

bestemmingsplan  
**Breukelen Woongebied**  
Gemeente Stichtse Vecht



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BPwoongebiedBKL-VG01

*Datum:* 25 juni 2013

*Contactpersoon Buro SRO:* J. van Nuland | M. de Weerd

*Kenmerk Buro SRO:* SR110205

*Opdrachtgever:* Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	5
1.2 Ligging van het plangebied.....	5
1.3 Vigerende plannen .....	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan .....	6
1.5 Leeswijzer.....	7
2 Het plangebied .....	9
2.1 Historische ontwikkeling .....	9
2.2 Deelgebieden .....	11
2.3 Bedrijven en voorzieningen.....	13
2.4 Infrastructuur .....	13
2.5 Cultuurhistorie, monumenten en karakteristieke bebouwing .....	14
3 Ontwikkelingen .....	15
3.1 Beleidsmatige ontwikkelingen .....	15
3.2 Locatie specifieke ontwikkelingen.....	17
4 Beleidskader.....	21
4.1 Rijksbeleid .....	21
4.2 Provinciaal beleid .....	25
4.3 Regionaal beleid .....	29
4.4 Gemeentelijk beleid .....	29
5 Uitvoerbaarheid .....	37
5.1 Milieueffectrapportage .....	37
5.2 Milieu .....	38
5.3 Water .....	49
5.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	52
5.5 Economische uitvoerbaarheid.....	53
6 Juridische planbeschrijving.....	55
6.1 Algemeen .....	55
6.2 Verbeelding.....	55
6.3 Planregels.....	55
6.4 Wijze van bestemmen.....	56
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	67
7.1 Algemeen .....	67
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg .....	67
7.3 Verslag inspraak .....	67
7.4 Verslag zienswijzen .....	67
Bijlagen.....	68



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Stichtse Vecht is een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen voor alle kernen te actualiseren en te digitaliseren. De vigerende plannen zijn, in regelgeving en verbeelding, veelal verouderd en voldoen daarmee niet aan de vereisten van deze tijd.

Voor de kern Breukelen worden meerdere bestemmingsplannen opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan Breukelen Woongebied bevat, zoals de naamgeving suggereert, het merendeel van de woongebieden. Het plan vervangt een groot aantal bestemmings- en uitwerkingsplannen. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Daarmee zijn ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen meegenomen in het voorliggende plan.

Alvorens is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan, is een Nota van uitgangspunten opgesteld. In de Nota zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze Nota is op 19 juni 2012 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan bestaat uit het woongebied ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal tot halverwege de Vecht met uitzondering van het centrumgebied, de zone ten zuiden van het centrum gebied tussen Straatweg en Vecht en de terreinen behorende bij het landgoed en universiteit Nijenrode.



*Indicatie begrenzing plangebied*

### 1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmings- en uitwerkingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, (sterk) verouderde regelingen en van een bestemmingslegging, die in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de huidige situatie.

De volgende bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

<i>Plan</i>		<i>Vastgesteld bij raadsbesluit d.d.</i>
Bestemmingsplan	Noord	25 november 2003
Bestemmingsplan	Broeckland	2 juni 1987
Bestemmingsplan	Zuid 1983	5 juli 1983
Bestemmingsplan	Langs de Vecht 1972	6 februari 1973
Uitwerkingsplan	Gemeente Breukelen 1950	
Uitwerkingsplan	Broeckland / Brugoprit	26 april 1994
Uitwerkingsplan	Broeckland 1	13 december 1989
Uitwerkingsplan	Broeckland 2	18 juli 1991
Uitwerkingsplan	Broeckland 3a	2 april 1991
Uitwerkingsplan	Broeckland 3b/c	2 april 1991
Uitwerkingsplan	Broeckland 4 en 5	5 oktober 1993
Uitwerkingsplan	Broeckland 6	2 april 1991
Uitwerkingsplan	Broeckland 7	26 april 1994
Uitwerkingsplan	Broeckland / Straatweg	26 april 1994
Uitwerkingsplan	Broeckland Broekdijk-Oost 1	20 augustus 1991
Uitwerkingsplan	Broeckland Broekdijk-Oost 2	28 juli 1992
Uitwerkingsplan	Broeckland Broekdijk-Oost 3	5 oktober 1993

### 1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

#### **Toelichting**

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

#### **Verbeelding**

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

#### **Planregels**

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2008.

### **1.5 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. De beleidsmatige en de locatie specifieke ontwikkelingen zullen in hoofdstuk 3 puntsgewijs worden behandeld. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hierin zijn de gehanteerde bestemmingen nader uitgelegd. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.





## 2 Het plangebied

Hoofdstuk 2 geeft op hoofdlijnen weer hoe het plangebied is opgebouwd en welke structuren en voorzieningen het plangebied rijk is. Tot slot wordt er middels kaart en fotomateriaal een bebouwings- en inrichtingsindicatie gegeven van het plangebied. De beleids- en bestemmingskeuzes in hoofdstuk 6 worden onder andere aan de hand van deze karakteristieken onderbouwd.

### 2.1 Historische ontwikkeling

Het grondgebied van bestemmingsplan Breukelen Dorp behoorde vroeger tot het buitengebied van het dorp Breukelen, en bestond overwegend uit landbouw- en weidegronden. De historische dorpskern valt buiten de begrenzingen van dit bestemmingsplan. Het noordelijk deel van het plangebied behoort tot de vroegere Breukelerwaard. Het zuidelijk deel maakt deel uit van de polder Otterspoorbroek.

Bij de historische ontwikkeling van Breukelen hebben waterlopen een grote rol gespeeld. Sinds voor onze jaartelling was de Breukelerwaard door waterlopen. Aan de oostzijde liep de Vecht. Rond ongeveer 450 voor Chr. splitste hier een hoofdstroom vanaf, de Aa (nu de Danne), om zich iets ten noorden van het huidige Breukelen weer bij de Vecht te voegen. Het gebied tussen de rivieren noemde men Breukelerwaard.

Bij de splitsing van Vecht en Aa ontstond op een al bestaande verhoging in het landschap het dorp Breukelen. De oudste vermelding van Breukelen dateert uit het eind van de zevende eeuw. Het dorp wordt dan Attingahem genoemd, naar een leenheer van de Friese koning met de naam Atto of Attinga. Deze familie bouwde in de buurt van de huidige Kerkgracht een villa met de naam Breukelerhof. Volgens de overlevering zou de prediker Bonifatius hier rond 720 een houten kerkje gewijd hebben aan Sint Pieter.

#### *Ontginningen*

In de 11<sup>e</sup> eeuw worden de eerste veengebieden ten westen van de Vecht en de Aa ontgonnen, waaronder de polder Otterspoorbroek. Deze polder, die nu grotendeels ten westen van het Amsterdam Rijnkanaal ligt, behoorde tot de parochie Breukelen. Met de ontginningen werd gestart ten zuiden van de Poeldijk, met een vaste maatvoering van 1250 m perceellengte. De Otterspoorbroekse Dijk werd hierbij aangelegd als ontginningsbasis. De Kortrijkse Dijk vormde de achterkade van deze ontginning. Deze opeenvolging van ontginningsbasis, polder en achterdijk werd enkele malen herhaald tot aan de Hollandse Kade, de grens tussen Holland en het Sticht in de 13<sup>e</sup> eeuw.

De Breukelerwaard is al voor 1240 ontgonnen vanaf de Breukelerwaardse Dijk (gelegen in de omgeving van de huidige Heijcoplaan en Looijersdijk). De Evenaarswetering in het noorden was de achterkade van deze ontginning. Langs deze wetering stond vanaf ergens tussen 1470 en 1538 een poldermolen, die afwaterde op de Vecht. Het betrof een wipmolen, die zich net buiten de grenzen van het plangebied bevond. Sinds 1890 stond hier een stoomgemaal. In 1904 is de molen gesloopt.

Na een stormvloed in 1173 bedijkte men de Vecht en de Aa. Op deze nieuwe dijk werd een weg aangelegd, de Kleiweg of 's Herenweg. Het dorp Breukelen kwam hierbij deels buitendijks te liggen. Rond dezelfde tijd is ook een tolbrug over de Vecht gebouwd, die het dorp met het gebied ten oosten van de Vecht verbond.

#### *Vaarroutes*

In de 14<sup>e</sup> eeuw leidde afwateringsproblematiek van polders ten zuiden van de Leidsche Rijn tot het graven van een nieuwe watergang vanaf de Leidsche Rijn tot aan de Breudijk te Harmelen. Vanaf daar groef men de (Grote) Heycop die, lopend via Kockengen, bij Breukelen op de Vecht aansloot. Hier bevond zich de Heykoopse Sluys.

Langs de Poeldijk, de grens tussen de Breukelerwaard en de polder Otterspoorbroek, loopt de Kerkvaart. Deze vaart maakte in de middeleeuwen deel uit van de scheepvaartroute van en naar Utrecht. Halverwege de Kerkvaart ligt een ophaalbrug, die oorspronkelijk vervaardigd is in 1891 als brug over de Angstelin de westelijke Kanaaldijk te Nieuwersluis. In 1960 is de brug verplaatst naar de huidige locatie in Breukelen, tussen Marijkestraat en Stationsweg. Tot die tijd lag hier een houten draaibrug.

In de loop van de 17<sup>e</sup> eeuw verandert het uiterlijk van de Vechtoevers aanzienlijk. Vanaf 1626 werd het jaagpad op de westelijke oever van de Vecht tussen Utrecht en Breukelen doorgetrokken naar het noorden langs de Angstel en Amstel. De Vechtstreek werd hierdoor goed bereikbaar met de trekschuit. Langs de Vecht werden buitenplaatsen aangelegd als zomerverblijf voor rijke Amsterdammers. Met name na het Rampjaar 1672, waarin het dorp Breukelen door de Fransen bezet en verwoest was, nam de bouw van buitenplaatsen een grote vlucht. De buitens waren vooral gericht op de Vecht. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan lagen – van noord naar zuid – de buitenplaatsen Hoffwerck (gebouwd rond 1705 en afgebrand in 1884), Vegtvlief (gebouwd rond 1665 en gerestaureerd in de jaren '70), (Nieuw-) Hoogerlust (gebouwd voor 1729 en gewijzigd tussen 1850 en 1875) en Vechtstroom (gebouwd rond 1700 en afgebroken in het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw; restanten zijn nog aanwezig).

Naast de vele buitenplaatsen werden in de loop van de tijd langs de Vecht ook veel industriële activiteiten ontplooid, waaronder baksteen- en dakpanfabricage, leerlooierijen en brouwerijen. In Breukelen herinnert het gebouw van de brouwerij de Vijfhoek, gelegen aan de Brouwerij, hier nog aan.

Ter verbetering van de waterverbinding tussen Amsterdam en Utrecht ontstond in het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw het plan voor de aanleg van een nieuw kanaal tussen beide steden. Dit werd het Merwedekanaal, dat in 1892 werd geopend. Het kanaal en de spoorweg die ten westen ervan lag, hebben de vroegere indeling van het gebied doorsneden. Als gevolg hiervan is tegenwoordig de historische ontwikkeling van het gebied en de ruimtelijke opzet van het polderlandschap minder herkenbaar.

Het Merwedekanaal was aangelegd met een breedte van 35 meter. Door deze geringe breedte en vanwege de vele bruggen en sluisen voldeed het kanaal al snel niet meer. Tussen 1934 en 1952 werd het kanaal dan ook verbreed tot 70 m. De brug over het kanaal was oorspronkelijk een pontonbrug, een drijvende brug die deels weggevoerd kon worden. Bij deze brug lag een sluis. In de jaren '30 is de pontonbrug vervangen. Na vernielingen in de Tweede Wereldoorlog is deze brug weer herbouwd met gebruikmaking van delen van de oude brug. Deze brug is in 1957 in gebruik genomen.

#### *Begraafplaats*

Toen het begraven in de kerk in de 19<sup>e</sup> eeuw werd verboden, legde men een begraafplaats aan ten westen van het Kerkplein. Hoewel de kerk buiten het plangebied valt, bevindt deze begraafplaats zich wel binnen de bestemmingsplangrenzen. Het nagenoeg symmetrisch ingedeelde terrein wordt grotendeels rondom begrensd door hagen en hoge bomen. De grafvelden bevinden zich ter weerszijden van het centrale grindpad, dat wordt geflankeerd door prunusbomen. Markant zijn de grote bomen als plataan, kastanje, beuk en linde, in contrast met de lage prunussen. De zerken en stèles geven de ontwikkeling van het grafteken weer in de opeenvolgende periodes tussen 1835 en 1950.

#### *Uitbreidingen en nieuwe wijken*

In de jaren '20 en '30 van de 20<sup>e</sup> eeuw verrezen aan weerszijden van de Straatweg vele villa's.

Na de Tweede Wereldoorlog breidde Breukelen zich flink uit. De oorspronkelijke verkaveling van de voormalige polders Breukelerwaard en Otterspoorbroek is daarbij slechts minimaal overgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige plannen. Ten westen van het Merwedekanaal is de oorspronkelijke percelering is nog enigszins herkenbaar. Het grootste deel van de huidige bebouwing in Breukelen dateert uit de na-oorlogse periode.

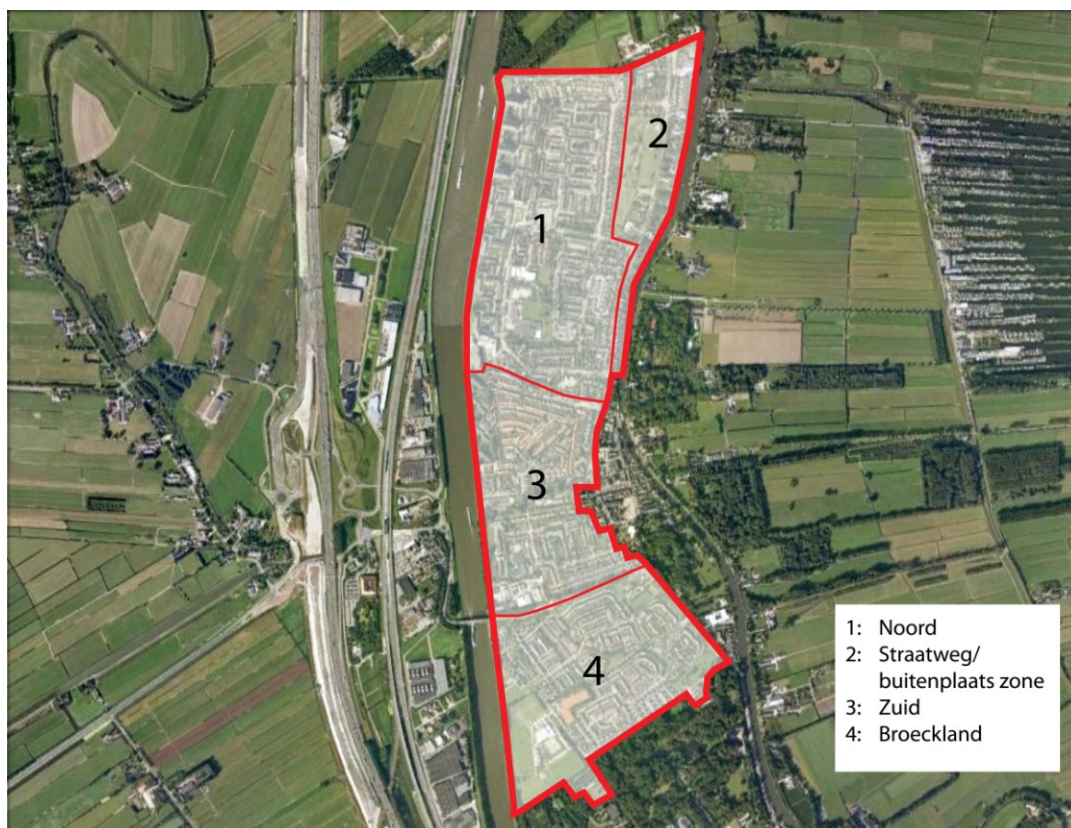
De eerste uitbreidingen kwamen tot stand in het gebied direct ten westen van het historisch dorp bebouwd. Tussen 1948 en 1958 wordt de wijk De Eendracht aangelegd. Rond 1955 bouwde men ook de woningen aan de Willink van Collenstraat en de straten direct ten noorden hiervan. In 1962 zijn de eerste flats gebouwd aan de Schepersweg. Toen in 1964 enkele tientallen Molukse gezinnen naar Breukelen

kwamen, die aangetrokken werden door het bedrijfsleven, werden hiervoor 50 woningen gebouwd aan de Niftarlakestraat-west en de Gijsbrecht van Nijenrodestraat.

Het laatst volgt de woningbouw in het uiterste noorden en zuiden van het bestemmingsplangebied: rond 1970 in het noorden en tot slot wordt aan het eind van de jaren '80 van de vorige eeuw in het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied de wijk Broeckland aangelegd. Het betreft gekoppelde of vrijstaande woningen, en enkele appartementencomplexen. Bij de inrichting van Broeckland is gebruik gemaakt van de oude indeling van het gebied: het watertje tussen Vrouwenmantel en Stinzenlaan Zuid / Helmbloem volgt nog de loop van een sloot en weg die nog op 19<sup>e</sup>-eeuwse kaarten zichtbaar is.

## 2.2 Deelgebieden

Zoals in paragraaf 2.1 geconcludeerd bestaat het plangebied grotendeels uit naoorlogse woonwijken en enkele oude structuren. In de jaren '50 tot en met het einde van vorige eeuw is nagenoeg het gehele plangebied ontwikkeld als woongebied. De reeds bestaande structuren zoals de Straatweg, de zone langs de Vecht en de bebouwing rond de Kerkvaart zijn daarmee in het dorp Breukelen komen te liggen. Het plangebied is qua ontstaansgeschiedenis en bebouwingsbeeld derhalve op te delen in vier deelgebieden. Het hiernavolgende kaartmateriaal geeft de globale begrenzing van de deelgebieden aan.



*Deelgebieden Breukelen Woongebied*

De hiernavolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied. Elke rij geeft een impressie van een deelgebied, waarbij:

- de bovenste rij een impressie geeft van deelgebied Noord (1);
- de tweede rij een impressie geeft van deelgebied Straatweg / Buitenplaatszone (2);
- de derde rij een impressie geeft van deelgebied Zuid (3);
- de vierde en daarmee onderste rij een impressie geeft van deelgebied Broeckland (4).



*Impressies plangebied*

## 2.3 Bedrijven en voorzieningen

Hoewel het een woongebied betreft is direct ten noorden van de brugoprit aan de Poeldijk een klein bedrijventerrein gesitueerd. Op dit terrein zijn onder andere enkele kantoren, woonwagens, een aannemersbedrijf, een bouwhandel en een gemeentelijk afvalinzamelstation gesitueerd. Aan de Wilhelminastraat / Domineeslaantje is kleine concentratie van bedrijvigheid gesitueerd. Deze concentratie wordt voornamelijk gevormd door de aldaar gevestigde gemeentewerf.

Het merendeel aan voorzieningen en detailhandel in Breukelen is geconcentreerd in het centrumgebied. Het centrumgebied valt geheel buiten het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan Breukelen Woongebied. De voorzieningen in het plangebied zijn voornamelijk in het noordelijke deel gevestigd. Winkelcentrum Breukelen Noord vormt samen met de autogarage Knoop en het kerkgebouw "Silo" een cluster aan de Karel Doormanweg. Het subtropisch zwembad 't Kikkerfort, het cultuurhuis, de christelijke basisschool De Schepershoek en de regionale scholengemeenschap Brokdele vormen tevens een opvallend cluster aan de Schepersweg. Verspreid door het plangebied zijn verder een woonzorgcentrum, scholen, een brandstofhandel, sport- en tennisvelden, detailhandel, een seizoensijsbaan, en andere maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen zoals een psychologen- en huisartspraktijken te vinden.

## 2.4 Infrastructuur

Door het plangebied loopt de N402 (de Straatweg). Deze weg was voorheen de verbinding tussen Utrecht en Amsterdam. De rijksweg A2 heeft deze verbindende functie geheel overgenomen. Voor regionale verbindingen tussen Maarssen, Breukelen en Loenen aan de Vecht blijft de Straatweg belangrijk. De Brugoprit en Breukelerbrug vormen de verbinding tussen de Straatweg, het NS station Breukelen en de A2.

### *Vaarwegen*

Het plangebied wordt omsloten door het Amsterdam Rijnkanaal aan de westkant en de Vecht aan de oostkant. Waar vroeger de Vecht als transportroute tussen Utrecht en Amsterdam fungeerde is deze functie overgenomen door het Amsterdam Rijnkanaal. De Vecht biedt daardoor alle ruimte aan recreatie en pleziervaart. Zowel het kanaal als de Vecht vallen echter net buiten het plangebied.

### *Openbaar vervoer*

Door het plangebied loopt een aantal buslijnen. De belangrijke (regionale) busverbinding is lijn 120. Deze bus verbindt Utrecht CS met Amsterdam-Bijlmer ArenA en verbindt de kernen Maarssen, Breukelen en Loenen aan de Vecht met elkaar. Daarnaast rijden lijn 124 (Woerden station - Breukelen Noord) en buurtbus 526 door het plangebied.

### *Fietsen*

Breukelen en het Vechtgebied in het bijzonder beschikt over aantrekkelijke (recreatieve) fietsroutes. De fietser wordt gefaciliteerd met een herkenbare fietsinfrastructuur en voldoende stallingen. Tevens zijn er schoolroutes ingericht zodat leerlingen van de basisscholen zelfstandig naar school kunnen fietsen.



## 2.5 Cultuurhistorie, monumenten en karakteristieke bebouwing

Vanouds hebben waterlopen bij de ontwikkeling van het dorp Breukelen een grote rol gespeeld. De oorspronkelijke Breukelerwaard en de polder Otterspoorbroek, die in opzet ook teruggaan op de historische waterlopen, zijn tegenwoordig slechts in geringe mate nog te herkennen. Daarnaast heeft de aanleg van het Merwedekanaal, het latere Amsterdam-Rijkkanaal, de oorspronkelijke opzet van de polders ingrijpend veranderd.

Het bestemmingsplangebied wordt in het oosten begrensd door de rivier de Vecht en heeft als westgrens het Amsterdam-Rijkkanaal. De noordgrens valt samen met de oorspronkelijke bedijking van de Breukelerwaard. Hoewel de zuidelijke begrenzing niet terug lijkt te gaan op een ontginningsgrens, valt deze samen met de overgang naar de buitenplaats Nijenrode.

Het noordelijk deel van het huidige Breukelen behoorde tot de Breukelerwaard, waarvan van de noordelijke waterloop en dijk nog slechts een smalle waterloop resteert. De oostelijke begrenzing lag iets ten westen van de Straatweg, de zuidelijke in de omgeving van de huidige Looyersdijk en Heycoplaan. Beide wegen volgen al eeuwenlang dezelfde loop. De westgrens van de Breukelerwaard valt buiten het bestemmingsplangebied.

Van de zuidelijke gelegen polder Otterspoorbroek is de ontginningsbasis nog aanwezig in de vorm van de huidige Broekdijk Oost. Tussen de Broekdijk Oost en het Amsterdam Rijkkanaal is het oude perceleringssysteem nog herkenbaar in de vorm van enkele sloten. Aan de andere zijde van de Broekdijk Oost volgt het watertje tussen Vrouwenmantel en Stinzenlaan Zuid / Helmbloem nog de loop van een historische sloot en weg.

Ten westen van het historische centrum van Breukelen behoren de Kerkvaart en de ten zuiden daarvan gelegen Stationsweg (vroeger Poeldijk) tot de oudste elementen van het plangebied. De ophaalbrug uit 1891 over de Kerkvaart is niet vervaardigd voor deze locatie, maar vormt wel een waardevolle toevoeging. Het is benoemd tot rijksmonument. De begraafplaats aan het Kerkplein, die zich ten noorden van de Kerkvaart bevindt, is eveneens waardevol vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Tot slot zijn nog (delen van) buitenplaatsen zichtbaar.

### **Monumenten, karakteristieke bebouwing en cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied bevinden zich diverse panden die zijn aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument. Daarnaast zijn er ook panden die zijn aangewezen als karakteristieke bebouwing. De monumenten en karakteristieke panden bevinden zich aan het Kerkplein, de Marijkestraat, de Stationsweg, de Straatweg en de Willink van Collenstraat. In bijlage 1 wordt hiervan een overzicht gegeven.

## 3 Ontwikkelingen

### 3.1 Beleidsmatige ontwikkelingen

#### 3.1.1 Verspreid liggende detailhandel

Verspreid door het plangebied liggen diverse (kleinschalige) vormen van detailhandel veelal in combinatie met woningen op de bovengelige verdieping(en). Gelet op het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (ontwerpfase) en de Structuurvisie Centrum Breukelen wordt een concentratie van detailhandel in het centrum van Breukelen beoogd.

Om deze ambitie te faciliteren is in het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de eerste bouwlaag (begane grond) niet enkel voor detailhandel te gebruiken maar tevens voor de functie wonen. Hierdoor wordt een passende vervolgfunctie gegeven bij mogelijk toekomstige vrijwillige bedrijfsverplaatsing of -beëindiging.

#### 3.1.2 Bedrijven en beroepen aan huis

In toenemende mate wordt de gemeente geconfronteerd met situaties waarin woonhuizen niet enkel voor wonen maar tevens voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Meestal gaat het hier om bedrijvigheid met een beperkte omvang, waarbij de woonfunctie qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft.

Om deze ontwikkeling te faciliteren is er binnen het voorliggende bestemmingsplan een beroep- en bedrijf aan huis regeling opgenomen. Deze regeling maakt onderscheid tussen de reguliere woonbestemmingen (voornamelijk aanwezig in deelgebieden Noord, Zuid en Broeckland) en de percelen en buitenplaatsen (overwegend aanwezig in deelgebied Straatweg / Buitenplaatszone). In § 4.4.7 is de regeling nader toegelicht.

#### 3.1.3 Maatschappelijke voorzieningen

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kinderopvanglocaties, kerken en een bibliotheek hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. De bestemming 'Maatschappelijk' is een ruime bestemming waarbinnen een uitwisseling tussen de verschillende maatschappelijke functies kan plaatsvinden. Om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen is er toe gekozen om, gelijk als bij het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' de huidige bouwmogelijkheden eenmalig met 10% te vergroten. Het betreft hier overigens enkel nieuwe uitbreidingsmogelijkheden in oppervlakte en niet in hoogte.

Door deze ontwikkeling krijgen de bestaande maatschappelijke voorzieningen de mogelijkheid om de komende 10 jaar verder door te groeien of van locatie te wisselen met andere maatschappelijke voorzieningen. Hiermee kunnen maatschappelijke en demografische ontwikkelingen opgevangen worden zonder dat hiervoor het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Middels de oppervlaktestudie in bijlage 2 zijn de nieuwe bouwmogelijkheden bepaald. Daarbij zijn de bebouwingspercentages, ter verduidelijking van de regeling, naar boven afgerond.

Andere maatschappelijke voorzieningen zoals tandartsen en fysiotherapeuten hebben deze uitbreidingsmogelijkheden niet gekregen. Gelet op de ligging van de gebouwen tussen en veelal direct geschakeld aan andere woningen is een nadere belangenafweging bij mogelijke uitbereidingen gewenst.

### **3.1.4 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gemeentelijke en rijksmonumenten. Voor wijzigingen aan en (ver)bouwingen in, aan, op of bij een beschermd monument moet de eigenaar van een monument bij de gemeente, naast een omgevingsvergunning bouw ook een omgevingsvergunning monument aanvragen. Dit geldt zowel voor gemeentelijke als voor rijksmonumenten.

Voor rijksmonumenten is per 1 januari 2012 het nodige veranderd als gevolg van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). De modernisering betreft een beperkte uitbreiding van het aantal activiteiten aan deze monumenten en binnen (rijks)beschermd gezichten waarvoor geen omgevingsvergunning meer nodig is. Ook geldt voor meer vergunningaanvragen de reguliere (kortere) vergunningprocedure.

Vooralsnog geldt dit uitsluitend voor van rijkswege aangewezen monumenten, maar in de toekomst zal dit mogelijk ook van toepassing worden op de gemeentelijke monumenten. Hiertoe dient de gemeentelijke erfgoedverordening aangepast te worden.

Hoewel de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten niet geregeld wordt via het bestemmingsplan, wordt hier waar mogelijk rekening mee gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan.

### **3.1.5 Parkeren**

Op enkele locaties binnen het plangebied is de bestaande parkeerdruk hoog. De gemeente wordt in toenemende mate geconfronteerd met de behoefte van parkeren op eigen terrein (in de voortuin). Extra parkeerplaatsen vergroten de parkeercapaciteit waardoor er een toename plaatsvindt van wooncomfort voor de bewoners. De voortuinen zijn echter van groot belang voor de aanwezige groenstructuur. Bovendien leidt parkeren op eigen erf in veel gevallen tot het wegvallen van een parkeerplaats in openbaar gebied. Conform CROW publicatie 182 'Parkeercijfers - basis voor parkeernormering' zijn parkeervoorzieningen op eigen terrein beperkter bruikbaar dan parkeervoorzieningen in openbaar gebied. Hierdoor zorgt de aanleg van een parkeerplaats op eigen erf ten koste van een parkeerplaats in openbaar gebied voor een afname van parkeercapaciteit in de wijk. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn niet openbaar en slechts voor de bewoner toegankelijk. Derhalve kan gesteld worden dat het aanleggen van een parkeerplaats op eigen terrein middels de regels uit het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt kan worden mits:

- a. door de aanleg de bestaande groenstructuur niet geschaad wordt;
- b. het aantal parkeermogelijkheden in openbaar gebied niet afneemt.



## **3.2 Locatie specifieke ontwikkelingen**

### **3.2.1 Vergunde ontwikkelingen**

De onderstaande reeds vergunde ontwikkelingen zijn veelal gerealiseerd. In enkele gevallen is de realisatie in uitvoering. Daarmee is in het kader van de omgevingsvergunning reeds voldaan aan de benodigde haalbaarheids- en onderzoeksverplichtingen. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

#### **Boemerang**

Het plangebied van de Boemerang is gelegen tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de Wilhelminastraat. Tussen de appartementgebouwen Boomrijk en Hofwerk stonden voorheen twee appartementsgebouwen en een wijkgebouw. Momenteel zijn deze gebouwen gesloopt en zijn 3 appartementsgebouwen met elk 26 appartementen gerealiseerd.

#### **Overweer**

Op een voormalige fabriekslocatie wordt een buitenplaats gerealiseerd. Verdeeld over 6 woongebouwen worden 34 wooneenheden gebouwd. De projectlocatie is gelegen langs de Vecht en het plan moet door de samenhang van bebouwing en inrichting van de buitenruimte een luxe park-/landgoedachtige uitstraling krijgen.

#### **Broekdijk Oost 45 - Blaashal**

Middels een artikel 19, lid 1 ex WRO procedure is in 2003 vergunning verleend voor het plaatsen van een blaashal op het tenniscomplex aan de Broekdijk Oost 45. Deze vergunning voorziet in de mogelijkheid een blaashal in de winterperiode (1 oktober tot ca. 1 april) over de drie bestaande gravelbanen te plaatsen. Gedurende zomermaanden wordt deze hal opgeslagen in een op het terrein geplaatste berging.

#### **Stationsweg 53**

In februari 2002 is middels een artikel 19 lid 2 ex WRO procedure een vergunning verleend voor het veranderen van een sportschool aan de Stationsweg in 4 appartementen.

#### **Nassauplein 3**

Voor de locatie op de hoek van de Margrietstraat en het Nassauplein is op 8 maart 2004 middels een artikel 19 lid 2 ex WRO procedure een vergunning verleend voor het oprichten van een appartementencomplex bestaande uit 6 appartementen.

#### **Heijcoplaan 13**

De openbare basisschool 'de Regenboog' is onder meer middels een artikel 19 lid 3 ex WRO (d.d. 18 januari 2008) vergroot. De eerste vergroting betrof 2 lokalen op de hoek van de Heijcoplaan en de G. van Nijenrodestraat. Begin 2012 is een vervolg van deze uitbereiding gereed gekomen.

#### **Marijkestraat 25**

Voor de locatie Marijkestraat 25 is een bouwplan opgesteld voor het vervangen van één bestaande vrijstaande woning met bijbehorend bijgebouw. De ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een vrijstaande woning met zadeldak dat bestaat uit twee bouwlagen. Deze bestaande woning en het bijgebouw zal ten behoeve van de nieuwbouw worden gesloopt.

#### **Woningbouw scholenterrein Willink van Collenstraat**

Op de oude schoollocatie aan de Willink van Collenstraat is een gedeelte van woningbouwproject 'De Zetting' ontwikkeld. Voor deze locatie geldt dat 20 geschakelde eengezinswoningen zijn gerealiseerd verdeeld in drie bebouwingsblokken.

#### **Woningbouw Nassastraat**

Aan de Nassastraat zijn 10 twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. Daaraan grenzend zijn 10 twee-onder-een-kap woningen aan de Bonifatiusstraat gerealiseerd in dezelfde stijl en 4 twee-onder-een-kap woningen aan de Marijkestraat.

#### **Woningbouw Boendermakerstraat**

Nabij de zuidwesthoek van Breukelen, grenzend aan Kanaaldijk Oost heeft een woningbouwontwikkeling plaatsgevonden wat nu de Boendermakerstraat wordt genoemd. Deze ontwikkeling betreft 32 geschakelde woningen, verdeeld over zes woonblokken, waarbij sterk is gelet op de samenhang met de omgeving.

#### **Appartementencomplex G.W. van Couwenhovenstraat**

Op de oude schoollocatie aan de G.W. van Couwenhovenstraat is een appartementencomplex met 22 appartementen gerealiseerd. Het voornemen is om aansluitend aan dit appartementencomplex 11 appartementen te bouwen aan de kant van de Huyck Aertsenstraat. Dit zal middels een separate procedure planologische grondslag moeten krijgen.

#### **Twee woningen Domineeslaantje**

Aan het Domineeslaantje, tussen bestaande woonblokken, is toestemming gegeven aan de ontwikkeling van een dubbel woonhuis, te weten nummer 49 en 49a. Deze woningen zijn reeds gerealiseerd.

#### **Woningbouw Stinzenlaan Zuid**

Helemaal in het zuiden van het woongebied van Breukelen, aan de Stinzenlaan Zuid, is op de oude sporthal locatie een nieuw woongebied gerealiseerd met 32 dure eengezinswoningen in 3 verschillende woningtypen.

#### **Woningbouw Daslook**

Aan de zuidelijke kant van de brugopgang is op het voormalig Driehoeksterrein woningbouw Daslook gerealiseerd. Deze ontwikkeling betreft 10 eengezinswoningen.

### **3.2.2 Lopende ontwikkelingen**

Over onderstaande ontwikkelingen heeft voorafgaand aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan veelal nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De ontwikkelingen worden tevens niet allemaal in de planperiode van het voorliggende bestemmingsplan voorzien. Per ontwikkeling is gemotiveerd aangegeven of past binnen de (aangepaste) mogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan

#### **Julianastraat 1**

De initiatiefnemer wil de groenstrook, ongeveer 100 m<sup>2</sup> groot, naast zijn woning graag betrekken bij zijn tuin. Hiertoe dient de bestemming van de groenstrook (groen) gewijzigd te worden in de bestemming tuin. Om het gebruik van de grond als tuin voor langere tijd te kunnen garanderen is de gemeente van mening dat de grond verkocht zou moeten worden aan de eigenaar van de woning, in dit geval de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken. De gemeente heeft in correspondentie met initiatiefnemer laten weten dat er, los van de maatschappelijke haalbaarheid, geen verdere belemmeringen te verwachten zijn.

De bestemming Groen is gewijzigd in de bestemming Tuin conform eerdere besluitvorming. Om soortgelijke verzoeken in de toekomst beter te bedienen is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Groen te wijzigen in Tuin - 1.

#### **Nassastraat 2**

Voor de locatie Nassastraat 2 is een verzoek gedaan om boven de hobbywinkel een woning te realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan is deze mogelijkheid reeds aanwezig.

#### **Straatweg 176**

Voor dit perceel is een verzoek ingediend om over te gaan tot sloop-nieuwbouw van een woning. Een nadere bestudering van het bouwplan heeft ertoe geleid niet in te stemmen met het verzoek. Zie de Nota Inspraak en Overleg (bijlage 3). Initiatiefnemer heeft daartoe besloten het bouwplan zodanig aan te passen dat hier wel medewerking aan gegeven kan worden. Het voorliggende bestemmingsplan is, zoals gemotiveerd in de Reactienota zienswijzen (bijlage 8), aangepast op het gewijzigde bouwplan.

### **Straatweg 230**

Voor dit perceel is een verzoek ingediend om de woonbestemming en het bouwvlak te verruimen. Hierdoor wordt het mogelijk een groter bouwvolume te realiseren dan thans aanwezig. Zoals gemotiveerd in de Reactienota zienswijzen (bijlage 8) is het bestemmingsplan, conform verzoek, aangepast.

### **Karel Doormanlaan 10 e.o.**

Boven het winkelcentrum Noord zijn een aantal appartementen beoogd. Hiertoe is door de initiatiefnemer op grond van het nog geldende bestemmingsplan op grond van het nog geldende bestemmingsplan een wijzigingsprocedure opgestart. In het voorliggende bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Breukelen Noord overgenomen.

### **Wilhelminastraat 39a**

Voor de locatie Wilhelminastraat 39a is een bouwplan in voorbereiding. De huidige bedrijfsbebouwing zal plaats moeten maken voor een nieuw bouwplan, dat voorziet in achttien starterskoopappartementen. Het parkeren is deels voorzien op het terrein ten noorden van dit perceel. Het bouwplan is ten tijde van de vaststelling echter onvoldoende concreet om deze middels direct recht of een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Ter zijner tijd zal middels een aparte ruimtelijke procedure bouwrecht verkregen moeten worden.

### **Huijck Aertsenstraat**

Een massastudie uit november 2011 laat zien dat het braakliggende terrein op de hoek van de Huijck Aertsenstraat en de Dudok de Witstraat ruimte kan bieden aan 11 huurappartementen. Er is een principeakkoord van welstand op de massastudie van 3 februari 2012. Het parkeeronderzoek is gereed, de overige onderzoeken moeten nog worden verricht. Het bouwplan is ten tijde van de vaststelling onvoldoende concreet om deze middels direct recht of een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Ter zijner tijd zal middels een aparte ruimtelijke procedure bouwrecht verkregen moeten worden.

### **Broekdijk Oost 34**

Dit perceel van een voormalige boerderij ligt binnen het landgoed van Nijenrode. Het college heeft in het verleden een besluit genomen over een mogelijke ontwikkeling van 2 woningen. Initiatiefnemer heeft gedurende de inspraakperiode een voorstel gedaan om te komen tot 4 woningen waarbij voor de inrichting wordt aangesloten bij de visie voor het landgoed Nijenrode. De hierbij te realiseren kwaliteitswinst kan als volgt worden samengevat:

- a. de aanwezige natuurwaarden worden versterkt onder meer middels een plasdraszone van minimaal 10 meter;
- b. het waterbergend vermogen wordt vergroot door de toevoeging van 375 m<sup>2</sup> water;
- c. de van oudsher aanwezige verkavelingstructuur wordt op punten teruggebracht;
- d. een deel van het plangebied wordt aangemerkt als openbaar gebied, waardoor dit deel van het landgoed ter beschikking komt van een ieder;
- e. er wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke waarden van het landgoed Nijenrode, te weten de versterking (verbreding) van de centrale Wetering, het zicht- en beleefbaar maken van deze Wetering vanaf de entree van Nijenrode (Broekdijk Oost) en een nieuwe verbinding tussen het nieuwe en oude landgoed om zodoende aan te sluiten op de gridstructuur (vastgelegd in de stedenbouwkundige visie Nyenrde) en daarmee het totale landgoed te versterken.

Het voorstel is besproken met de provincie die in dit kader een positief advies heeft uitgebracht. De onderbouwing voor ontwikkeling is als bijlage 10 bij het voorliggende bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' gevoegd. Gedurende het termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' als gevolg van de activiteiten van de Business Universiteit Nyenrode onvoldoende is onderzocht (bijlage 9). Derhalve heeft initiatiefnemer onderzoek laten uitvoeren door Westerdiep Adies. Dit onderzoek, inclusief een addendum, is getoetst door de Omgevingsdienst. De toetsing door de Omgevingsdienst heeft het college op 18 juni 2013 besloten dat de wijzigingsbevoegdheid voor de 4 woningen gehandhaafd blijft. Zowel de aanvullende onderzoeken als de toetsing zijn als bijlage 11 bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

### **Domineeslaantje**

De schoolgebouwen van De Danne en de Vijverhof aan het Domineeslaantje, tussen Marijkestraat en het Amsterdam Rijnkanaal, stammen uit de jaren '60 en zijn sterk verouderd. Reeds een aantal jaren hebben de scholen met de gemeente gekeken naar geschikte nieuwbouwmogelijkheden binnen de gemeente Breukelen. Deze zijn echter niet gevonden. Hierdoor is in oktober 2008 besloten om op de huidige locatie nieuwbouw te plegen. Doordat school De Danne inmiddels haar deuren gesloten heeft, beperkt de nieuwbouw van de scholen zich tot de Vijverhof met op de tweede laag 8 sociale huurappartementen. Naast de nieuwbouw voor school de Vijverhof zal de resterende en de deels vrijkomende ruimte van deze locatie optimaal benut worden voor woningbouw. Dit ligt in de lijn van zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid. Voor de nieuwbouw van de school is momenteel planvorming in voorbereiding. Voor de gewenste woningbouw is een zeer beknopt programma van eisen opgesteld. Gelet op de planfase van de ontwikkeling ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is gekozen om de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan mee te nemen.

### **Broekdijk Oost 45 – Verplaatsing tennisbanen**

Reeds ruimere tijd wordt er gesproken over de verplaatsing van de tennisbanen vanuit Broeckland (locatie Broekdijk Oost 45) naar het landgoed Nyenrode. Hierdoor ontstaat in de wijk Broeckland ruimte voor woningbouwontwikkeling. In de, in hoofdstuk 4 behandelde, stedenbouwkundige visie Nyenrode is deze ontwikkeling ook beschreven. Het is echter vooralsnog niet zeker of de verplaatsing van de tennisbanen en woningbouwontwikkeling op de locatie in Broeckland in de komende planperiode zal gaan plaatsvinden. Termijnen of planningen zijn niet in de opgestelde stedenbouwkundige visie opgenomen.

Omdat de verwachting is dat de realisatie van deze ontwikkeling niet in de komende planperiode zal plaatsvinden zal de ontwikkeling niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

### **Straatweg 27**

Het college van de voormalig gemeente Breukelen heeft in het verleden een principebesluit genomen dat het vervangen van de bestaande bijgebouwen voor één woonobject onder voorwaarden mogelijk is. Ten tijde van de opstelling van het voorontwerp waren er nog geen concrete plannen voor dit perceel. Gekozen is om de mogelijke ontwikkeling ruimte te bieden via een wijzigingsbevoegdheid. Middels enkele opgenomen verplichtingen wordt de sloop van de bestaande bijgebouwen afgedwongen en de nieuwe invulling goed op de omgeving aangepast. Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op het besluit van het voormalige college van Breukelen.

### **Vernieuwing Breukelerbrug**

Momenteel wordt door Rijkswaterstaat onderzocht op de mogelijkheid de brug te vernieuwen. De gemeente heeft daarbij de wens uitgesproken het fietsbad te verbreden. Omdat geen belemmeringen worden voorzien bij deze ontwikkeling maat het voorliggende bestemmingsplan, onder enkele voorwaarden zoals gesteld in de bestemming 'Verkeer', het vernieuwen/vervangen van de brug mogelijk.

## 4 Beleidskader

Hoofdstuk 4 geeft een beknopt overzicht van het belangrijkste beleid. Hiertoe is het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid geïnventariseerd. Navolgend op elk beleidskader wordt kort de betekenis voor het bestemmingsplan geschetst. De beleids- en bestemmingskeuzes zijn onder andere aan de hand van deze beleidskaders onderbouwd.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

#### *Nederland concurrerend*

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

#### *Nederland bereikbaar*

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Nederland leefbaar en veilig*

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

#### **Planspecifiek**

Het voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Het biedt niet meer mogelijkheden dan het huidige plan. Daarmee is er geen strijdigheid met de Structuurvisie en omdat er geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

In het Barro worden thans vijftien onderwerpen beschreven: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Middels de 1e aanvulling van 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met de negen onderwerpen: Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer, Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

#### **Planspecifiek**

Het voorliggend bestemmingsplan kent enkele raakvlakken met de beschreven projecten. Middels opgenomen regelgeving voor de vrijwaringszone en voor de waterkering langs het Amsterdam Rijnkanaal en voor de ecologische verbindingzone over (de oevers van) de Vecht worden de aspecten Rijksvaarwegen, Veiligheid rond rijksvaarwegen en Ecologische hoofdstructuur geborgen. Voor de vrijwaringszone is ingevolge het aspect Rijksvaarwegen voor een klasse VI vaarweg als het Amsterdam-Rijnkanaal een zone van 25 meter aan weerszijde van het kanaal aangehouden. Het voorliggende plan is daarmee in lijn met het Barro.

#### **4.1.3 Monumentenwet 1988, Modernisering Monumentenzorg en Besluit Ruimtelijke Ordening**

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde monumenten (daaronder ook begrepen 'groene' monumenten) en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op de aanwijzing van rijksmonumenten, maar ook op de bescherming van stads- en dorpsgezichten en op de omgang met archeologische waarden en opgravingen.

In opzet stamt de Monumentenwet uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Dit uit zich onder meer in een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Ook het denken over de organisatie van de monumentenzorg is veranderd. In het kader hiervan is het project Modernisering van de Monumentenzorg opgezet door de rijksoverheid.

In november 2009 stemde de tweede kamer in met de moderniseringsplannen van minister Plasterk. In hoofdlijnen worden binnen deze plannen drie grote wijzigingen voorgesteld:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtiger en eenvoudiger regels
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het Bro vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

#### **Planspecifiek**

In het bestemmingsplan worden zowel voor de beschermde monumenten als voor de niet beschermde, karakteristieke panden en objecten regels opgenomen. In de toelichting is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met deze waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

#### **4.1.4 Nota Belvédère**

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Deze nota geeft een visie op de wijze waarop in de toekomstige ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Uitgangspunt binnen het programma Belvédère is 'Behoud door Ontwikkeling'. Dit programma heeft van 1999 tot en met 2009 de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. Uitgangspunt was dat de cultuurhistorie in de leefomgeving kwaliteit en betekenis kan toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Gedurende de looptijd van het programma Belvédère zijn in totaal 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvédèregebied, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. Breukelen dorp, en dan met name de Vechtoever, ligt deels binnen twee geselecteerde Belvédèregebieden, namelijk 'Vecht- en plassengebied' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:

- de Vecht met het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen;
- het weidse landschap van het veenweidegebied;
- de (water)linie met haar forten en open schutsvelden.

#### **4.1.5 Linieperspectief Panorama Krayenhoff**

Binnen het programma Belvédère is de Nieuwe Hollandse Waterlinie geselecteerd als een van attentiegebieden. In 2004 is de visie op de uitvoering van het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie, het Panorama Krayenhoff, gepresenteerd. Doelstellingen van het nationaal project zijn om 'de Waterlinie te koesteren en te renoveren als collectieve geheugensteun, te beschermen en te ontwikkelen als nationaal panorama en in te zetten en uit te bouwen als relevant onderdeel van de Nederlandse waterbeheersing.' In het Linieperspectief Panorama Krayenhoff is de koers vastgelegd voor de planologische bescherming van de Linie en voor de uitvoering van het ontwikkelingsprogramma.

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking van het programma, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en in bestemmingsplannen.

Omdat het gebied waarover de Linie zich uitstrekt zeer groot is, is het opgedeeld in diverse deelgebieden, enveloppen genaamd. Breukelen valt binnen het gebied van de enveloppe Vechtstreek-Zuid. De Vecht vormt hier de verbindende schakel tussen de verschillende gebieden die geïnnundeerd konden worden. Deze innundatiegebieden bevonden zich ten oosten van de Vecht en werden onder meer via de Vechtwater geïnnundeerd. Ten zuidoosten van Breukelen ligt, op de kruising van de Scheendijk en de Nieuweweg, fort Tienhoven. Deze onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vallen buiten de grenzen van het bestemmingsplan.

#### **Planspecifiek**

Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Breukelen dorp' speelt onder andere het project Groene Ruggengraat. De opgave hiervan bestaat uit het benutten van mogelijkheden om de kwaliteiten van de Waterlinie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek. De Vecht speelt hierin als ecologische verbinding een belangrijke rol.

#### **4.1.6 Uitvoeringsprogramma Vechtstreek-Zuid**

Binnen de enveloppe Vechtstreek-Zuid zijn de ambities uit het Linieperspectief uitgewerkt in verschillende uitvoeringsprojecten. Deze projecten moeten voortbouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van de geformuleerde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken. De ambities zijn breder uitgewerkt dan die binnen het Panorama Krayenhoff, en zijn onder meer:

- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding lang de Vecht;
- het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal.

Voor het plangebied is met name het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht van belang.

#### **Planspecifiek**

In het bestemmingsplan 'Breukelen dorp' is de planologische doorwerking van het Linieperspectief vertaald door het opnemen van beschermende regelingen voor de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Bescherming vindt plaats door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.



## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Streekplan 2005-2015

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben het Streekplan 2005-2015 op 13 december 2004 vastgesteld. Met het invoeren van de (nieuwe) Wro, op 1 juli 2008, is het streekplan beleidsneutraal omgezet naar een provinciale structuurvisie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode van 2005 tot 2015. In de structuurvisie wordt vastgelegd waar wat te bouwen met betrekking tot verschillende aspecten,

zoals natuur, recreatie en wegen. In de structuurvisie worden de verschillende ruimtelijke functies gewogen en worden er keuzes ten aanzien van de ruimtelijke ordening gemaakt. De structuurvisie dient als toetsingskader van gemeentelijke bouw- en bestemmingsplannen.

De kernkwaliteiten van de provincie Utrecht worden gevormd door de grote variatie in woon- en werkmilieus, de diversiteit en de kwaliteit van de verschillende landschapstypen en de centrale ligging. Het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten wordt in de structuurvisie gedaan aan de hand van een aantal hoofdbeleidslijnen:

- Zorgvuldig ruimtegebruik ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in zowel het stedelijk als in het landelijk gebied. Water vormt een ordenend principe en vormt bij nieuwe ruimtelijke afwegingen een vertrekpunt.
- De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties. Op het gebied van verstedelijking wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

#### *Water*

Grote delen van Utrecht-West bestaan uit laaggelegen veenbodem, waar jarenlange bemaling en verlaging van de grondwaterstand een voortdurende bodemdaling heeft veroorzaakt, een proces dat nog steeds voortduurt. Hierdoor ontstaan steeds meer problemen en wordt bij piekbelastingen het waterbezwaar steeds groter.

#### *Woningbouw*

Het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan Breukelen Woongebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Breukelen. Nieuwe woningbouw wordt vooral toegelaten elders in de provincie. Woerden vormt daarbij de regionale opvangkern. Daarbuiten is het beleid terughoudend. Voor de gehele kern Breukelen is derhalve een woningbouwprogramma van 485 woningen opgenomen. Dit programma is te realiseren door het benutten van de restcapaciteit, inbreiden en transformeren. Het op grotere schaal transformeren is daarbij ongewenst. Transformaties op kleine schaal wil de provincie wel mogelijk maken.

#### *De Vecht*

De Vecht fungeert, mede dankzij de vele buitenplaatsen en landgoederen, als belangrijke ecologische verbinding tussen de stad Utrecht en het gebied van het Noorderpark en De Venen. Nieuwe natuur langs de Vecht is daarmee kansrijk. Met name de westzijde van de Vecht tussen Maarssen en Breukelen biedt goede mogelijkheden voor nieuwe landgoederen.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Het plan legt de bestaande situatie vast. Er zullen enkele kleine ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn allen binnen de kern gelegen. Belangrijk is dat door deze ontwikkelingen een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd en dat waardevolle groene en cultuurhistorische structuren binnen de kern niet worden aangetast. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in lijn met het Streekplan 2005-2015.

#### 4.2.2 Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In het ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft Provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstelling van provinciaal beleid wordt geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden.

De PRS heeft als taak om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. Provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij de beleidsaspecten een duurzame leefomgeving en vitale dorpen en steden van belang.

##### *Duurzame leefomgeving*

Een duurzame leefomgeving heeft onder meer betrekking op de ambitie van de provincie om in 2040 klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. In de steden moet het aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden worden. Voor het plangebied is daarbij de zone langs de Vecht aangewezen als CHS – historische buitenplaatszone.



*Uitsnede ontwerp PRS en PRV – kaartblad Cultuurhistorie*

Het beleid voor deze zone kenmerkt zich door het enerzijds veiligstellen en het anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling. De buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Voor zover passend binnen overig provinciaal beleid wordt ruimte geboden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt (artikel 2.8 PRV)

##### *Vitale dorpen en steden*

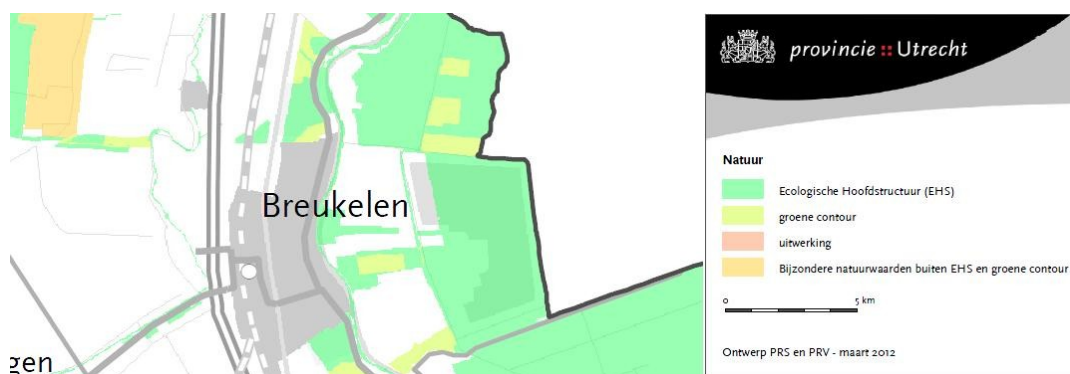
De ontwikkelopgave voor wonen en werken zal voor ten minste tweederde in bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Hierdoor kan draagvlak worden gecreëerd voor diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer, culturele voorzieningen, infrastructuur en detailhandel. Bovendien blijft hierdoor het landelijke gebied open. Deze ontwikkelopgave zal afgestemd moeten zijn op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in

de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. Voor de gemeente Stichtse Vecht is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied op diverse locaties, waarvan 400 woningen in het project Hof van Breukelen in de periode tot 2028. Bij de planvorming en ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties dient rekening te worden gehouden met de langetermijneffecten en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het totale winkeloppervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvooppervlak en de transformatie van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht.

#### *Ecologische hoofdstructuur (EHS)*

Met de aanwijzing van de provincie is de buitenplaatszone (gedeeltelijk) aangewezen als EHS-gebied. De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. De ambitie voor de EHS is het behouden en verder ontwikkelen. Het beleid maakt, middels het beschermingsregime “nee, tenzij”, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.



#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de historische buitenplaatszone is op basis van provinciaal beleid mogelijk. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de EHS. Het plangebied is geheel binnen de rode contouren gelegen. De mogelijkheden voor detailhandel zullen niet verder worden vergroot, bestaande detailhandel wordt gerespecteerd en zal bij recht omgezet kunnen worden in woningen om de leegstand in winkelareaal in Breukelen tegen te gaan. Door in te zetten op een concentratie van detailhandel in het centrum ontstaat bovendien een concentratievoordeel.

De PRS stelt verder een mobiliteitsscan verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zal maken en de PRS vooralsnog niet is vastgesteld wordt volstaan met de paragraaf verkeer en parkeren in het hoofdstuk Uitvoerbaarheid. Hiermee is het voorliggende plan niet strijdig aan de ontwerp PRS 2013-2028.

#### 4.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier veilig gesteld worden. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 – 2015.

De verordening is het toetsingskader met meetbare criteria als aanvulling op de Structuurvisie. In de verordening staat bijvoorbeeld op welke wijze ruimtelijke vraagstukken door provincie beoordeeld worden. Tevens is opgenomen waaraan een bestemmingsplan van een gemeente moet voldoen.

##### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het plangebied ligt op basis van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en wonen' behorende bij de ruimtelijke verordening in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren). Regels ten aanzien van woningbouw in stedelijk gebied worden in de verordening niet gegeven. Deze richt zich met name op bedrijvenontwikkeling, mobiliteit en woningbouw in een aantal andere specifieke kernen. Voorts omvat de verordening nog een aantal regels ten aanzien van water en archeologie. Deze aspecten worden in het kader van de watertoets en het haalbaarheidsaspect archeologie in de op te stellen bestemmingsplantoelichting nader toegelicht.



*Rode contouren provinciaal ruimtelijke verordening*

#### 4.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

De provincie Utrecht hecht er groot belang aan om de ambities op het gebied van milieu en duurzaamheid vast te leggen. Hiertoe heeft de provincie in 2009 een nieuwe Provinciaal Milieubeleidsplan opgesteld. Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 is op 29 april 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en begin 2012 voor een periode van twee jaar verlengd. Het plan vormt de verbindende schakel tussen het Europese en het nationale milieubeleid enerzijds en de regionale uitwerking van het milieubeleid anderzijds.

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 biedt inzicht in waar de provincie op het gebied van milieu voor staat en wat zij wil bereiken. Het biedt structuur en flexibiliteit om in te spelen op nieuwe inzichten en veranderende omstandigheden. Het doel van het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het uitgangspunt van het beleid is het behouden en herstellen van de milieukwaliteit in de provincie. De gezondheid van de Utrechtse burger staat hierbij centraal. Door het behouden en herstellen van de milieukwaliteit worden voorwaarden geschapen voor de natuur en instandhouding van de biodiversiteit. Het beleid richt zich op het creëren van een gezonde leefomgeving, de speerpunten hierbij zijn luchtverontreiniging, hinder en externe veiligheid.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan. De milieuhaalbaarheid van initiatieven die mogelijk gemaakt worden zijn in het volgende hoofdstuk onderbouwd.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 Gebiedsvisie Vechtstreek**

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het steeds dichtergroeiende stedelijke netwerk biedt de Vechtstreek gelegenheid tot ontspanning. De Vechtstreek is vooral populair als recreatiegebied en gebied voor exclusief wonen, terwijl er daarnaast nog economische impulsen zijn. Die belangstelling vanuit diverse functies zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Middels de Gebiedsvisie Vechtstreek bepleiten provincie, gemeenten en het waterschap dat deze eeuwenoude kwaliteiten niet verloren gaan.

Doel van de Gebiedsvisie is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied. De visie geeft aan dat er een landschappelijke eenheid van formaat moet ontstaan om tegendruk te kunnen creëren aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de sluimerende versnippering van het landschap. Tenslotte benadrukt de visie de urgentie.

### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De Gebiedsvisie combineert het landschapontwikkelingsplan (LOP), beschreven in paragraaf 3.3.10, met de overige projecten in de Vechtstreek. Voor het op te stellen conserverende bestemmingsplan heeft de Gebiedsvisie ten eerste voor de punten vanuit het LOP consequenties. Deze punten zijn verder in paragraaf 3.3.10 behandeld. Ten tweede mag het bestemmingsplan de doelstelling van de Gebiedsvisie – het aanbrengen van samenhang en het bieden van tegendruk – niet belemmeren. Daar het op te stellen bestemmingsplan een conserverend plan betreft is dit niet van toepassing. Hiermee is het op te stellen bestemmingsplan niet strijdig aan de Gebiedsvisie Vechtstreek.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Structuurvisie Breukelen**

De voormalige gemeente Breukelen heeft in 2002 de huidige structuurvisie vastgesteld. Deze visie vormt met de overige ruimtelijke plannen de inhoudelijke basis en is de richtlijn waarbinnen ontwikkelingen in de gemeente een plaats kunnen krijgen. Daarbij ziet de gemeente de structuurvisie als stimulans voor bestuurders, stedenbouwers en bewoners. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst maar een scenario dat in verschillende facetten kan worden uitgewerkt.

De structuurvisie kent een aantal heldere uitgangspunten. Van belang voor het plangebied zijn ondermeer: het grondgebied moet groen blijven, ruimte voor ontspanning en recreatie, stimuleren ruimtelijke kwaliteit (cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur) en intensivering van ruimtegebruik op bestaande locaties.

De kern Breukelen kent een duidelijke voor- en achterkant. De voorkant, georiënteerd op de Vecht, wordt als positief ervaren. De gemeente heeft de ambitie om de achterkant, georiënteerd op het Amsterdams Rijnkanaal, met beperkte middelen om te vormen tot een tweede voorkant. Breukelen zou dan twee voorkanten kunnen krijgen, de een met een historisch gezicht en de andere met een modern gezicht.

Vanuit de ambitie om gepaste huisvesting te blijven bieden aan o.a. jongeren, ouderen en doorstromers en vanuit de ambitie om het aantal inwoners te behouden wijst de structuurvisie enkele plekken voor woningbouw aan. Voor het op te stellen bestemmingsplan Breukelen woongebied zijn de zones langs het Amsterdam Rijnkanaal van belang. Zowel in Breukelen Noord als tussen Broeckland en het kanaal wordt ruimte gezien voor verdere verstedelijking. Deze verstedelijking creëert kansen voor een tweede voorkant aan het Amsterdam Rijnkanaal.





*Uitsnede Structuurvisie Breukelen*

De ontwikkeling van de Corridor en de vanuit daar gewenste schakel tussen Vecht en het westelijk gelegen landelijk gebied is door het onderhavige plangebied gesitueerd. Met een goede langzaam verkeersverbinding tussen de oude kern en het station kan er een ruimtelijke drager voor diverse ontwikkelingen en herstructurering ontstaan.

De conserverende recreatieve visie op de Vecht blijft gehandhaafd. Het aantal afmeerplekken wordt gereguleerd. De zone rondom de Vecht kenmerkt zich door kleinschaligheid, kleine bosschages, landgoederen en historische bebouwing. Vanwege onder meer de realisatie van Leidsche Rijn zal de recreatieve druk toenemen. Een duidelijke structurering van voorzieningen is gewenst. Daarbij wordt voor de Vechtzone ingezet op extensieve water- en landrecreatie.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Vanuit de huidige structuurvisie zijn voor het voorliggende bestemmingsplan met name van belang:

- a. de woningbouw tussen Broeckland en Amsterdam Rijnkanaal en tussen Breukelen Noord en kanaal;
- b. de behoudende visie op het landschap rondom de Vecht;
- c. de mogelijke schakelfunctie tussen de oude kern / de Vecht en het station.;
- d. extensieve landrecreatie in de Vechtzone.

Het voorliggende bestemmingsplan is een grotendeels conserverend plan. Ruimte voor nieuwe woningbouw tussen Broeckland en Amsterdam Rijnkanaal en tussen Noord en het kanaal wordt derhalve niet geboden. Hiertoe zal een planherziening of uitgebreide omgevingsvergunning opgesteld moeten worden. Dit bestemmingsplan zal uitgaan van de kwaliteiten van het landschap rondom de Vecht en deze behouden. Gelet op onder andere de planontwikkeling in de naastgelegen Corridor wordt de mogelijke schakelfunctie tussen de oude kern en het station niet gerealiseerd. Er behoeft dan ook geen rekening met de onder c. vermelde ambitie te worden gehouden. Het voorliggende bestemmingsplan zal de gewenste extensieve landrecreatie in de Vechtzone vooral door het onder voorwaarden toestaan van kleinschalige horeca en andere voorzieningen faciliteren. Hiermee sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij de doelstellingen en uitgangspunten van de Structuurvisie Breukelen.

#### **4.4.2 Structuurvisie Breukelen Centrum**

Met de structuurvisie 'Breukelen Centrum' (2010) heeft de gemeente een visie opgesteld om sturing te geven aan ontwikkelingen in het centrumgebied van Breukelen. Het doel van de visie is: duurzaam behoud van Breukelen als volwaardige kern met concurrerende voorzieningen, zodat het nog beter als maatschappelijk, recreatief en economisch hart kan functioneren.

De structuurvisie voor het centrum bouwt voort op de in de vorige paragraaf vermelde structuurvisie voor het totale Breukelse grondgebied. In de centrumvisie wordt de schakel wederom als belangrijke ruimtelijk

opgave gezien. De Danne (en Dannegracht) vormt daarbij een verbindende factor daar deze vanuit het landelijk gebied ten westen van de A2 het Amsterdam Rijnkanaal oversteekt om te eindigen in de Vecht.

Om het centrum te ontwikkelen als totaal eenheid voor sociaal-maatschappelijke, recreatieve en commerciële functies wordt ingezet op het aantrekkelijker maken van het winkelen en de toeristische recreatieve voorzieningen, het gebruik van de aanwezige kwaliteiten en structuren als drager voor het centrum en de Herenstraat als ruggengraat voor het centrumgebied te benoemen. De Herenstraat koppelt de plekken aan de Vecht aan elkaar en versterkt tegelijkertijd de hele structuur van het centrum. Door onder andere het maximaal benutten van de huidige parkeervoorzieningen bij beide supermarkten ontstaat een optimale voetgangersstroom in het centrum, waardoor voetgangers de meeste winkels passeren tijdens het winkelen.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Om de ambitie voor de beoogde totaal eenheid in het centrumgebied te faciliteren is concentratievorming gewenst. Deze vorming of clustering wordt ondersteund door geen extra of nieuwe voorzieningen toe te staan in het onderhavige plangebied. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing van de verspreid door het plangebied liggende kleinschalige voorzieningen zal de mogelijkheid worden geboden om de leegkomende gebouwen om te zetten naar de functie wonen.

De in de structuurvisie vermelde schakelfunctie tussen centrum en station is reeds behandeld in § 4.4.1. Voor de overige onderdelen is de structuurvisie met name van belang voor het centrumgebied van Breukelen. Het onderhavige plangebied valt geheel buiten de Structuurvisie Breukelen Centrum. Het voorliggende bestemmingsplan is niet strijdig aan de doelstellingen van deze structuurvisie.

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

Tezamen met de voormalige gemeente Loenen heeft Breukelen in 2008 het beeldkwaliteitplan "Breukelen en Loenen" laten opstellen. Dit plan vormt samen met het opgestelde landschapsonwikkelingsplan een tandem. Hoewel het beeldkwaliteitplan enkel over het buitengebied uitspraken doet kan het plan van belang zijn voor randen van het plangebied zoals de Vechtzone en de noordelijke rand op de grens van stad naar land.

Het gebied ten noorden en ten oosten van het plangebied is de Vechtstreek Zuid. Deze streek wordt gekend door de aanwezigheid van een fraaie reeks aan buitenplaatsen en landgoederen, tussen liggende historische woningen of agrarische bedrijven en de kortdurende doorzichten naar een open landschap. De woningen liggen zowel buiten- als binnendijs langs de Vecht. De woningen neigen met hun tuininrichting meer naar de sierlijkheid van de buitens. De woningen langs de Vecht zijn georiënteerd op het water en vertonen allerlei varianten van oevers, zijtes en aanlegplaatsen langs de Vecht. De buitens liggen op grotere afstand van elkaar, zijn op de Vecht gericht en grenzen direct aan het water. De buitens worden gevormd door een hoofdgebouw en diverse bijgebouwen en zijn middels landschappelijk aangelegde tuinen groen in de omgeving gepast.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het beeldkwaliteitplan vormt een sturingskader bij ontwikkelingen en is vanuit deze rol als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voor een conserverend bestemmingsplan zoals Breukelen Woongebied biedt het plan niet direct meerwaarde.

Het beeldkwaliteitplan biedt wel meerwaarde bij sturing van ontwikkelingen in de strook tussen de Straatweg en de Vecht. Autonome ontwikkelingen in deze strook zullen zoveel mogelijk volgens de principes van de landgoederen en buitens gestuurd moeten worden: hoofdgebouw, gericht op de Vecht, en enkele bijgebouwen met een ruime inhoudsmaat. Het voorliggende bestemmingsplan is omvat geen extra belemmeringen voor de sturing vanuit het beeldkwaliteitplan.

#### **4.4.4 Stedenbouwkundige visie "Rond de Kerkvaart"**

Met de stedenbouwkundige visie "Rond de Kerkvaart" heeft de gemeente in 2009 een gebiedsvisie opgesteld voor het gebied rond de Kerkvaart. Het is het gebied direct ten westen van het oude centrum dat aan de oostzijde begrensd wordt door de Straatweg en aan de westzijde door het Amsterdam

Rijnkanaal. Het heeft niet de bijzondere allure die de Vechtoevers kenmerkt met veel buitenplaatsen en het fraaie groen, maar toch zeker een geheel eigen kwaliteit en charme.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Drie locaties binnen het gebied dienen zich voor herontwikkeling aan, te weten: het Domineeslaantje, de Wilhelminastraat en de Huyck Aertsenstraat. Doel van de visie is een kader te scheppen voor deze en eventuele andere ontwikkelingen in het gebied. Deze ontwikkelingen, zover reeds uitgevoerd, zijn nader beschreven in hoofdstuk 3. Voor de nog te ontwikkelen locaties zal een separate ruimtelijke procedure gevoerd moeten worden. Hierin zal deze stedenbouwkundige visie een duidelijke rol hebben. Voor het voorliggende plan, vanwege de conserverende aard van dit plan, heeft de visie geen rol. Vanuit de gemeentelijke wens om tot een eenduidige en overzichtelijke regeling te komen is de visie als bijlage 4 opgenomen.

Aanvullend op de stedenbouwkundige visie is er voor de locatie Huijck Aerstenstraat reeds een massastudie opgesteld.

#### **4.4.5 Stedenbouwkundige visie "Nyenrode"**

Met de stedenbouwkundige visie Nyenrode (2010) heeft de voormalige gemeente Breukelen samen met Nyenrode Business Universiteit de mogelijkheden onderzocht om de ambities van de universiteit op het landgoed te kunnen realiseren met behoud van de monumentale, cultuurhistorische en ecologische waarden van het landgoed. De visie is opgesteld voor een periode van 10 tot 20 jaar. De visie omvat het Landgoed Nyenrode, enkele gronden direct ten zuiden van het landgoed en het nieuwe landgoed ten westen van het Landgoed Nyenrode. Gelet op het ontbreken van een ontwikkelopgave voor de sportvelden in Broeckland zijn deze gronden niet betrokken in de visie.

In de visie wordt geconcludeerd dat ruimtelijke synergie tussen de wijk Broeckland, inclusief sportvoorzieningen, en het landgoed niet wenselijk is. Functionele synergie is daarmee niet uitgesloten.

Het landgoed is grotendeels verdeeld in een centrale as, deze as wordt gevormd door het kasteel en de beukenlaan, en in de strook, de gronden ten zuiden van het landgoed. In de centrale as worden sportvoorzieningen verplaatst en uitgebreid en onderwijs en ontmoetingsruimten uitgebreid. In de strook worden parkeervoorzieningen uitgebreid en een nieuw programma bestaande uit woon-, ontmoeting-, en onderwijsruimtes gerealiseerd. Deze gebieden worden gescheiden door de deels niet af te graven wetering. De wetering zorgt tevens voor een versterking van de as Amsterdam Rijnkanaal - Vecht. De strook wordt middels een rotonde beter ontsloten op de Straatweg.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De stedenbouwkundige visie spreekt niet van een ruimtelijke of functionele synergie tussen de het plangebied en het Landgoed. Derhalve behoeft er geen rekening gehouden te worden met de visie Nyenrode.

#### **4.4.6 Bestemmingsplan Landelijk gebied rondom de Vecht**

De buitenplaatszone direct ten zuiden van het centrum, gelegen tussen Broeckland en de Vecht valt buiten het onderhavige plangebied. Deze zone is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht' (2006, partiële herziening 2009). Samengevat krijgen landgoederen en buitenplaatsen in dit bestemmingsplan een uitbreiding van mogelijke functies die op deze gronden kunnen worden gevestigd, teneinde behoud van deze cultuurhistorisch belangrijke complexen te kunnen behouden. Het gaat hier om grondgebonden agrarische doeleinden, dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden en extensieve dagrecreatie. In de regelgeving omtrent bedrijf en beroep aan huis zijn, op basis van inhoudsmaten van woningen, ruimere mogelijkheden opgenomen (zie verder § 4.4.7).

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De regelgeving voor de buitenplaatszone in het plangebied van het bestemmingsplan Breukelen Woongebied biedt dezelfde mogelijkheden als de regelgeving vanuit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht'. Gelet op de stedelijke ligging worden er echter geen mogelijkheden geboden voor grondgebonden agrarische mogelijkheden.



#### 4.4.7 Beroep en bedrijf aan huis

Gemeente Stichtse Vecht heeft middels het afwijkingenbeleid en het vastgestelde bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied' beleid gevormd voor beroepen en bedrijven aan huis. Het beleid uit het bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied' kan, gelet op de vergelijkbare parkeerproblematiek, het vergelijkbare functioneren van de plangebieden en de recentheid van het vastgestelde plan, geëxtrapoleerd worden. Gelet op het gestelde in § 4.4.6 dient tevens rekening gehouden te worden met de mogelijkheden geboden in 'Landelijk gebied rondom de Vecht'.

##### *Afwijkingenbeleid*

Het gemeentelijk afwijkingenbeleid zal een aan huis gebonden beroep of bedrijf, dienstverlening of mantelzorg mogelijk maken zolang de oppervlakte hiervoor ten hoogste 40% van de woning bedraagt, met een maximum van 50m<sup>2</sup>. Daarnaast worden de aanvullende voorwaarden gesteld:

- de woonfunctie blijft, ook in uiterlijk en uitstraling (incl. geen buitenopslag), gehandhaafd;
- het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu (incl. parkeerbelasting);
- het gebruik is gebonden aan de bewoner.

Een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> wordt middels een staffel mogelijk gemaakt vanaf een inhoudsmaat van 450 m<sup>3</sup>. Horeca of een seksinrichting is niet mogelijk.

##### *'Maarssebroek Woongebied'*

Het bestemmingsplan Maarssebroek Woongebied heeft een stringentere regeling. Het gebruik van ruimten is mogelijk tot maximaal 33%, met een absoluut maximum van 50m<sup>2</sup>. Gelet op de verkeersproblematiek zijn verkeersaantrekkende functies uitgesloten waaronder koeriers, (personen)vervoersbedrijven en detailhandel. In de toelichting is aanvullend geschreven dat de parkeerbehoefte van het beroep of bedrijf aan huis in beginsel op eigen terrein afgewenteld moet worden conform de opgenomen parkeernormtabel.

##### *'Landelijk gebied rondom de Vecht'*

In het bestemmingsplan Landelijk gebied rondom de Vecht is, anders dan in de bovenstaande twee regelingen, beroep en bedrijf aan huis rechtstreeks toegestaan mits dit niet groter is dan 30% tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Middels ontheffing is het gebruik tot 45% van de woning mogelijk mits niet groter dan 65m<sup>2</sup> bij woningen tot 600m<sup>3</sup> en niet groter dan 85m<sup>2</sup> bij woningen groter dan 600m<sup>3</sup>.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Gelet op de diversiteit van het plangebied (buitenplaatszone bestaande uit ruime kavels en de reguliere woonkavels) is voor de buitenplaatszone de regeling vanuit Landelijk gebied gevolgd. Voor het overige deel van het plangebied, de reguliere woonbestemmingen, is aansluiting gezocht bij de regeling van Maarssebroek Woongebied. De regeling uit het afwijkingenbeleid biedt meer ruimte, en kan bij uitzonderingen middels een buitenplanse afwijking worden toegepast. Om een adequate juridische regeling te krijgen zal gewerkt worden met twee woonbestemmingen (Wonen-1 en Wonen-2).

#### 4.4.8 Gemeentelijk afwijkingenbeleid

Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor lange tijd worden vastgesteld, is het mogelijk dat aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden zijn een aantal wettelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft. Het afwijkingenbeleid van de gemeente stelt kaders voor de toelaatbaarheid van afwijkingen.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het gemeentelijk afwijkingenbeleid is te zien als flexibele schil rondom een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bepaald in hoofdlijnen wat waar wel en niet mogelijk is. Een bestemmingsplan wordt

over het algemeen voor een planperiode van 10 jaar vastgesteld, in deze periode bestaat een reële kans dat de geboden mogelijkheden niet meer toereikend zijn en daardoor gewenste initiatieven en ontwikkelingen planologisch niet mogelijk blijken. Door de gemeentelijke werkwijze om naast een bestemmingsplan ook een afwijkingenbeleid vast te stellen wordt dit ondervangen. Toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld maatschappij of techniek kunnen er immers toe leiden dat er een ander (afwijkingen)beleid moet worden opgesteld. Deze flexibele schil rondom het bestemmingsplan laat zich relatief eenvoudig en efficiënt vervangen of vernieuwen. Hiertoe zal jaarlijks het beleid worden geëvalueerd en worden aangepast.

Verankering van dit beleid in het op te stellen bestemmingsplan is om deze reden niet gewenst, het beleid zal dan in beginsel niet meer jaarlijks maar eens per decennium worden geëvalueerd. Met andere woorden: het niet laten doorwerken van dit beleid in de bestemmingsplannen creëert een zekere mate van gewenste flexibiliteit.

#### **4.4.9 LOP Breukelen en Loenen**

De gemeenten Breukelen en Loenen hebben in 2008 gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Dit plan heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste wordt een visie opgesteld voor de komende 15 jaar. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijke karakter van het unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Daarnaast geeft de visie voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Belangrijk doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop.

Het LOP geeft een toekomstvisie en streefbeeld. Het op te stellen bestemmingsplan dient deze visie en dit beeld niet onomkeerbaar in de weg te staan. Omdat het LOP voornamelijk betrekking heeft op het buitengebied en niet op het stedelijk gebied is de toekomstvisie slechts op twee punten van belang voor het plangebied:

- De Vecht. De Vecht zal in toenemende mate dienst doen als recreatieve as. Hierbij dient het recreatief gebruik geleid te worden en de recreatieve toegankelijkheid te worden verbeterd. De natuurwaarden rondom de Vecht dienen versterkt te worden. Tot slot dient de ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit behouden en versterkt te worden.
- Groenzone langs het Amsterdam Rijnkanaal. De groene kades rondom het Amsterdam Rijnkanaal zullen de komende planperiode op plaatsen moeten worden heringericht om invulling te geven aan ecologische en landschappelijke doelstellingen.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen. Middels functieverruiming in de buitenplaatszone worden mogelijkheden voor een versterking van dagextensieve recreatie langs de oevers van de Vecht geboden. Langs deze oevers zal middels een dubbel bestemming tevens rekening met ecologie gehouden moeten worden. De zone langs het Amsterdam Rijnkanaal heeft in de vigerende plannen overwegend de bestemming 'Groen'. Deze bestemming zal worden gehandhaafd waardoor werkzaamheden in deze groenzone ten behoeve van de herinrichting van groen uitgevoerd kunnen worden. Hiermee faciliteert het bestemmingsplan het LOP.

#### **4.4.10 Erfgoedverordening**

Vanaf 2009 is het voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie die de adviesplicht bij omgevingsvergunningen kan vervullen (op basis van artikel 15 van de monumentenwet 1988). Voor de gemeente Stichtse Vecht is dit geregeld via de Erfgoedverordening. Daarin is bepaald dat de monumentencommissie advies moet uitbrengen aan het bevoegd gezag, en in welke gevallen zij in ieder geval om advies gevraagd moet worden.

Daarnaast is in de Erfgoedverordening ook de mogelijkheid tot aanwijzen van gemeentelijke monumenten en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten geregeld. Ook in dat geval dient de monumentencommissie advies uit te brengen.

Omdat de inschakeling en werkwijze van de monumentencommissie reeds in de Erfgoedverordening is geregeld, wordt hier in het bestemmingsplan niets over opgenomen. Dit om dubbele regelgeving of, bij wijziging van verordening of planregels, tegenstrijdigheden tegen te gaan.



## 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan voor stedelijk gebied. Het plan maakt geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk. Derhalve zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten voor het milieu. Hierdoor kan volstaan worden met de reguliere milieuonderzoeken (zoals vermeld in § 5.2) en hoeft er geen m.e.r. uitgevoerd te worden.

## 5.2 Milieu

### 5.2.1 Bodem

#### 5.2.1.1 Kader

##### Hoofdpijnen bodembeleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van de bodem en, als er bodemverontreiniging is, hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor mens en milieu. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging is ontstaan, moet deze direct worden opgeruimd. Bij verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen), zal bij de sanering, naast de milieuhygiënische aspecten, ook naar de kosteneffectiviteit van de saneringsmaatregelen worden gekeken. Uitgangspunt voor erfenisgevallen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven. Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse. Deze is af te leiden van de Bodemfunctieklassenkaart en het vigerende bestemmingsplan (zie ook onder 5.2.4).

##### Bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplannen

###### *Ontwikkelingslocaties*

Het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan of van een functie, alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn. Onder ontwikkelingen worden naast bouwen ook handelingen met grond verstaan, zoals graven of ophogen. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor het realiseren van de geplande ontwikkeling(en). Bijna altijd is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is mogelijk dat een plan daardoor financieel onuitvoerbaar wordt, bijv. omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om dit in beeld te krijgen zal de kwaliteit van de bodem op de ontwikkelingslocaties vastgesteld moeten worden en zal, als de bodemkwaliteit niet aansluit bij de functie, een inschatting van kosten moeten worden gemaakt om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de beoogde (toekomstige) functie. Daarnaast geldt dat geplande ontwikkelingen een eventueel benodigde aanpak van ernstige gevallen van bodemverontreiniging niet mogen frustreren.

###### *Conserverende bestemmingsplannen*

Als er geen sprake is van ontwikkelingen of als er sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen, is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan worden volstaan met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van: reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

##### Bouwen en slopen

###### *Omgevingsvergunning voor het bouwen*

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door

een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

#### *Omgevingsvergunning voor het slopen*

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

Het moment waarop het bodemonderzoek wordt uitgevoerd is erg belangrijk. Bij bouwen waar eerst gesloopt wordt dient het bodemonderzoek, bij voorkeur, na de sloop uitgevoerd te worden. De strekking hiervan is het tegengaan van het bouwen op grond die vanwege sloopactiviteiten (opnieuw) verontreinigd is geraakt (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest, dakteer of puin). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de vergunningsaanvraag. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze latere indiening. Het tijdstip kan door middel van een bodemvoorschrift aan de Omgevingsvergunning verbonden worden. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbestinventarisatieresultaten betrokken worden.

#### Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 juli 2008 volledig van kracht en vormt het nieuwe kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt o.a. regels aan het toepassen en tijdelijke opslag van grond en bagger. Bij bouwplannen en ruimtelijke onderbouwingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. In dit besluit wordt onderscheid gemaakt in een aantal bodemfunctieklassen met bijbehorende Maximale Waarden. De gemeente Stichtse Vecht heeft (nog) geen "Gebiedsspecifiek bodembeleid" opgesteld en kent voor het onderhavige plangebied ook (nog) geen bodemkwaliteitskaart. Zolang dit gebiedsspecifieke bodembeleid en bijbehorende bodemkwaliteitskaart nog niet is vastgesteld, dient voor de toetsing uitgegaan te worden van de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit die horen bij het Generieke kader.

#### *Bodemfunctieklassenkaart*

Door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Breukelen is een Bodemfunctieklassenkaart voor het grondgebied van deze gemeente vastgesteld. Deze kaart is ook na de gemeentelijke herindeling met Loenen en Maarssen geldig. In bijlage 5 is een toelichting opgenomen voor het gebruik van deze Bodemfunctieklassenkaart. In de gemeente Stichtse Vecht worden de volgende bodemfunctieklassen onderscheiden: "Landbouw/Natuur" en "Wonen". De geldende bodemfunctieklassen van een bepaald perceel is af te leiden van de Bodemfunctieklassenkaart en het vigerende bestemmingsplan, waarin laatstgenoemde doorslaggevend is voor de bodemfunctieklassen die van toepassing is. De bodemfunctieklassen "Industrie" is aan geen enkel perceel in de gemeente toegekend. Grond die in de bodemkwaliteitsklasse "Industrie" valt kan, onder bepaalde voorwaarden, in grootschalige bodemtoepassingen (GBT) worden gebruikt. Hiervoor is in het Besluit bodemkwaliteit een apart toetsingskader opgenomen.

#### **5.2.1.2 Onderzoek**

##### Bodemfunctieklassenkaart plangebied

Uit de Bodemfunctieklassenkaart blijkt dat het gehele plangebied in de bodemfunctieklassen "Wonen" valt.

##### Bodemverontreinigingen binnen het plangebied

Van het gebied is bekend dat het historisch bodembelast is. Dit komt door het bodemgebruik in het verleden (bedrijfsactiviteiten, particuliere olietanks, ophogingen en verhardingen, gedempte sloten). Er zijn ca. 13 locaties binnen het plangebied bekend waar sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Voor de ligging van deze locaties, die bij de provincie bekend zijn als zogenaamde Wet bodembescherming-

locaties wordt verwezen naar de in maart 2012 door de Omgevingsdienst regio Utrecht uitgevoerde Bodemverkenning ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan. Ook buiten de geregistreerde bodemlocaties kunnen echter bodemverontreiniging verwacht worden.

#### Beschrijving algemene bodemkwaliteit van het plangebied

Op grond van hetgeen van het onderhavig plangebied bekend is aan bodeminformatie, is de verwachting dat de algemene bodemkwaliteit niet in op alle percelen aansluit bij de bodemfunctieklasse Wonen die geldt voor dit gebied. De kans op het aantreffen van bodemverontreiniging is, naast de bekende Wet bodembescherming-locaties het grootst rondom de Straatweg en in de woonwijk zuid, en het kleinst in de wijk Broeckland.

#### Voorziene ontwikkelingen in relatie tot de bodemkwaliteit

Op plekken waar ontwikkelingen gepland zijn zal de kwaliteit van de bodem eerst vastgesteld moeten worden middels een bodemonderzoek (of een partijkeuring) alvorens vastgesteld kan worden of er belemmeringen zijn bij het realiseren van de plannen. Onder ontwikkelingen worden in dit kader naast bouwen ook handelingen met grond verstaan, zoals graven of ophogen.

#### **5.2.1.3 Conclusie**

Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied met een bodemonderzoek de algemene bodemkwaliteit vast te stellen.

Op ontwikkelingslocaties zal de kwaliteit van de bodem eerst vastgesteld moeten worden met een bodemonderzoek (of een partijkeuring) voordat vastgesteld kan worden of er belemmeringen zijn bij het realiseren van de plannen.

Als ontwikkelingen plaatsvinden binnen het plangebied moet er rekening mee worden gehouden dat de kwaliteit van de grond misschien plaatselijk niet aansluit bij de bodemfunctie, ook buiten de Wet bodembeschermings-locaties. Het gevolg hiervan kan zijn dat bij nieuwe ontwikkelingen bodemaatregelen nodig zijn en dat de hergebruiks-mogelijkheden van grond binnen het plangebied gering zijn binnen het Generieke kader van het Besluit bodemkwaliteit.

#### **5.2.2 Geluid**

##### **5.2.2.1 Kader**

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan weerszijden van een weg geluidszones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk.

Wegen die zijn gelegen binnen een 30 km/uurs-zone en wegen in een woonerf hebben geen geluidszone en hoeven niet te worden getoetst in het kader van de Wet geluidhinder. Uit jurisprudentie blijkt wel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht moet worden besteed aan de geluidsbelasting ten aanzien van 30 km/uur-wegen.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals een woning, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï de wettelijke voorkeurswaarde niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB L<sub>den</sub>. Als de voorkeurswaarde toch wordt overschreden, moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron mogelijk zijn, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde te verlenen (onthefing).



De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied. In onderstaande tabel is een overzicht van de grenswaarden opgenomen. Bij het verlenen van een hogere waarde is het gemeentelijke hogere waarden beleid van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan als de wettelijke maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Situatie		Voorkeurswaarde		Hoogst toelaatbare grenswaarde
Nieuwe woning/ bestaande weg	Nieuw te bouwen	Stedelijk	48 dB	63 dB
		Buitenst (ook snelweg)	48 dB	53 dB
	Nieuw te bouwen agrarisch	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.
		Buitenstedelijk	48 dB	58 dB
	Vervangende nieuwbouw	Stedelijk	48 dB	68 dB
		Binnen Kom+snelweg	48 dB	63 dB
Buiten Kom		48 dB	58 dB	

Tabel: voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeerslawaai

#### Wettelijk kader spoorweglawaai

Het wettelijk kader met betrekking tot railverkeerslawaai is ondergebracht in de artikelen 105 t/m 107 van de Wet geluidhinder (Wgh). In het Besluit geluidhinder is de regelgeving verder uitgewerkt. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone langs een spoorweg onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. De zone is een gebied waarbinnen voor alle geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat getoetst moet worden aan de grenswaarden vastgelegd in het Besluit geluidhinder.

Als binnen de zone van een spoorweg geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen e.d.) kunnen worden gebouwd door de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, dan moeten grenswaarden in acht worden genomen.

De geluidbelasting vanwege een spoorweglawaai wordt net als wegverkeerslawaai uitgedrukt in de  $L_{den}$ . De grenswaarden voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg is vastgelegd in artikel 4.9 Bgh (voorkeurs-grenswaarde) en artikelen 4.10 tot en met 4.12 Bgh (hoogst toelaatbare geluidsbelasting). Zie hiernavolgende tabel:

Situatie	Voorkeurswaarde	Hoogst toelaatbare grenswaarde
Nieuwe woning/ bestaande spoorweg	55 dB $L_{den}$ (artikel 4.9, lid 1 Bgh)	68 dB $L_{den}$ (artikel 4.10 Bgh)

Tabel: voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor spoorweglawaai

#### Gemeentelijk geluidbeleid

Gemeentelijk beleid t.a.v. hogere geluidwaarden (ontheffingen) wordt momenteel door gemeente Stichtse Vecht geharmoniseerd en zal ten tijde van de definitieve vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan van kracht zijn. In dit beleid geeft de gemeente randvoorwaarden aan bij het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. Een van de voorwaarden bij een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel.

#### 5.2.2.2 Onderzoek

##### Wegen binnen het plangebied

Alle wegen binnen het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/uur met uitzondering van de Brugoprit en een deel van de Straatweg. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening gedetailleerd akoestisch onderzoek plaatsvinden bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

De Brugoprit en een deel van de Straatweg hebben een maximumsnelheid van 50 km/uur. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de geluidszones van deze wegen worden gesitueerd, moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

#### *Wegen buiten het plangebied*

De wegen buiten het plangebied die akoestisch gezien invloed hebben op het plangebied zijn de rijksweg A2, de Brugoprit (doorlopend in de Amerlandseweg) en het Zandpad.

De milieuaspecten luchtkwaliteit en geluid vanwege wegen in en rond het plangebied zijn voor de bestaande en toekomstige situatie onderzocht in de rapportage "Verkeersvisie kern Breukelen" met kenmerk 10L81160002 van 8 juni 2010 opgesteld door ingenieursbureau Movares. Daarin is de bestaande situatie vastgelegd.

#### *Rijksweg A2 en spoorweg Amsterdam-Utrecht*

Het meest westelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen de geluidszones van de rijksweg A2 en de spoorverbinding Amsterdam – Utrecht. De geluidsbelasting vanwege de rijksweg A2 op geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone is onderzocht in het kader van de reconstructie van de A2. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door DHV in opdracht van Rijkswaterstaat en is vastgelegd in het Wegaanpassingsbesluit (WAB) A2 Holendrecht-Maarssen.

De geluidszone van de spoorlijn Amsterdam – Utrecht (trajectnummer 386) strekt zich 600 meter aan weerszijden van het spoor uit. De berekening van de geluidsbelasting van de spoorweg op bestaande woningen heeft in het kader van de spoorwegverdubbeling van traject Amsterdam-Utrecht plaatsgevonden.

Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone moet de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai worden berekend en getoetst aan de Wet geluidhinder.

#### **5.2.2.3 Conclusie**

Het aspect geluidhinder staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### **5.2.3 Luchtkwaliteit**

##### **5.2.3.1 Kader**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m <sup>3</sup>	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 2015
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

#### **5.2.3.2 Onderzoek**

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voorzien. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Eventuele kleinschalige initiatieven voldoen aan het “niet in betekenende mate (NIBM)” criterium.

In April 2010 is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in en rond het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de rapportage “Verkeersvisie kern Breukelen milieuaspecten luchtkwaliteit en geluid” opgesteld door Movares Nederland B.V. In deze visie is de luchtkwaliteit voor o.a. de huidige situatie en de autonome situatie 2020 in beeld gebracht. Uit de rapportage blijkt dat er geen normoverschrijdingen optreden.

De gemeente Stichtse Vecht participeert in de monitoring NSL (Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit). In deze jaarlijkse monitoringsronde wordt de luchtkwaliteit vanwege de drukke wegen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Ook uit deze monitoring blijkt dat er voor de kern Breukelen geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit optreden.

#### **5.2.3.3 Conclusie**

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### **5.2.4 Externe veiligheid**

#### **5.2.4.1 Kader**

##### Algemeen

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het “Besluit transportroutes externe veiligheid” in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie in 2012 verlengd en inmiddels aangepast met transportgegevens van de verschillende Basisnetten.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

#### Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31-07-2012.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat op 01-01-2011 in werking is getreden.

#### **5.2.4.2 Onderzoek**

##### Inrichtingen

###### *Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

In het plangebied zijn geen bedrijven bestemd die vallen onder Bevi. Gelet op het karakter van het plangebied is vestiging ook niet gewenst. Vestiging van Bevi-bedrijven is expliciet uitgesloten in de planvoorschriften.

Buiten het plangebied zijn wel Bevi-bedrijven gelegen aan de Keulschevaart en de rijksweg A2. Van deze bedrijven valt het invloedsgedebied niet in het plangebied. Verder onderzoek is daarmee niet nodig.

###### *Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving*

In het plangebied is een bedrijf gevestigd dat valt onder de overige veiligheidswetgeving. Dit betreft het Shell-tankstation aan de Straatweg. Dit tankstation moet voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit. Daar wordt aan voldaan, zodat het bestemmen van een tankstation op deze plek vanuit het oogpunt van veiligheid is toegestaan.

Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

##### Transport van gevaarlijke stoffen

###### *Transport van gevaarlijke stoffen over de weg*

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de rijksweg A2, zodat nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg niet nodig is.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt niet door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht 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 risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Het plangebied ligt grotendeels op meer dan 200 meter van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht/Gouda. In het noordelijk en zuidelijk deel is de afstand minimaal 180 meter. Over deze spoorlijn vindt grootschalig en structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats.

#### *Plaatsgebonden risico*

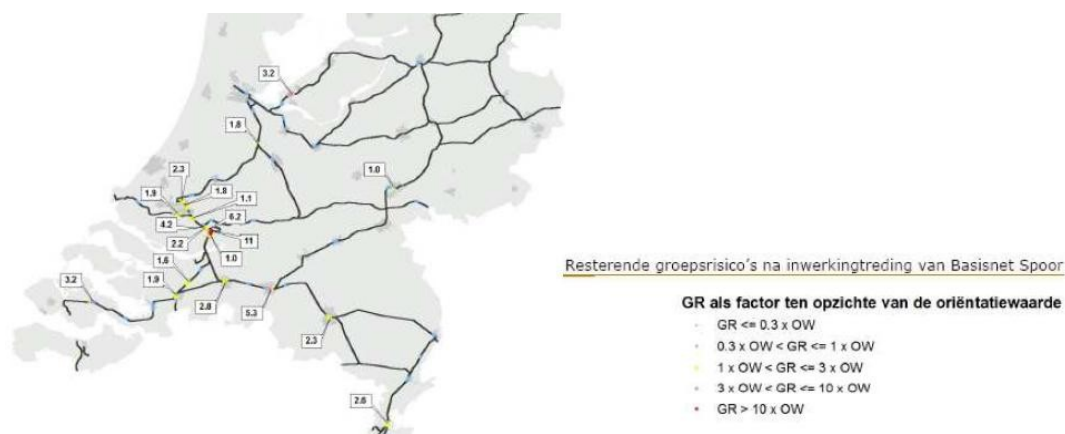
De afstand voor het plaatsgebonden risico in de huidige situatie bedraagt 11 meter uit het hart van het spoor. In de toekomstige situatie met het Basisnet zal deze afstand naar verwachting eveneens 11 meter bedragen uit het hart van het spoor. Het plangebied ligt in beide gevallen daar buiten.

#### *Plasbrandaandachtsgebied*

In het toekomstig Basisnet zal een afstand gaan gelden van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaat als plasbrandaandachtsgebied. In dit gebied mogen in principe geen kwetsbare objecten gebouwd worden. Het plangebied ligt buiten deze afstand.

#### *Groepsrisico*

Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 200 meter uit het hart van het spoor. Het plangebied valt in beperkte mate in het invloedsgebied. De bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico is echter zeer klein. Er is daarnaast sprake is van een conserverend bestemmingsplan, zodat het groepsrisico als gevolg van dit plan niet verandert.



*Uitsnede figuur 4 Eindrapport Werkgroep Basisnet Spoor*

Het Basisnet Spoor treedt eind 2012 inwerking, middels deze inwerkingtreding wordt het groepsrisico teruggebracht tot 1,8 maal de oriëntatiewaarde. Zonder het Basisnet Spoor zou het groepsrisico rond 2020 het groepsrisico 26 maal de oriëntatiewaarde overschrijden bij Breukelen.

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeft een verantwoording van het groepsrisico alleen plaats te vinden bij overschrijding van de oriënterende waarde dan wel een toename van het groepsrisico. Daarvan is in dit geval geen sprake. Nader onderzoek en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over water*

Het plan ligt op ongeveer 50 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal. Over dit kanaal vindt structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats.

#### *Plaatsgebonden risico*

Op grond van de Circulaire kent het Amsterdam-Rijnkanaal geen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico buiten de oever. Het Basisnet Water, dat zal worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), kent een maximale risicolijn van 2,5 meter uit de oever. Het plan ligt buiten deze afstand en is niet in strijd met de normstelling voor het plaatsgebonden risico.

#### *Plasbrandaandachtsgebied*

Ergens eind 2012 zal het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treden. Langs het Amsterdam-Rijnkanaal moet dan rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied. Hiervoor zal een afstand van 25 meter uit de oever van het kanaal gaan gelden. Kwetsbare objecten liggen buiten deze afstand en nieuwe kwetsbare objecten worden niet binnen deze afstand bestemd.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico moet worden beoordeeld tot op een afstand van 200 meter van het (midden) van het kanaal. Het plangebied valt binnen deze afstand.

In het Basisnet water is als uitgangspunt genomen dat een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is als de dichtheid lager is dan 1.500 personen per hectare. In dit deel van Breukelen wordt deze dichtheid niet gehaald. Een berekening is daarom niet uitgevoerd. Er is daarnaast sprake is van een conserverend bestemmingsplan, zodat het groepsrisico als gevolg van dit plan niet verandert.

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeft een verantwoording van het groepsrisico alleen plaats te vinden bij overschrijding van de oriënterende waarde dan wel een toename van het groepsrisico. Daarvan is in dit geval geen sprake. Nader onderzoek en verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding" van 25 april 2003 (door AVIV Adviserende Ingenieurs) én de belemmeringenkaart "Infrastructuur" van het streekplan ligt er in het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Buiten het plangebied, nabij de rijksweg A2, ligt een hoge druk aardgastransportleiding. Dit is een zogenaamde regionale transportleiding. De afstand tot het plangebied is echter dermate groot, dat de risico's in het plangebied als gevolg van deze leidingen verwaarloosbaar zijn. Nader onderzoek is niet nodig.

#### **5.2.4.3 Conclusie**

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving op ten aanzien van externe veiligheid.

#### **5.2.5 Bedrijven en milieuzonering**

##### **5.2.5.1 Kader**

Bedrijfsactiviteiten die hinder kunnen veroorzaken of belemmeringen op kunnen werpen voor omliggende woningen zijn opgenomen in de bedrijvenlijst van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Per bedrijfsactiviteit wordt de milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. Deze afstand verschilt van 10 m tot 400 m. Over het algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk. Daarnaast is Breukelen een kern in het groene hart, waarbij melkrundveehouderijen worden gezien als de dragers van het landelijk gebied. De randen van het plangebied raken op plaatsen aan dit landelijk gebied.

### **5.2.5.2 Onderzoek**

In het plangebied zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de genoemde bedrijvenlijst gevestigd. De indicatieve afstand tot woonbebouwing varieert tussen de 10 en 30 meter. Bedrijven uit deze milieucategorieën passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie.

Als nieuwe woningen worden gerealiseerd in directe nabijheid van detailhandel of horeca-ondernemingen moet rekening worden gehouden met de geluidsuitstraling van deze inrichtingen. Voor in- en aanpandige woningen zal extra aandacht besteed moeten worden aan lucht- en contactgeluidisolatie.

In het plangebied zijn ook bedrijven met een hogere bedrijfscategorie-indeling gevestigd. De bedrijven zijn al langere tijd gevestigd in het plangebied en veroorzaken weinig tot geen overlast. Deze bedrijven hebben daarom een specifieke bestemming gekregen met de mogelijkheid om terug te vallen op een algemene bedrijvenbestemming.

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Nabij het plangebied zijn wel veehouderijen gelegen. Als nieuwe woningen worden gerealiseerd op kortere afstand van een agrarisch bedrijf, dan moet rekening worden gehouden met de geur- en geluidsuitstraling van agrarische bedrijven. Deze uitstraling kan nieuwe ontwikkelingen belemmeren

### **5.2.5.3 Conclusie**

Op grond van het onderzoek in of in de nabijheid van het gebied van het bestemmingsplan, zijn voornamelijk geen gevolgen te verwachten van dit plan voor de bestaande agrarische milieuvergunningen en -meldingen. De meeste inrichtingen behoren tot categorie 1 of 2. De inrichtingen met een hogere categorie zijn specifiek bestemd. Hierdoor worden deze inrichtingen niet belemmerd door dit bestemmingsplan, en worden ook geen andere inrichtingen uit een hogere categorie mogelijk gemaakt die mogelijk wel overlast opleveren. Nieuwe bedrijven moeten behoren tot de bedrijfscategorieën die weer zijn gegeven in de staat van bedrijfsactiviteiten.

## **5.2.6 Duurzaamheid**

### **5.2.6.1 Kader**

#### *Huidige situatie*

Breukelen is een oud Vechtdorp, dat tal van monumenten kent. Buiten de oude dorpskern zijn nieuwere woonwijken gelegen. Het behouden van de aanwezige kwaliteit is een vorm van duurzaamheid: het zorgt er voor dat de wijk niet verloedert.

#### *Gemeentelijk beleid*

GPR gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapport cijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. De gemeente hanteert een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens de meest recente versie van GPR-gebouw. Daarnaast hanteert zij in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitlogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan.

#### *Nationaal beleid*

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20% reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14% van het totale energieverbruik te zijn.

De gebouwde omgeving is goed voor 30% van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

### **5.2.6.2 Onderzoek**

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen (energiezuinige) nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Wel zijn er mogelijkheden op het gebied van duurzame energie.

Zonnepanelen en zonnecollectoren mogen vergunningvrij op de daken van panden die geen monument zijn worden geplaatst, onder bepaalde voorwaarden. Voor monumenten en het beschermd dorpsgezicht geldt dat hiervoor een vergunning moet worden aangevraagd.

### **5.2.6.3 Conclusie**

Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied, zoals nieuwbouw en verbouw, is het gewenst aan te sluiten op het beleid met betrekking tot duurzaamheid. Duurzaam bouwen levert ook winst voor de bewoner op. Door energiezuinig te bouwen wordt bespaard op de energierekening. Door met het materiaalgebruik duurzame materialen te gebruiken wordt de woning gezonder. Ook een goede ventilatie bevordert het leefklimaat in de woning.

## **5.2.7 Flora en Fauna**

### **5.2.7.1 Kader**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet voor gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet voor soortenbescherming. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), bestaande uit natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands. Ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Als er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor beschermde soorten moet ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied.

### **5.2.7.2 Onderzoek**

Dit bestemmingsplan laat niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten is in het plangebied niet uit te sluiten. Deze aanwezigheid levert geen belemmeringen en beperkingen op wanneer de bestaande situatie niet wijzigt. Op het moment dat wel wijzigingen plaatsvinden is - in eerste instantie - een ecologische quickscan nodig. Hieruit kan blijken of de wijzigingen mogelijk zijn en welke eventuele maatregelen noodzakelijk zijn.

Naast gebieds- en soortenbescherming is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar de rivier de Vecht is wel aangewezen als ecologische verbindingzone. De Provincie Utrecht heeft beleid opgesteld, waarin is vastgelegd dat wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS moeten worden ontzien bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de EHS. De verbindingzone is, conform het provinciale beleid, op de verbeelding opgenomen.

### **5.2.7.3 Conclusie**

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat, heeft het geen invloed op flora, fauna en ecologische hoofdstructuur. De Vecht als ecologische verbindingzone is, conform de provinciale verordening, opgenomen op de verbeelding.



## 5.3 Water

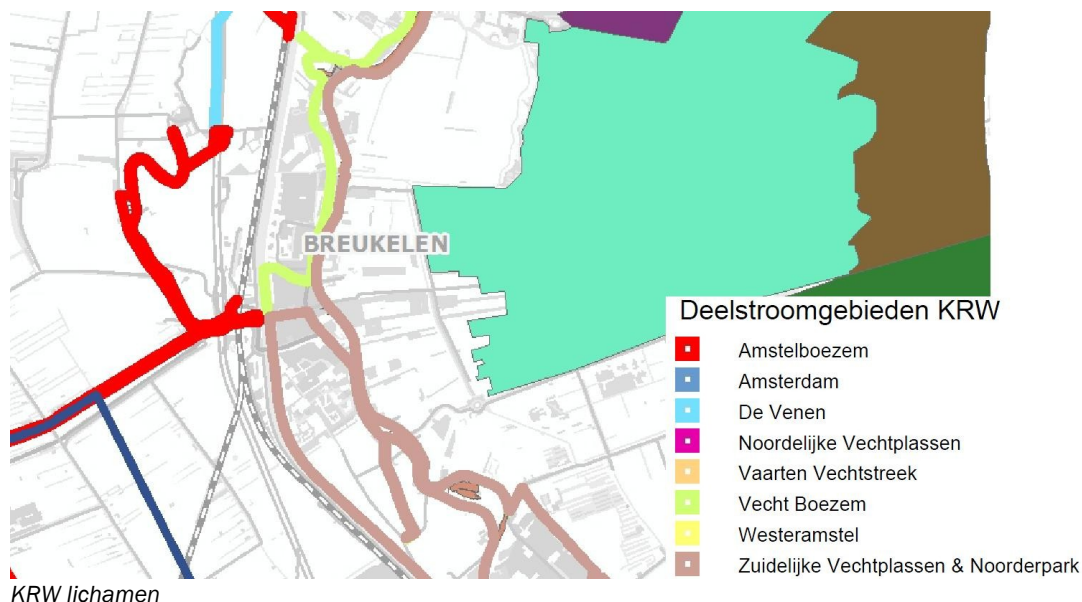
### 5.3.1 Beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *De Europese Kaderrichtlijn Water*

De Europese Kaderrichtlijn Water is een Europese wet die sinds december 2000 van kracht is. De KRW maakt een samenhangende Europese aanpak mogelijk om te komen tot schoon oppervlaktewater voor mens en natuur, en tot duurzaam watergebruik. De KRW heeft een verplichtend karakter: in 2015 moeten grotere oppervlaktewateren, de zogenaamde 'oppervlaktewaterlichamen', in principe voldoen aan chemische en ecologische doelstellingen. Voor prioritaire (gevaarlijke) stoffen zijn normen op Europees niveau vastgesteld. Voor veel andere chemische stoffen worden normen nationaal vastgesteld. De overige doelen worden per waterlichaam door de provincies vastgesteld. Ook grondwater moet voldoen aan chemische normen, en de grondwatervoorraad moet stabiel zijn. Het is onder strikte voorwaarden mogelijk het behalen van de doelen uit te stellen tot 2021 of tot 2027 of om uiteindelijk de doelen te verlagen als deze niet haalbaar of betaalbaar (realistisch) blijken te zijn. Dat geldt zowel voor chemische (lager dan de Europese of nationale normen) als voor ecologische doelen. Het halen van de KRW-doelstellingen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de KRW lichamen in het plangebied.



De KRW heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor bijvoorbeeld riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

#### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet

krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### **Beleid waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)**

In het plangebied is Waterschap AGV de waterbeheerder. Op 1 januari 2006 is Waternet, de uitvoerende organisatie van AGV, officieel gestart. Het is een nieuw bedrijf voortkomend uit Waterschap AGV, het Waterleidingbedrijf Amsterdam, Dienst Waterbeheer en Riolering van Amsterdam. Waternet wordt bestuurd door de gemeente Amsterdam en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

#### **Keur**

De (nieuwe) Keur AGV 2011, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels zijn op 1 december 2011 in werking getreden. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten in het watersysteem zijn toegestaan zonder dat een watervergunning nodig is. En in de nota Beleidsregels Keurvergunningen staat onder welke voorwaarden het bestuur van AGV een watervergunning kan verlenen voor werkzaamheden in het watersysteem.

#### **Legger**

De legger is een concrete uitwerking van de onderhoudsverplichtingen uit de Keur. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met onder meer de volgende gegevens:

- locatie van de primaire wateren, waterkeringen en kunstwerken;
- eisen aan de primaire wateren, waterkeringen en kunstwerken.

#### **Waterbeheerplan AGV 2010-2015**

Op 26 november 2009 is het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 vastgesteld. Het Waterschap AGV omschrijft hierin hun hoofdtaken, te weten:

1. zorg voor veilige dijken;
2. zorg voor voldoende water;
3. zorg voor schoonwater.

Naast de drie hoofdtaken draagt het waterschap ook zorg voor vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het waterbeheerplan beschrijft het beleid voor de periode van 6 jaar. Hierin zijn bovenstaande taken uiteraard opgenomen. Het beleid vormt het uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het waterschap maken.

#### *Ondergronds bouwen*

Het is van belang dat problemen met het grondwater worden voorkomen. Het verdient aanbeveling om bij de inrichting rekening te houden met de aanwezige grondwaterstanden en voorzieningen te treffen om grondwateroverlast te voorkomen.

Ondergrondse constructies kunnen van invloed zijn op de lokale grondwatersituatie. Het is van groot belang deze invloed te beperken, gezien de mogelijk grote nadelige gevolgen voor bijvoorbeeld houten paalfunderingen.

Middels een grondwaterstandberekening dient men aan te tonen dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. Hiertoe dient de grondwaternorm opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vaak gemeentelijk vastgesteld en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 m. Wanneer blijkt dat niet aan de grondwaternorm voldaan kan worden, moeten maatregelen genomen worden, waarbij de voorkeursvolgorde uitgaat naar: aanpassen van het stedenbouwkundig grid, ophogen van het maaiveld, integrale grondverbetering, kruipruimteloos bouwen of ontwatering door nieuw te graven waterlopen.

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Gelet op het feit dat binnen het plangebied onder de verschillende bouwblokken parkeerkelders (kunnen) worden aangelegd is het wenselijk dat het gezamenlijk effect van deze constructies op de grondwaterstand in beeld wordt gebracht."

#### **5.3.2 Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Alle hoofdwatergangen en grotere waterpartijen worden positief bestemd.

#### *KRW - lichamen*

De KRW lichamen zijn allen voorzien van de bestemming Water. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen welke het watersysteem aantasten. Het behalen van de gestelde chemische en ecologische doelstellingen voor deze wateren worden daarmee door het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet belemmert. Vanuit milieuwet- en regelgeving zullen de doelstellingen doorwerken naar verdere gebruiksmogelijkheden langs en op deze wateren.

Om doublures te voorkomen is de regelgeving voor steigers in KRW lichamen niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De eisen uit de Keur blijven van kracht.

### Waterstaat - Waterkering

Waterkeringen worden overgenomen op basis van de 'legger' van het hoogheemraadschap en de legger van Rijkswaterstaat. Deze laatste heeft van 31 mei tot 12 juli 2012 ter inzage gelegen, anticiperend op de vaststelling binnen voorliggend plan reeds de regeling overgenomen.

### Waterstaat - Beschermzone watergang

Op verzoek van het hoogheemraadschap is aan weerszijde van de primaire watergangen een zone van 5 meter opgenomen waarin regels zijn gesteld ten einde bescherming te bieden aan de watergang.

### Grondwater

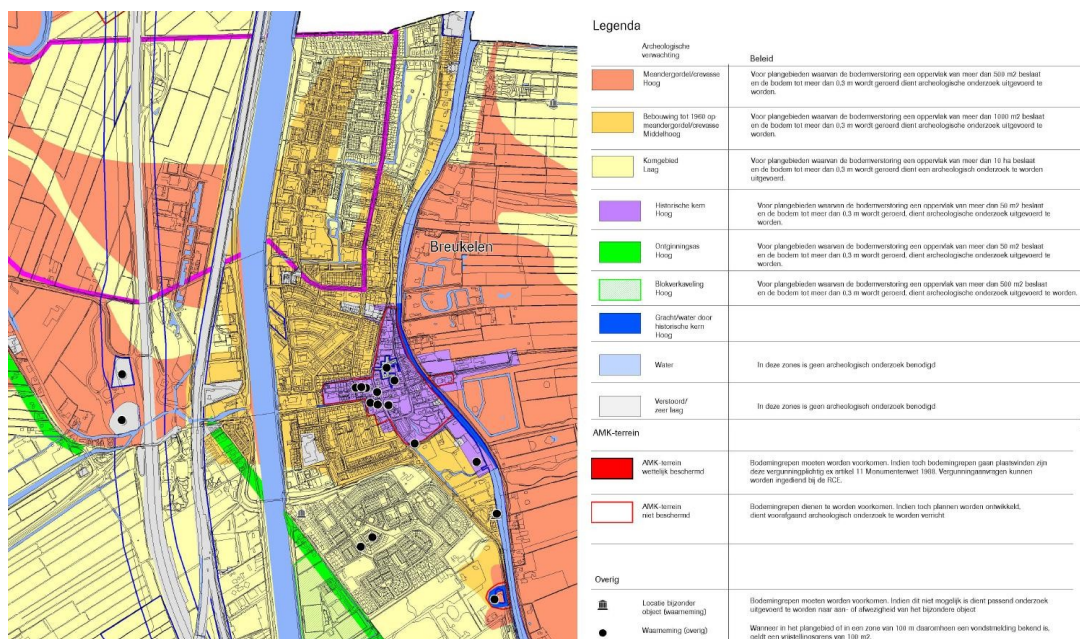
Ten einde mogelijke grondwaterverstoringen tegen te gaan wordt in de regelgeving van het voorliggende bestemmingsplan het volgende bij ondergrondse bouwwerken afgedwongen:

- ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd;
- middels een grondwaterstandberekening dient men aan te tonen dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet onevenredig verslechtert.

Middels de opgenomen regelgeving wordt het aspect water voldoende verankerd in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee zijn er vanuit het aspect water geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## 5.4 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. In dit kader is voor de gemeente Stichtse Vecht het archeologie rapport H302 door Heritage opgesteld. Dit rapport bevat een beleidsadvieskaart die door de gemeenteraad is vastgesteld als ruimtelijk beleid.



Uitsnede beleidsadvieskaart Archeologie

De beleidsadvieskaart kan op basis van de verwachting en de grootte van de grondingrepen archeologisch onderzoek verplicht stellen.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

De archeologische beleidskaart is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan als dubbelbestemming. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan zijn de voor dit bestemmingsplan relevante delen van de archeologische beleidskaart geactualiseerd en eventueel aangevuld op basis van de nieuwste inzichten. Zodoende is de meest actuele stand van zaken wordt weergegeven in het bestemmingsplan.

## **5.5 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### **Betekenis voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan maakt geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk. Wanneer er ontwikkelingen zullen plaatsvinden, worden deze op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.



## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 6.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. 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'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 6.4 Wijze van bestemmen

### 6.4.1 Enkelbestemmingen

Op basis van de gewenste (beleidsmatige) ontwikkelingen, behandeld in hoofdstuk 3 en het vigerende beleid, behandeld in hoofdstuk 4 zijn uitgangspunten vastgelegd. Deze punten zijn, verdeeld per bestemming en op hoofdlijnen, in dit hoofdstuk kort beschreven.

Hierbij zijn de bestemmingen verdeeld in enkelbestemmingen (het hoofdgebruik van de gronden zoals bijvoorbeeld wonen of bedrijf) en dubbelbestemmingen (overige voorwaarden die aan het gebruik en de bebouwing van bepaalde gronden gelden zoals bijvoorbeeld archeologie, veiligheidszones of cultuurhistorie). Tot slot is er tevens een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorliggende plan, welke in § 6.4.3 nader behandeld wordt.

#### 6.4.1.1 Bedrijf

De bestaande bedrijven in Breukelen zijn geïnventariseerd en ingeschaald naar bedrijfscategorieën op grond van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij hebben bedrijven in de bedrijfscategorie 1 en 2 een algemene bedrijvenbestemming gekregen. De indicatieve afstand tot woonbebouwing varieert tussen de 0 en 30 meter. Bedrijven uit deze bedrijfscategorieën passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie.

In het plangebied zijn ook bedrijven met een hogere bedrijfscategorie-indeling gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn het brandstoffenverkooppunt aan de Straatweg en de meubelfabriek aan de Poeldijk. De bedrijven zijn al langere tijd gevestigd in het plangebied en veroorzaken weinig tot geen overlast. Deze bedrijven hebben daarom een specifieke bestemming gekregen met de mogelijkheid om terug te vallen op een algemene bedrijvenbestemming. Bevi inrichtingen zijn uitgesloten.

#### Bouwvlak en erfbebouwing

Op basis van de voorgaande bestemmingsplannen zijn het bouwvlak en de bouw- en goothoogte bepaald. Waar dit niet mogelijk is gebleken, bijvoorbeeld bij reeds gerealiseerde uitbreidingen, is, mits hiervoor de correcte procedure is doorlopen, of bij situaties waarbij binnen de huidige regelgeving geen bouw- en goothoogte zijn bepaald, aangesloten bij de feitelijke situatie.

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet mogelijk buiten het bouwvlak gebouwen op te richten. Enkel bouwwerken geen bebouwen zijnde zoals erf- of terreinafscheidingen en vlaggenmasten zijn toegestaan.

Gebruik van de gronden voor buitenopslag wordt zoveel mogelijk uitgesloten.

#### Bedrijfswoningen

De noodzaak van huisvesting op of bij een bedrijf is in de huidige tijd niet zonder meer aantoonbaar. De bedrijfsvoering noopt daar nog maar in uitzonderlijke gevallen toe, zaken als bewaking of beveiliging geschieden op andere wijzen. Ook bedrijfsprocessen maken huisvesting op het bedrijf niet meer nodig. In dit kader zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. De regeling voor bestaande bedrijfswoningen is geënt op Wonen - 1.

#### 6.4.1.2 Bedrijf Nutsvoorziening

Voor de aanwezige nutsvoorzieningen in het plangebied is veelal de bestemming 'Bedrijf Nutsvoorziening' opgenomen.

#### Bouwvlak en erfbebouwing

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zullen het bouwvlak en de bouwhoogte worden bepaald. Indien geen bouwhoogte op de kaart is aangegeven is, conform de algemene afwijking in hoofdstuk 3 van de regels, een bouwhoogte van 4 meter mogelijk. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Erfbebouwing is niet toegestaan.



#### **6.4.1.3 Buitenplaats**

Binnen het plangebied bevindt zich de buitenplaatsen Vechtvliet, Vechtstroom en Nieuw-Hoogerlust. Vanwege de rijksmonumentale waarde en de gaafheid is enkel buitenplaats Vechtvliet bestemd middels de bestemming 'Buitenplaats'. Daarnaast zijn ook voormalige dienstwoning en het koetshuis annex stalgebouw als onderdeel van de buitenplaats Vechtvliet aangewezen als rijksmonument.

De bestemming 'Buitenplaats' is gelijklopend aan de bestemming 'Buitenplaats' in het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht". In hoofdzaak is de bestemming opgesteld om de cultuurhistorische, architectonische, natuur- en landschapswaarden te beschermen.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen zijn allen aangegeven op de verbeelding. Buiten de bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen worden geen verdere mogelijkheden geboden voor soortgelijke bebouwing. Uitzondering hierop wordt gevormd met een mogelijkheid dierenverblijven te realiseren.

Er wordt verder ontwikkelmogelijkheid gegeven voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bij hoofdgebouwen) en er zijn bredere gebruiksmogelijkheden toegestaan indien deze niet op gespannen voet staan met de te beschermen waarden.

#### **Wijzigingsbevoegdheid bijbehorende bouwwerken**

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de verplaatsing en (vervangende) nieuwbouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Daarbij geldt dat de totale hoeveelheid vrijstaande bijbehorende bouwwerken per buitenplaats niet meer dan 150 m<sup>2</sup> mag bedragen, tenzij in de bestaande situatie al een grotere oppervlakte aanwezig is.

#### **6.4.1.4 Detailhandel**

Binnen de aanwezige detailhandel in het plangebied is een duidelijke tweedeling te maken:

1. de geclusterde detailhandel in winkelcentrum Noord aan de Karel Doormanweg;
2. Verspreid door het plangebied liggende voorzieningen veelal in combinatie met wonen op de bovenliggende verdieping.

Onder de bestemming 'Detailhandel' zal enkel winkelcentrum Noord vallen. De onder 2. vermelde vormen van detailhandel vallen onder een gemengde bestemming en zullen in paragraaf 6.4.1.6 worden behandeld. Uitgangspunt bij de bestemmingslegging voor het winkelcentrum Noord is de bestaande functie te behouden.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zullen het bouwvlak en de bouw- en goothoogte worden bepaald. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Erfbebouwing is niet toegestaan. Gronden direct grenzend aan het hoofdgebouw zijn, conform de voorgaande regeling, bestemd met de bestemming 'Verkeer'.

#### **6.4.1.5 Dienstverlening**

De bestemming 'Dienstverlening' is opgenomen voor de aanwezige dienstverlenende instantie in het gebied. In casu betreft het hier een dierenarts.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zullen het bouwvlak en de bouwhoogte worden bepaald. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Erfbebouwing is niet toegestaan.

#### **6.4.1.6 Gemengd**

Binnen het plangebied zijn twee situaties waarvoor een gemengde bestemming is opgenomen:

1. verspreid door het plangebied liggende vormen van detailhandel in combinatie met woningen op bovenliggende verdieping(en);
2. woonzorgcomplex de Angstel (combinatie van woningen en diverse voorzieningen).

Hierbij valt de detailhandel onder de bestemming 'Gemengd - 1' en het woonzorgcomplex onder 'Gemengd - 2'.

#### **6.4.1.6.1 Gemengd - 1**

Verspreid door het plangebied liggen diverse (kleinschalige) vormen van detailhandel veelal in combinatie met woningen op de bovengelegen verdieping(en). Gelet op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (ontwerpfase) en de Structuurvisie Centrum Breukelen visie ziet gemeente Stichtse Vecht graag een concentratie van detailhandel in het centrum van Breukelen. Verplaatsing van de detailhandelsactiviteiten naar het centrumgebied wordt middels het voorliggende bestemmingsplan gefaciliteerd. Door het opnemen van een gemengde bestemming wordt het mogelijk om na een mogelijk vertrek of beëindiging van de detailhandelsfunctie op de 1<sup>e</sup> bouwlaag (begane grond) deze ruimte bij recht aan te wenden ten behoeve van de (reeds op de bovenliggende bouwlaag/-lagen aanwezige) woonfunctie.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de bestemming en bouwvlakken. Waar bouwvlakken en bouw- en goothoogtes in het vigerende bestemmingsplan ruimer zijn is dit overgenomen. Hiermee zijn bestaande rechten gerespecteerd. De bestemming 'Gemengd - 1' komt voornamelijk voor in deelgebied Zuid. Voor erfbebouwing op het achtererf wordt aangesloten op de erfbebouwingsregeling van de bestemming 'Wonen - 1'. Op het voorerf is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijde, op te richten ten behoeve van de detailhandelsfunctie en/of een erf- en terreinafscheiding.

#### **6.4.1.6.2 Gemengd - 2**

Woonzorgcomplex de Angstel bestaat onder andere uit zelfstandige en volwaardige woningen met zorgvoorzieningen (huisarts, fysiotherapiepraktijk en apotheek) en ondersteunende detailhandel en horeca (kapper, grandcafé en dagwinkel). Bewoners kunnen gebruik maken van een zorg-op-maat-formule. Voor de Angstel en de naastgelegen serviceflat 't Heijcop is de bestemming 'Gemengd - 2' opgenomen. Deze bestemming is primair bedoeld voor wonen en woonzorg en secundair voor de hierboven genoemde ondersteunende voorzieningen.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de bestemming en bouwvlakken. Waar bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan ruimer zijn wordt dit overgenomen. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd.

Erfbebouwing is niet toegestaan.

#### **6.4.1.6.3 Gemengd - 3**

Voor het bedrijfspand aan de Heycoplaan is de bestemming 'Gemengd -3' opgenomen. Deze bestemming is primair bedoeld voor een mix aan bedrijfsverzamelgebouw waarbij mogelijkheden worden geboden aan tandarts, sportschool en onder meer de bestaande bedrijfsvoering. Als voorwaarde voor het gebruik van het pand is de bestaande parkeerdruk opgenomen. Een toename aan parkeerdruk is enkel na het overleggen van een parkeeronderzoek mogelijk.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de bestemming en bouwvlakken. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd. Erfbebouwing is niet toegestaan.

#### **Meerdere invullingen**

De bestemming maakt meerdere invullingen mogelijk. Ten einde de parkeerdruk in het gebied gelijk te houden en een goed woon- en leefklimaat bij de nabijliggende woningen te borgen zijn hiertoe meerdere voorwaarden opgenomen.

#### **6.4.1.7 Groen**

De bestaande groenstructuur is ondergebracht binnen de bestemming 'Groen'. Deze bestemming regelt het openbaar groen, met de daarbij behorende voorzieningen. Water, billboards, wegen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en speelvelden zijn hier toegestaan.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de bestemming en het bouwvlak voor het gebouw bij de ijsbaan. Waar het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan ruimer is wordt dit overgenomen. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd. Erfbebouwing is niet toegestaan.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de groenvoorziening, speelvoorzieningen, speelvelden en ijsbaan zijn toegestaan. Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel. Burgemeester en wethouders kunnen evenwel voor het afwijken van de bestemming een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

De aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijk en cultuurhistorisch groen' is toegekend aan de groenstrook aan de zuidoever van de Kerkvaart. Voor behoud en versterking van de hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde zijn nadere regels opgenomen.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet in Tuin - 1.

#### **6.4.1.8 Kantoor**

De bestemming 'Kantoor' is voor drie locaties opgenomen: een kantoor aan de Poeldijk, een kantoor aan de Eendrachtlaan en een kantoor op de kruising van de Vrijheidslaan met de G. van Nijenrodestraat.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zullen het bouwvlak en de bouw- en goothoogte worden bepaald. Hiermee worden de bestaande rechten gerespecteerd. Erfbebouwing is niet toegestaan.

#### **6.4.1.9 Maatschappelijk**

De in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kinderopvanglocaties, scouting, kerken en een bibliotheek hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. Dit komt overeen met de bestaande gebruiksfunctie. De bestemming 'Maatschappelijk' is een ruime bestemming waarbinnen een uitwisseling tussen de verschillende maatschappelijke functies kan plaatsvinden. Daardoor kunnen verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

Gelet op de (milieu)specifieke aard van een begraafplaats is voor deze voorziening een aanduiding opgenomen. Hierdoor is uitwisseling van maatschappelijke functies van en voor de begraafplaats uitgesloten.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

Uitgangspunt is de bestaande situatie bestemmen. Om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen is er toe gekozen om, gelijk als bij het bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied' de huidige bouwvlakken eenmalig met 10% te vergroten. In paragraaf 3.1.3 is hier reeds aandacht aan geschonken.

Gebouwen zoals hoofdgebouwen, uit- en aanbouwen en bijgebouwen, kunnen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht. Omdat thans niet zeker is waar er binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gebruik zal worden gemaakt van de 10% uitbreidingsmogelijkheid is ertoe gekozen ruime bouwvlakken op te nemen met een maximaal bebouwingspercentage. Voor de goot- en bouwhoogte is, wanneer mogelijk, aangesloten op de hoogtes opgenomen in de voorgaande bestemmingsplannen. Indien dit niet mogelijk is gebleken zijn de hoogtes conform de feitelijke situatie vastgelegd.

Op de gronden met de bestemming maatschappelijk is het buiten het bouwvlak enkel mogelijk bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten zoals speelvoorzieningen en erf- of terreinafscheidingen te realiseren.

#### **6.4.1.10 Recreatie**

Het zwembad 't Kikkerfort valt onder de bestemming recreatie.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de bestemming en bouwvlakken. Waar bouwvlakken en bouw- en goothoogtes in het vigerende bestemmingsplan ruimer zijn wordt dit overgenomen. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd. Binnen de bebouwing is ondergeschikte/ondersteunende horeca toegestaan.

Buiten het bouwvlak zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een glijbaan en erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

#### **6.4.1.11 Sport**

In het plangebied zijn diverse sportvoorzieningen aanwezig in de vorm van tennisbanen en voetbalvelden.

#### **Bouwvlak en erfbebouwing**

De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de bestemming en bouwvlakken. Waar bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan ruimer zijn wordt dit overgenomen. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd. Binnen de bebouwing is ondergeschikte/ondersteunende horeca toegestaan.

#### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming zoals verlichting, de bestaande blaashal (middels een aanduiding op de verbeelding), dugouts, terrein- en erfafscheidingen. Gelet op de specifieke hoogte van lichtmasten zal hiervoor in de planregels een aparte hoogtemaat worden opgenomen. De regeling sluit aan bij de regeling opgenomen in het bestemmingsplan 'Maarssebroek Woongebied'

#### **6.4.1.12 Tuin**

Voor de tuinen zijn twee bestemmingen opgenomen. De reguliere tuinen vallen binnen de bestemming 'Tuin - 1'. Ingevolge het rijksbeleid (zie 4.1.4, 4.1.5 en 4.1.6) en als gevolg van de in § 6.4.1.12.2 gegeven motivering is er voor de tuinen aan de Vechtoever en voor de tuinen bij enkele andere percelen de bestemming 'Tuin - 2' opgenomen.

##### **6.4.1.12.1 Tuin - 1**

De tuinen vormen een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit en de groenstructuur in Breukelen. Door de bestemming tuin op te nemen in het bestemmingsplan wordt deze drager van de groenstructuur juridisch planologisch verankerd. Op deze gronden mogen bij recht geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Door het opnemen van de bestemming 'Tuin' is er qua bouwmogelijkheden een duidelijke driedeling op een woonperceel ontstaan, namelijk:

1. het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Buitenplaats' waar het hoofdgebouw, de woning, mag worden gebouwd;
2. de gronden buiten het bouwvlak maar wel binnen de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2', waar bijbehorende bouwwerken in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht;
3. de gronden met de bestemming 'Tuin' waar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

#### **Bestemmingslegging**

Voor de bestemmingslegging van de Tuin-bestemmingen ten opzichte van de bestemmingen Wonen 1, 2 en Buitenplaats is aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen. Op deze wijze worden bestaande

rechten gerespecteerd en het stedenbouwkundig beeld zoals nagestreefd in de nu vigerende plannen ook voor de komende planperiode van 10 jaar geborgd. De tuinen binnen het bestemmingsplan 'Breukelen Noord' zijn bestemd middels de bestemming 'Wonen met bijbehorende erven'. De gronden tussen de voorzijde, en in enkele gevallen de zijkant van de woning en het openbaar gebied waarop de bestemming bebouwing uitsluit worden conform dezelfde gedachte bestemd als 'Tuin'.

In enkele gevallen is er binnen de bestemmingsplannen 'Breukelen Noord' en de diverse uitwerkingen van Broeckland tevens bebouwing aan de achterzijde van het achtererfgebied uitgesloten. Het gaat hier om woningen waarbij de achterzijde grenst aan het landelijk gebied of aan waterpartijen. Ook hier worden deze zones waarin in het vigerende bestemmingsplan bebouwing is uitgesloten overgenomen in bestemmingsplan als tuin.

Voor situaties waarbij de woning tot stand is gekomen middels een ex. artikel 19 ontheffingsprocedure is er in het vigerende bestemmingsplan geen woon- en tuinbestemming opgenomen. Deze situatie doet zich onder andere aan de Marijkestraat 25-29 voor. Voor het gehele perceel is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen, strak om het hoofdgebouw is een bouwvlak gelegd en de bestemming 'Tuin' is vanaf een meter achter de voorgevel tot aan het openbaar gebied gelegd.

### **Erfbebouwing**

Conform de huidige regeling vanuit bestemmingsplan 'Breukelen Noord' en de uitwerkingsplannen 'Broeckland' is het onder voorwaarden mogelijk in de voortuin erkers te realiseren. Het bestemmingsplan 'Zuid' kent deze regeling echter niet. Het gemeentelijke afwijkingen beleid kent de mogelijkheid om aan de voorzijde van de woning een erker te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de breedte niet meer dan 50% van de voorgevel bedraagt;
- b. de diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt, gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag.

Het afwijkingenbeleid stelt geen verdere voorwaarden. In het bestemmingsplan 'Broeckland' Het bestemmingsplan sluit middels een binnenplanse afwijking aan bij deze regelgeving.

### **Parkeren**

Gelet op de parkeerdruk bestaat de behoefte van bewoners om in de voortuin te parkeren. Daarnaast wordt er bijvoorbeeld bij de aanvraag van een gehandicaptenparkeerplaats eerst vanuit de gemeente aan de aanvrager gevraagd of het mogelijk is op eigen terrein een parkeerplaats te realiseren. Dit kan echter de eerder genoemde beeldkwaliteit en groenstructuur schaden. Middels een aanlegvergunning kan, onder voorwaarde van behoud groenstructuur en behoud hoeveelheid openbare parkeerplaatsen, medewerking worden gegeven aan deze verzoeken.

In de uitwerkingsplannen 'Broeckland' is voor enkele voortuinen het gebruik als parkeerplaats juridisch planologisch vastgelegd. Omwille de parkeerdruk niet verder te laten toenemen in het plangebied bevat het voorliggende bestemmingsplan voor deze situaties een gebruiksregel die het gebruik van de voortuin als parkeervoorziening afdwingt.

#### **6.4.1.12.2 Tuin - 2**

Enkele percelen binnen het plangebied kennen door hun situering, dimensionering of inrichting een hoge ruimtelijke kwaliteit. De aldaar aanwezige hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zijn veelal beeldbepalend voor het plangebied. Te denken valt aan enkele percelen langs de Vecht of bijvoorbeeld het perceel aan de Straatweg 33. Voor behoud en herstel van deze beeldbepalende waarden zijn specifieke regels opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor gronden met deze bestemming zijn aanvullend op 'Tuin - 1' nadere regels opgenomen, ten behoud en ter versterking van groene en open karakter van de oevers.

#### **6.4.1.13 Verkeer**

Veel van de gronden in het plangebied dragen de functie verkeer. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen, parkeervoorzieningen, standplaatsen en straatmeubilair opgenomen. Groen- en watervoorzieningen, speelvoorzieningen en standplaatsen zijn tevens mogelijk.

Middels het gemeentelijk standplaatsenbeleid is nadere sturing op het gebruik van standplaatsen mogelijk. In de bouwregels worden vereisten opgesteld waar de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan moet voldoen. Omdat lichtmasten op grond van de Bor vergunningsvrij zijn is hiervoor geen regeling opgenomen

#### **6.4.1.14 Water**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en de waterhuishouding. Omwille de benodigde flexibiliteit zijn groenvoorzieningen toegestaan binnen de bestemming water.

De Kerkvaart en de Vecht hebben een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Hiertoe hebben deze watergangen de aanduiding 'landschappelijk water' gekregen. Voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van deze watergang zijn nadere regels opgenomen voor onder meer vergraven, demping en wijziging van de beschoeiing. De realisatie van nieuwe steigers is enkel mogelijk na afweging door het college van burgemeester en wethouders.

In het gebied dat ingesloten wordt door de Broekdijk Oost, het Amsterdam Rijnkanaal en de sportvelden is de oorspronkelijke percelering van de polder Otterspoorbroek nog te herkennen. Dit geldt met name voor de waterlopen, waaraan de bestemming landschappelijk water is toegekend. Ook de (overblijfselen) van de sloot aan weerszijden van de Broekdijk Oost hebben deze aanduiding gekregen.

Het is mogelijk, conform de regels uit de Keur van het hoogheemraadschap, steigers te realiseren in het water.

Middels een afwijkingsregeling kunnen, mits voorzien van een positief advies door een door het college aan te wijzen deskundige op het gebied van cultuurhistorie, tevens steigers gerealiseerd worden in water voorzien van de aanduiding 'landschappelijk water'

#### **6.4.1.15 Wonen**

Zoals uit hoofdstuk 2 en de inventarisatie blijkt is er binnen het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan een buitenplaats(zone) gelegen. Deze zone heeft zich door de eeuwen heen tot een waardevol milieu ontwikkeld. Het bebouwingsbeeld bestaat uit landgoederen en moderne villa's met grote tuinen. Door de tuinen en de afstand tot de weg geeft deze (landgoederen)zone een groen aanblik. De zone vormt door de bebouwing en de groene uitstraling een waardevol deel binnen het plangebied. Tevens zijn, verspreid door het plangebied, enkele andere percelen met een soortgelijke behoudenswaardige uitstraling aanwezig.

Om maximaal in te spelen op deze specifieke percelen zal een aparte woonbestemming worden opgenomen. Globaal gezien zal de bestemming 'Wonen - 1' voor woningen in de deelgebieden Noord, Zuid en Broeckland gelden en de bestemming 'Wonen - 2' voor het deelgebied Straatweg / Landgoederenzone en enkele individuele percelen.

##### **6.4.1.15.1 Wonen - 1**

Bij de woonbestemming maakt het voorliggende bestemmingsplan onderscheid tussen het hoofdgebouw, het erf en de tuin. De tuin, inclusief de begrenzing, is reeds behandeld in § 6.4.1.10. In deze paragraaf zal de regeling voor het bouwvlak (hoofdgebouw) en voor het erf worden behandeld.

##### **Bouwvlak**

Om de bestaande situatie te behouden en vast te leggen zijn op de verbeelding van een bestemmingsplan bouwvlakken aangewezen waarbinnen (hoofd)gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningen. Buiten het bouwvlak is tevens bebouwing toegestaan, het gaat hier echter niet om hoofdgebouwen maar om bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in de Wabo.

De diepte en breedte van de bouwvlakken is afgestemd op de diepte en de breedte van de bestaande woningen. De woningen krijgen in beginsel geen ruimere mogelijkheden om aan de achterzijde of zijkant over de volledige hoogte uit te bouwen. Een woning kan alleen worden vergroot door uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen. In bijzondere gevallen kan er uit oogpunt van uniformiteit voor worden gekozen om bouwvlakken met eenzelfde diepte op te nemen. Dit is bijvoorbeeld het geval in enkele delen van Broeckland. In dit deel van het plangebied zijn momenteel aan de achterzijde van diverse woningen uitbreidingen over de volledige hoogte van de woning gerealiseerd. Deze uitbreidingen zijn vanwege de hoogte niet meer ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passen derhalve niet meer in de regeling voorbijgebouwen, aan- en uitbouwen. Voor geschakelde rijen woningen waar bij één of meer van de woningen deze uitbreiding is gerealiseerd wordt het bouwvlak voor de gehele rij zodanig vormgegeven dat de uitbreiding passend is binnen het op te stellen bestemmingsplan.

Per bouwvlak is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hiervoor is in beginsel aangesloten bij de reeds bestaande hoogtebepalingen. Als in de vigerende bestemmingsplannen alleen een maximale goothoogte is geregeld, is voor de maximale bouwhoogte aangesloten bij de feitelijke bouwhoogte. Gelet op de gewenste sturing bij dakopbouwen worden deze mogelijk gemaakt via een buitenplanse afwijking. Bestaande dakopbouwen, zoals te vinden aan Vrijheidslaan en de Orttswarande, zijn middels de overgangsrechtelijke bepaling in hoofdstuk 4 van de regels meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het aantal woningen wat is toegestaan is gemaximaliseerd middels de planregels. Gelijk als aan de bestemming 'Wonen - 2' beperkt de bestemming 'Wonen - 1' zich tot het bestaande aantal woningen. Door de bouwvlakken strak om de bestaande woningen te leggen en het aantal woningen te beperken tot het bestaande aantal is de typologie gewaarborgd.

Gelet op de specifieke bouwwijze is voor gestapelde woningen (appartementen en flats) een aanduiding gestapeld op de verbeelding opgenomen. Hierdoor zijn appartementen alleen mogelijk bij de aanduiding gestapeld. Bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox' zijn garageboxen op de begane grond met bovenliggende woningen toegestaan.

Voor de woonwagenstandplaats in deelgebied zuid zijn geen bouwvlakken opgenomen. Middels een functieaanduiding woonwagenstandplaats is het aantal woonwagens en het gebied waarbinnen deze geplaatst mogen worden juridisch planologisch vastgelegd.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

In het bestemmingsplannen voor de wijk Broeckland laten de bouwvlakken aan de achterzijde ruimte voor een vergroting van de woning over de volledige hoogte. Van deze mogelijkheid is in het verleden weinig gebruik gemaakt. Gelet op de bestemmingssystematiek is gekozen deze mogelijkheid in het voorliggende plan te vertalen in een wijzigingsbevoegdheid (zie § 6.4.4). Daarbij is sturing op stedenbouwkundige inpasbaarheid en op het behoud van bezonning in naastgelegen tuinen mogelijk.

#### **Erfbebouwing**

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen.

Het oprichten van erfbebouwing is binnen en buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 1' toegestaan zolang dit 1 meter achter de voorgevel plaats vindt. Dit gebied bestaat uit het gehele perceel minus de gronden bestemd met de bestemming tuin en minus de gronden tot 1 meter achter de voorgevel. In paragraaf 6.4.1.10 worden de bestemmingslegging van tuin uiteengezet.

De gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het gebied binnen en buiten het bouwvlak vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden bebouwd. Voor de goot- en bouwhoogte is een aparte memo opgericht. Deze memo is opgenomen in de bijlage 6 van dit bestemmingsplan. Deze regeling maakt het mogelijk om vrijstaande erfbebouwing met een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter

te realiseren. Dit is alleen mogelijk als door de positionering op het erf vermindering van bezonning in naastgelegen percelen wordt uitgesloten of dat middels een bezonningsstudie blijkt dat de afname van zon acceptabel is. Het uitvoeren van de bezonningsstudie is niet noodzakelijk als de eigenaren van de betrokken percelen akkoord geven op het bouwplan. Voorts geldt altijd dat, zelfs met de afwijkingmogelijkheden in artikel 20.3, de bijbehorende bouwwerken nooit hoger mogen zijn dan het hoofdgebouw (artikel 20.2 lid 2 sub h). Deze regeling is overwegend gelijkwaardig opgenomen in 'Wonen - 2'.

Conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) kunnen diverse bouwwerken vergunningsvrij worden opgericht. Deze vergunningsvrije bouwwerken kunnen in enkele gevallen, bijvoorbeeld bij de totaal te bebouwen oppervlakte, strijdig zijn aan het bestemmingsplan.

#### *Uitzondering (specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken)*

Conform de vigerende uitwerkingsplannen voor Broeckland zijn op enkele plaatsen bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel toegestaan. Dit kunnen, afhankelijk van de regeling, carports (overkappingen met aan maximale één zijde een dichte wand) of gebouwen zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt middels de 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' de mogelijkheid om carports op te richten met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Middels deze aanduiding worden tevens de legale gebouwen op het voorerf positief bestemd en wordt daarvoor een herbouwmogelijkheid opgenomen. Het realiseren van nieuwe gebouwen voor de voorgevelrooilijn is echter niet gewenst. Derhalve wordt deze mogelijkheid niet meer geboden. Omdat in het verleden nagenoeg iedereen reeds gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om op deze plekken gebouwen op te richten brengt het wegvallen van deze regeling geen ontoelaatbare gebruiksbepalingen met zich mee.

Tijdens de voorbereiding van Maarssenbroek Woongebied (2010) is gebleken dat het aanbouwen van de gebouwen op het voorerf en het doortrekken van de kap stedenbouwkundig acceptabel is. Het aanbouwen en overkappen van de gebouwen op het voorerf is daarom, middels daarvoor opgenomen regels, mogelijk gemaakt.

#### **Beroepen en bedrijven aan huisregeling**

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn gebruiksregels opgenomen. Zo is onder andere vastgelegd dat het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet meer dan 33% mag bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren en het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) zelf te worden uitgeoefend. Het is niet alleen mogelijk om binnen het hoofdgebouw gebruik te maken van de beroep en bedrijven aan huis regeling maar tevens binnen de erfbebouwing.

#### **Mantelzorg**

Voor de mantelzorg regeling is aansluiting gezocht bij het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied'. Dit houdt in dat er een 'binnenplanse' afwijking is opgenomen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:

1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie, tenzij er sprake is van een ouder – kind relatie waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar zijn en blijven voor hulpdiensten;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
4. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.



### **Kleinschalige verblijfsrecreatie**

Het bestemmingsplan voorziet binnen de bestemming Wonen voor een mogelijkheid voor bed en breakfast. Onder voorwaarde is dit mogelijk. In de planregels zijn hiervoor voorwaarden opgenomen.

#### **6.4.1.15.2 Wonen - 2**

Voor de buitenplaatszone en enkele andere beeldbepalende percelen is in combinatie met de bestemming 'Tuin - 2' de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming is nadrukkelijk een relatie gelegd met de ligging van de objecten op percelen met hoge ruimtelijke kwaliteit. De hieruit volgende landschappelijke en cultuurhistorische waarden dienen beschermd en waar mogelijk versterkt te worden. In de bestemmingsomschrijving komt dit tot uiting.

### **Kappenregeling**

De kappenregeling uit bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied (2010) is in hoofdlijnen vorm overgenomen. Middels deze regeling wordt de bestaande kapvorm vastgelegd. Aanpassingen van de kap die leiden tot een andere kapvorm zijn niet toegestaan. Om meer sturing te krijgen op de regeling is in de bijlage 7 een dakenstudie opgenomen. Deze dakenstudie toont diverse dakvormen. Het 'switchen' tussen deze dakvormen is niet mogelijk.

Het doortrekken van de kap over de bijbehorende bouwwerken zal niet leiden tot een wezenlijke andere kapvorm en is derhalve, middels vrijstelling, mogelijk. Het realiseren van dakopbouwen en dakkappen is om gelijke reden bij recht mogelijk. Daarbij blijven de gestelde goot- en bouwhoogte leidend.

Indien de gemeente medewerking wil verlenen aan kapwijzigingen zal dit middels een buitenplanse vrijstelling, uitgebreide Wabo-procedure of sepeeraat bestemmingsplan gerealiseerd moeten worden.

### **6.4.2 Dubbelbestemmingen**

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de volgende dubbelbestemmingen:

#### **6.4.2.1 Leiding - Water**

Ten einde de bescherming van de watertransportleidingen is een dubbelbestemming opgenomen. In de Nota van Inspraak en Overleg wordt bij overlegreactie 2 hier nader aandacht aan besteed.

#### **6.4.2.2 Waarde - Archeologie**

De bescherming van de archeologische waarden in het gebied geschiedt met behulp van de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie'. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn verschillende beschermingsregimes opgenomen.

#### **6.4.2.3 Waarde - Ecologie**

Een deel van het plangebied is in de EHS gelegen. Ontwikkelingen in dit deel (zie paragraaf 5.2.7) zullen extra getoetst moeten worden op het aspect ecologie. Middels een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zal deze extra toetsing worden gereguleerd.

#### **6.4.2.4 Waterstaat - Beschermzone watergang**

Ten einde de bescherming van de primaire watergangen is een dubbelbestemming opgenomen. In de waterparagraaf in hoofdstuk 5 van de voorliggende toelichting is hier nader op ingegaan.

#### **6.4.2.5 Waterstaat - Waterkering**

Ten einde de bescherming van de waterkeringen is een dubbelbestemming opgenomen. In de waterparagraaf in hoofdstuk 5 van de voorliggende toelichting is hier nader op ingegaan.

### **6.4.3 Gebiedsaanduiding**

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkele (gebieds)aanduidingen opgenomen.

### **Monumenten en karakteristieke panden**

Binnen het plangebied hebben diverse panden en objecten de aanduiding karakteristiek of monument gekregen. Ter behoud van de monumentale waarde hiervan zijn specifieke regels opgenomen in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan. Ter behoud van de waarden worden extra mogelijkheden

geboden voor splitsing en samenvoeging van deze panden. Vanzelfsprekend mogen de monumentale waarden hierbij niet onevenredig worden aangetast.

#### **Vrijwaringszone - Vaarweg**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden regels gesteld omtrent vrijwaringszones langs vaarwegen. Hiermee wordt het belang van een vlotte en veilige doorvaart voor de scheepvaart geborgen. Voor een klasse VI vaarweg als het Amsterdam-Rijnkanaal geldt conform het Barro een zone van 25 meter aan weerszijde van het kanaal.

#### **6.4.4 Wijzigingsbevoegdheden**

Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn zes wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

1. Winkelcentrum Noord (zie 3.2.2, conform bestaande regelgeving);
2. Autogarage Karel Doormanlaan (conform bestaande regelgeving);
3. Heijcoplaan 37 (conform bestaande regelgeving);
4. Straatweg 27 (zie 3.2.2).
5. Broekdijk Oost 34 (zie 3.2.2)
6. Broeckland.

#### **Wijzigingsbevoegdheid 6 Broeckland**

Wijzigingsbevoegdheid 6 is opgenomen omdat de uitwerkingsplannen van Broeckland (zie § 1.3 van de voorliggende toelichting) grotere bouwvlakken lieten zien. Deze bouwvlakken mochten voor 100% bebouwd worden. Met andere woorden: de totale bouwmassa van de woningen mocht altijd vergroot worden. De praktijk heeft aangetoond dat hiervan geen of zelden gebruik is gemaakt. De instandhouding van de regeling kan echter voor de naastgelegen percelen ernstige gevolgen hebben. Derhalve is in het voorliggende plan gekozen de bouwvlakken strakker om de bestaande bebouwing te leggen. Om toch de mogelijkheid te bieden de bouwmassa aan de achterzijde uit te bouwen is wijzigingsgebied 6 opgenomen. Binnen dit gebied kan, overeenkomstig de regeling in de uitwerkingsplannen voor Broeckland, een bouwvlak aan de achterzijde met ten hoogste 2,5 meter worden overschreden. Om de gevolgen voor naastgelegen percelen te beperken is de voorwaarde van een bezonningsstudie en stedenbouwkundige inpasbaarheid opgenomen.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg**

Het plan is toegezonden aan diverse overlegpartners. Acht overlegpartners hebben een reactie gestuurd op het plan. Deze reacties en de beantwoording van de reacties zijn gebundeld in de Nota Inspraak en Vooroverleg. Deze Nota is als bijlage bijgevoegd.

### **7.3 Verslag inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 september 2012 tot 2 november 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 10 inspraakreacties binnen gekomen. Deze reacties en de beantwoording van de reacties zijn gebundeld in de Nota Inspraak en Vooroverleg. Deze Nota is als bijlage 3 bijgevoegd.

### **7.4 Verslag zienswijzen**

Gedurende het termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Breukelen Woongebied', vanaf vrijdag 25 januari tot en met donderdag 7 maart 2013, zijn er 13 zienswijzen ingekomen. Deze reacties en de beantwoording van de reacties zijn gebundeld in de Zienswijzenreactienota. Deze nota is als bijlage 8 opgenomen.

## Bijlagen

*[ De bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen in een separaat boekwerk ]*

1. Kaartblad Cultuurhistorie, Omgevingsdienst Regio Utrecht, 2012
2. Oppervlaktenstudie maatschappelijke bestemmingen, Buro SRO, kenmerk: SR110205, 2012
3. Nota inspraak en overleg Breukelen woongebied
4. Stedenbouwkundige visie rondom de Kerkvaart, Vollmer en partners, kenmerk 2424-100, 2009
5. Omgevingsdienst Regio Utrecht, Bodemfunctieklasse - Bijlage 1 Integraal Advies, 09-05-2012
6. Memo bijgebouwen Breukelen Woongebied, Buro SRO, kenmerk SR110205, 4 december 2012
7. Dakenstudie, Buro SRO, 2012
8. Zienswijzenreactienota Breukelen Woongebied
9. Breukelen Woongebied, Integraal advies ontwikkelingen, Omgevingsdienst Regio Utrecht, 19-04-2013
10. Ruimtelijke verkenning wijzigingsbevoegdheid, Broekdijk Oost 34, Buro SRO, kenmerk SR120136, januari 2013
11. Onderzoek & beoordeling bedrijven en milieuzonering Broekdijk Oost 34:
  - a. Rapportage milieuzonering broekdijk Oost 34 Breukelen, Westerdiep Advies, 28 mei 2013
  - b. Addendum Onderzoek Milieuzonering Broekdijk Oost 34 Breukelen 28 mei 2013, Westerdiep Advies 4 juni 2013
  - c. Omgevingsdienst toelichting geluid Broekdijk Oost 34, Omgevingsdienst Regio Utrecht, 17 mei 2013
  - d. Advies omgevingsdienst onderzoek milieuzonering Broekdijk Oost 34 Breukelen na addendum, Omgevingsdienst Regio Utrecht, 4 juni 2013