Groene Hart) zijn overwegend open agrarische weidegebieden, waarin de verschillende fasen van de ontginning helder leesbaar zijn, met patronen en structuren, die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen ervan zijn daarom cultuurhistorisch waardevol.”

Het perceel is gelegen buiten het stedelijk gebied en buiten de rode contour. Dit betekent, dat verstening slechts onder voorwaarden is toegestaan. Zoals reeds is aangegeven, is al sprake van bebouwing en worden geen nieuwe gebouwen geplaatst. Er vindt derhalve geen verdere verstening plaats. Er staan drie gebouwen, die gebaseerd zijn op een bedrijfsfunctie en over zullen gaan naar de woonfunctie. De woonfunctie draagt bij aan een particuliere en een rustige omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2009 – 2030

Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente. De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. In de visie wordt aangegeven, dat de karakteristieke bebouwing in het buitengebied één van de dragers vormt van het unieke landschap in Woerden. Het Belvedere – credo : “behoud door ontwikkeling” is toegepast in het bestemmingsplan. Zo zijn er vergaande mogelijkheden om karakteristieke bijgebouwen van een nieuwe functie te voorzien met als uitgangspunt de restauratie van het hoofdgebouw of het terugbrengen van de oorspronkelijke erfaanleg (pagina 85). In de structuurvisie (H5) staat vermeld, dat gekozen wordt voor een koers waarbij veranderingen in het veenweidegebied geleidelijk en kleinschalig zullen zijn. Middels het bestemmingsplan landelijk gebied zijn de mogelijkheden voor een duurzaam agrarisch gebruik van het buitengebied gewaarborgd.

Conclusies op basis van punt 3.2 en 3.3 :

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand perceel, waar fysiek geen veranderingen plaats hebben. De oppervlakte aan bebouwing verandert niet. De cultuurhistorische waarden van het veenweidegebied worden door het plan niet aangetast. Integendeel, door particuliere bewoning van een voormalig bedrijfsobject wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande ruimte en de bestaande bebouwing.

4. Randvoorwaarden

Onderhavig hoofdstuk heeft betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan. Per randvoorwaarde wordt getoetst of er belemmeringen zijn voor de planvorming. Aan het eind van ieder subhoofdstuk wordt een conclusie

getrokken. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt in 4.11 een algehele conclusie getrokken.

4.1 Bodem en grondwater

De hiernavolgende activiteiten zijn op de locatie bekend. In 1931 is een hulpgemaal met petroleumaandrijving bij de molen gebouwd. In het molenrestant (voormalig gemaal) zijn een dieselmotor en een pomp aanwezig. Op de zuidgrens van het perceel is een gedempte sloot gelegen (1947).

Tijdens een verkennend en nader bodemonderzoek is in de grond en in het grondwater een olieverontreiniging aangetroffen. In het kader van de eigendomsovergang van het object Breeveld 4 is een bodemsanering uitgevoerd. Het doel van de sanering is het verwijderen van de ontstane olieverontreiniging voor zover civieltechnisch mogelijk. Voor de resultaten van de bodemonderzoeken wordt verwezen naar de rapportage, uitgevoerd door Kosterman Milieutechniek. (bijlage 5). In het nader bodemonderzoek d.d. 13/02/2014 is in hoofdstuk 6 het Plan van aanpak opgenomen voor het saneren van de olieverontreiniging. Uit de beoordeling van het Plan van aanpak door de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt, dat door de omgevingsdienst is ingestemd met het Plan van aanpak (kenmerk Z – 2014 – 04709/6264, d.d. 18 maart 2014). Dit is toegevoegd als bijlage 6.

De sanerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden op 26 mei 2014 en zijn uitgevoerd door de firma W. Kool Grondverzet BV uit Wilnis onder milieukundige begeleiding van Grondslag BV te Kamerik. Van de oliesanering is een evaluatieverslag gemaakt, gedateerd 8 juli 2014. De conclusie uit dit verslag is als volgt :

Het doel van de sanering is grotendeels gehaald. Alle bereikbare met olie verontreinigde grond is ontgraven en afgevoerd naar een verwerker. Ook in het grondwater zijn geen verhogingen aan minerale olie en/of aromaten meer gemeten. Langs het gebouw – aan de westkant van het gemaal – is nog een restverontreiniging van 10 m³ achtergebleven. In de grond is een lichte verhoging aan minerale olie aanwezig. De verwachting is, dat het niet of nauwelijks in het grondwater aanwezig zal zijn. De restverontreiniging kan niet worden ontgraven in verband met verzakking of instortgevaar van het gemaal. De bron van de verontreiniging (de olietank) is niet meer aanwezig. De concentraties aan minerale olie zullen dan ook niet toe kunnen nemen. De nu nog aanwezige lichte verhogingen aan minerale olie zullen onder invloed van het natuurlijk afbraakproces verder afnemen. Van de sanering is een evaluatieverslag opgesteld.

Het evaluatieverslag is beoordeeld door de ODRU (bijlage 7), waarin de volgende passages zijn geformuleerd : er zijn nazorgmaatregelen nodig om te monitoren of de getroffen maatregelen voldoende zijn om te voorkomen, dat in de toekomst :

- er alsnog olie uit de oude afgedopte leiding in de grond kan komen, bijvoorbeeld door doorroesten van de leiding of scheurvorming in aangebracht cement.
- de restverontreiniging zich verspreid.

Naar de opvatting van de Odru zijn de hiernavolgende vereiste maatregelen van belang (bijlage 8) :

- gedurende 3 jaar zal het grondwater jaarlijks gemonitord moeten worden. De bestaande controlepeilbuis kan hiervoor worden gebruikt. Onderzoek dient plaats te vinden op minerale olie en aromaten. De eerste bemonstering zal uitgevoerd moeten zijn voor 1 juni 2015 ;

- de resultaten van de monitoring dienen jaarlijks aan de Omgevingsdienst regio Utrecht te worden overgelegd (email : info@odru.nl)
- Na 3 jaar zal geëvalueerd worden of de monitoring gestopt dan wel verminderd kan worden, naar bijvoorbeeld één keer 3 jaar of één keer per 5 jaar.

Asbest

Omdat de bebouwing voor 1 januari 1994 is gebouwd, is het nodig om in geval van sloopwerkzaamheden ter plaatse van de werkzaamheden een asbestinventarisatie conform de SC540 te laten uitvoeren.

Conclusie :

In de onderhavige situatie wordt de bodem niet verder geroerd voor het oprichten van nieuwe gebruiksruimten. De drie aanwezige gebouwen zijn reeds opgericht. Voor een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor de aanpassing van het voormalig gemaal naar logeerruimte voor gasten is het nodig dat een bodemonderzoek – conform de NEN 5740 - wordt uitgevoerd. Gezien het voorgaande vormt de randvoorwaarde bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Als toetsingskader wordt gebruikt de VNG – handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009. Er zijn twee uitgangspunten : ter plaatse van de woning dient een goed woon- en leefmilieu te zijn ; anderzijds dient rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de desbetreffende bedrijven. De handreiking beoogt dat woningen en bedrijven op passende afstand van

elkaar zijn gesitueerd. De adviesafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit agrarisch gebruikte gronden. Het object Breeveld 4 is een solitaire woonlocatie te midden van agrarische bedrijfsvoering. In een cirkel van 200 meter rondom het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Er zijn twee bedrijven in de verdere omgeving. Op het adres Breeveld 1 rust een bedrijfsbestemming. Hier is gevestigd Van Breukelen Kaas BV, een opslag en groothandel in voornamelijk zuivelproducten. De afstand tussen dit bedrijf en de woning Breeveld 4 is ruim 270 meter. De afstand van het gebouw van Ferm Werk/de Sluis – ten westen van de Steinhagenseweg – en de woning Breeveld 4 is 260 meter.

Conclusie :

Gelet op de afstand tussen de bedrijven en het plangebied is er geen beperking over en weer. Dit aspect werpt geen belemmering op voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.3 Geur

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient er volgens artikel 3, lid 2 een minimale afstand aangehouden te worden van 50 meter tussen een agrarische bedrijfswoning en een emissiepunt van een stal. In casu gaat het niet om een agrarische bedrijfswoning, zodat dit punt niet van toepassing is.

Het plangebied ligt in het agrarisch gebied, buiten de rode contour en in de directe omgeving van de kern Woerden. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven, waar sprake is van veehouderij. De op grond van het Activiteitenbesluit meldingsplichtige bedrijven, die professioneel melkvee houden, liggen – ten noorden van de spoorlijn - op respectievelijk 580 meter verwijderd van Breeveld 4, terwijl ten zuiden van de spoorlijn voor een ander

melkveebedrijf gerekend kan worden met een afstand van 800 meter. Toetsing aan de sinds 18/06/2009 geldende Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden kan daarom verder achterwege blijven.

De afstand van de twee eerder in hoofdstuk 4.2 genoemde bedrijven tot het plangebied is ruim voldoende, zodanig, dat dit geen beperking oplevert voor de bedrijfsvoering van de genoemde bedrijven en dat deze bedrijven de woonbestemming ook niet beperken.

Conclusie :

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet Geluidhinder zijn er twee aspecten, die een rol spelen bij de beoordeling van de locatie Breeveld 4.

Dit zijn spoorverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï. (Industrie – en luchtverkeerslawaaï zijn bij Breeveld 4 niet aan de orde.) Het meest dichtbij is de spoorlijn tussen Utrecht en Gouda. Daarnaast dient het wegverkeerslawaaï te worden getoetst. In bijlage 9 treft u de toetsing aan door Nieman Raadgevers Ingenieurs, gedaan in het rapport d.d. 24 juli 2014., later gewijzigd op 1 oktober 2014.

Wegverkeer

Conform artikel 74 Wet Geluidhinder hebben wegen een geluidzone. De grootte van de geluidzone is afhankelijk van het type weg, het aantal rijstroken en of de weg binnenstedelijk is of buitenstedelijk. De grootte van de zone ligt aan weerszijden van de weg en er wordt gemeten vanuit de wegas. Er is in deze situatie – Breeveld 4 - sprake van een binnenstedelijke

situatie. Het project ligt hiermee net buiten de geluidzone van de Steinhagenseweg, waardoor het wegverkeer geen relevante rol meer speelt voor dit bestemmingsplan.

Conclusie :

Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmering op voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Railverkeer

De woning en de molen met adres Breeveld 4 ondervinden – op een afstand van 190 meter - een geluidbelasting als gevolg van het spoor tussen Utrecht en Gouda. Nieman Raadgevende Ingenieurs heeft – in de gewijzigde rapportage van 4 november 2014 - voor de woning de hoogte van de geluidbelasting en de gevelgeluidwering berekend. Omdat het hier een RO – procedure betreft waarbij een geluidgevoelige bestemming (een bedrijfswoning) wordt gewijzigd naar een eveneens geluidgevoelige woning, hoeft er conform het Besluit Geluidhinder, artikel 4.1, lid 3 geen hogere waarde te worden aangevraagd voor dit project. De molen is niet geluidgevoelig ; deze krijgt een logiesfunctie. Zoals aangetoond in tabel 4 op pagina 5 van meergenoemde rapportage wordt door middel van de gekozen geluidwerende maatregelen aan de eisen voldaan : voor het woonhuis ruimschoots en voor de molenstomp exact.

Conclusie :

Als de renovatie van woning en gemaal wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten van de op 1 oktober 2014 en op 4 november 2014 gewijzigde notitie van Nieman Raadgevend Ingenieurs wordt voor de gevelgeluidwering voldaan aan zowel het nieuwbouwniveau voor woningen en het reeds verkregen niveau. Let wel : de dakkap van de molen dient te worden geïsoleerd met minerale wol. Daarnaast zal de geluidsisolatie beter worden als het dunne enkele glas wordt vervangen door bijvoorbeeld dubbel glas.

Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen worden beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM, de Ministeriële regeling NIBM, de Ministeriële regeling Projectsaldering en de Ministeriële regeling Beoordeling Luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid :

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde ;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ;
- een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging ;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen ;

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader : een project, dat minder dan 3 % van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3 % - grens op 1500 woningen.

Conclusie :

De wijziging naar woonbestemming van de bestaande drie gebouwen draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Extern veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Een verspreid liggende woning in het buitengebied is een beperkt kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico en voor een groepsrisico.

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het plangebied geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven.

Bij het transport van gevaarlijke stoffen dient gekeken te worden naar de weg en het spoor.

Bij het transport van gevaarlijke stoffen over de weg kan worden vastgesteld, dat het plangebied op veel meer dan 200 meter ligt van de rijksweg A12, zodat nader onderzoek op dit punt achterwege kan blijven.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen, die aansluiten op de A12 is in de gemeente Woerden een routing van gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt weliswaar via de Steinhagenseweg, maar niet door of in de nabijheid van het plangebied. Over de vastgestelde route via de Steinhagenseweg mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden, zodat transport naar het bedrijventerrein De Putkop in Harmelen plaats kan vinden. Doorgaand verkeer door de gemeente Woerden is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag, dat nader onderzoek naar plaatsgebonden en groepsrisico als gevolg van provinciale en gemeentelijke

wegen niet noodzakelijk is. Overigens is het plangebied ruim 200 meter verwijderd van de Steinhagenseweg.

Over de spoorlijn Amsterdam/Utrecht – Gouda vindt structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plangrenzen liggen op 190 meter van de spoorlijn. Daarmee ligt het plangebied binnen de 200 meter spoorzone. Als beleid geldt, dat er in ieder geval een afstand tot de spoorbaan moet zijn van 30 meter. Daarnaast is sprake van een solitaire woning in het buitengebied, die ten behoeve van de beoordeling van het groepsrisico wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Er wordt geen nieuwe bebouwing op Breeveld 4 voorzien. Bovendien maakt de bescheiden bebouwing het niet mogelijk om meer mensen ter plaatse woonachtig te laten zijn, in vergelijking met de huidige bewoningssituatie met de bestemming “Bedrijf -, Nuts – en Waterstaatsdoeleinden”. Het groepsrisico in het plangebied blijft derhalve gelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de “provinciale risicokaart” liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voorhuishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig, waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de

geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Concluderend :

kan worden gesteld, dat het onderwerp externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Flora en fauna

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van bedrijfsbestemming naar woonbestemming – uitgaande van de huidige situatie van de drie gebouwen – een negatieve invloed heeft of kan hebben op de natuur en/of flora- en fauna. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Beide typen gebieden zijn pas op grote afstand van het plangebied gelegen. Ook Natura-2000 gebieden zijn verder af gelegen.

De EHS-gebieden, die door de Provincie Utrecht, zijn benoemd, liggen ruim meer dan 200 meter verwijderd van het plangebied.

Waar het gaat om soortenbescherming dient te worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied negatieve effecten voor planten en dieren kunnen voorkomen. De voorgenomen planvorming voorziet niet in uitbreiding van de bestaande bebouwing. De nieuwe planvorming kan worden gezien als een kleinschalige activiteit. Tijdens de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Conclusie :

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming en uit een oogpunt van soortenbescherming vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Er zal rekening gehouden worden het broedseizoen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gesitueerd in het open cultuurlandschap. Getoetst dient te worden aan archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit houdt in, dat bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden. Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden (september 2007) zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Op 15 december 2010 heeft de gemeente een archeologische beleidskaart vastgesteld voor haar grondgebied. Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent, dat er een onderzoekplicht geldt wanneer ingrepen dieper dan 0,3 meter plaats hebben over een oppervlakte van meer dan 100 m². Er is in de planvorming geen voornemen om in de grond te roeren. Ingrepen, zoals bedoeld, worden niet voorzien. Verder onderzoek kan daardoor achterwege blijven. Op grond van het bovenstaande zal op de verbeelding de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” worden opgenomen.

Conclusie :

Gezien het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Archeologisch onderzoek is voor dit plan niet noodzakelijk omdat met de beoogde ontwikkeling geen bouwwerkzaamheden of andere verstoringen plaats zullen vinden in de ondergrond. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt juist buiten het gebied, dat bekend staat als zijnde het gebied van de oeverwallen van de Oude Rijn. Het plangebied ligt eveneens ten zuiden van de waarschijnlijke ligging van de Romeinse Limes.

De landbouwfunctie van de polder Breeveld leidde in de loop der eeuwen tot een zo efficiënt mogelijk patroon van wegen, waterlopen en sloten. De strijd tegen het water leidde bovendien tot de aanleg van dijken en later tot het bouwen van molens en gemalen. De in 1864 gebouwde achtkante bovenkruier werd als poldermolen – aan het eind van de voorvliet - gebouwd voor de bemaling van de polder Breeveld ter vervanging van een voorganger. In 1931 is de molen onttakeld, waarbij het wiekenkruis, de kap, het houten achtkant en het gaande werk werd verwijderd. Het molenrestant werd in dat jaar voorzien van een steil puntdak (tentdak), dat is afgedekt met dakpannen. Het gebouw werd ingericht als gemaal en bleef tot 1997 in gebruik.

In de redengevende beschrijving van het aanwijzingsbesluit (bijlage 3) wordt de waardering voor het molenrestant omschreven als van algemeen belang :

- vanwege bouwtechnisch-historische waarden als herkenbaar en representatief relict van een houten achtkante poldermolen uit de tweede helft van de 19^e eeuw, die in de eerste helft van de 20^e eeuw is omgebouwd tot motorgemaal ;
- vanwege cultuurhistorische waarden als essentieel onderdeel van de ontginnings- en waterstaatkundige geschiedenis van Utrecht en de plaatselijke geschiedenis ;
- vanwege situationele waarden betreffende de belendende waterlopen en overige infrastructuur, het open polderlandschap en de historische gaafheid van de omgeving. Daarbij moet met name worden genoemd de

omkade lange voorboezem, een uitwateringsvorm, die vanouds karakteristiek was voor de Rijnstreek ;

In de gemeentelijke aanwijzing van de in 1911 gebouwde machinistenwoning tot gemeentelijk monument (bijlage 4) wordt genoemd, dat de machinistenwoning in 1911 is gebouwd en in 1931 is voorzien van de mansardekap. De reden hiervan was, dat de wind voor de molen toen geen rol meer speelde, zodat de woning wel voorzien kon worden van een kap.

Conclusie :

Het aspect cultuurhistorie vormt - gezien het voorgaande - geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Het herbestemmen van de machinistenwoning voor een woonfunctie draagt bij aan de duurzame instandhouding van dit waterschapserfgoed.

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een bestaande in/uitrit op de openbare weg Breeveld. Het is een bestaande haakse in/uitrit, die in tact blijft. De lengte van de toegangsweg naar de woning Breeveld 4 is 297 meter. De toegangsweg is voorzien van zwarte steenslag en “valt grotendeels weg” in het landschap. De breedte van de toegangsweg is geschikt voor het berijden met 1 auto. Passeren van twee auto’s op de toegangsweg – weliswaar met gebruikmaking van de aanwezig berm - is niet onmogelijk. De bebouwing is gesitueerd aan het eind van de verder doodlopende toegangsweg, zodat uitsluitend met bestemmingsverkeer – verband houdend met de woonbestemming – rekening dient te worden gehouden. Indien de vigerende bestemming wordt vergeleken met de thans nieuw gevraagde woonbestemming, dan is er niet of nauwelijks een verschil in gebruik te constateren.

Het is staand beleid om uit te gaan van twee parkeerplaatsen per woning in het buitengebied. De beide benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen

terrein worden gerealiseerd. Ook voor bezoekers en gasten is er plaats om te parkeren. Er valt dan ook geen parkeerprobleem te verwachten. Voor het parkeren wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

Conclusie :

De ontsluiting van het plangebied op de openbare weg Breeveld zal geen wijziging ondergaan. Voor eigenaren/bewoners/bezoekers zal in het plangebied voldoende parkeerruimte beschikbaar zijn. Voor het parkeren in z'n geheel wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

4.10 Water

In 2000 is in de Europese Kaderrichtlijn Water vastgelegd, dat een integrale benadering van waterbeheer prioriteit geeft. Dit betekent, dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt wordt genomen.

Basisprincipes voor het omgaan met water zijn :

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit)
- schoonhouden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit)
- waarborg tegen overstroming – robuust bouwen (veiligheid)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Het doel van dit instrument is het waarborgen van waterhuishoudkundige belangen binnen de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is het zgn.

“standstill-beginsel”. Daarbij wordt de vraag gesteld of er geen verslechtering van de waterhuishouding optreedt, indien de planvorming wordt uitgevoerd. De planvorming in dit bestemmingsplan bestaat uit een functiewijziging van een bestaand gebouwencomplex. Functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing hebben geen invloed op een watersysteem. De watertoets voor dit bestemmingsplan is op 1 juli 2014 digitaal doorlopen via

www.dewatertoets.nl (bijlage 10) . HDSR is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. HDSR adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Conclusie :

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen niet in het gedrang bij het realiseren van de planvorming. HDSR adviseert positief over de planuitwerking.

4.11 Conclusies op basis van de randvoorwaarden

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van de plannen, omdat :

- de toetsing aan randvoorwaarden, zoals bodem, grondwater, bedrijven en milieuzonering, geur, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water positief uitvalt ;
- voor de nieuwe particuliere woonfunctie en voor de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd ;

Conclusie :

Samenvattend kan worden geconcludeerd, dat er geen haperingen noch belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

5. Juridische planopzet

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op recente bestemmingsplannen van de gemeente Woerden.

Gevraagd is om de planregels te volgen, die zijn vastgelegd in het gepubliceerde voorontwerp – bestemmingsplan Buitengebied Harmelen. Aan het verzoek van de gemeente is voldaan. De regels geven inhoud aan op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en de opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er mag worden

gebouwd. Bij de opzet van regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn : a. inleidende regels ; b. bestemmingsregels ; c. algemene regels ; d. overgangs- en slotbepalingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verbouw – en renovatieplan van Breeveld 4, dat mogelijk wordt gemaakt door de vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt uitgevoerd op basis van particulier initiatief. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Er is nu al sprake van een bedrijfswoning. De kosten, die gepaard gaan met de uitvoering van de planvorming, zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Tevens zijn de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor de initiatiefnemers. De kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure zijn vastgelegd in de gemeentelijke legesverordening. Na afloop van de procedure zullen de legeskosten door de gemeente in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – artikel 3.1.1. – geeft aan, dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met overheden, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening. Dit zijn in casu waterbedrijf Vitens, HDSR en de Provincie Utrecht.

Van het Hoogheemraadschap is geen reactie ontvangen. De Provincie Utrecht heeft bij brief van 3 oktober 2014 laten weten geen aanleiding te zien om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang.

In dit hoofdstuk komen (later) de (eventueel) ingediende zienswijzen aan de orde.

Omdat de initiatiefnemer het van belang vindt, dat de voorgenomen particuliere bewoning breed wordt gedragen, zijn de buren aan Breeveld hierover geïnformeerd.

Eduard Haaksman

6 februari 2015.