

Breukelerwaard fase 3 – kavel 1 Breukelen

Bestemmingsplan

Gemeente	Stichtse Vecht
Identificatienummer	NL.IMRO.1904.BPCorridruitbr1BKL-OW01
Versie	Ontwerp
Datum	6 december 2023
Opstellers	R.J. Nijdam
Projectnummer	1269

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Doelstelling bestemmingsplan	3
1.3	Ligging en begrenzing.....	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Wetgeving en beleidskaders.....	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Archeologie	24
4.3	Bodemkwaliteit	26
4.4	Ontplobbare oorlogsresten	26
4.5	Water.....	27
4.6	Ecologie	31
4.7	Mobiliteit	33
4.8	Bedrijven en Milieuzonering.....	37
4.9	Geluidhinder wegverkeer	37
4.10	Luchtkwaliteit.....	38
4.11	Externe veiligheid.....	39
4.12	Besluit milieueffectrapportage.....	41
5	Juridische planbeschrijving	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Nadere toelichting op de regels	43
6	Financieel-economische uitvoerbaarheid	47
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1	Participatieproces	48
7.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	48
7.3	Zienswijzen	48

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

1	Inpassingsstudie
2	Laddertoets
3	Archeologisch onderzoek
4	Historisch bodemonderzoek
5	Onderzoek ontplobbare oorlogsresten
6	Waterhuishoudkundig plan
7	Quickscan Flora en fauna
8	Stikstofdepositie onderzoek
9	Mobiliteitsonderzoek
10	Quickscan externe veiligheid
11	Advies omgevingsveiligheid
12	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In Breukelen, tussen de rijksweg A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht ligt het bedrijventerrein Breukelerwaard (De Corridor). Breukelerwaard is een hoogwaardig bedrijventerrein gelegen op een goede zichtlocatie. In de Omgevingsvisie Stichtse Vecht is een uitbreiding voorzien van het bedrijventerrein in noordelijke richting. De eerste stap daarin is de ontwikkeling van een nieuw centraal gemeentelijk afvalscheidingsstation ter vervanging van de bestaande afvalscheidingsstations van Breukelen, Maarssen en Loenen op enige afstand van de bestaande bedrijfspercelen. Voor deze ontwikkeling is een ander bestemmingsplan in voorbereiding.

Voor de ruimte die gelegen is tussen het nieuwe afvalscheidingsstation en het huidige bedrijventerrein is de ontwikkeling van een bedrijfskavel voorzien. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het mogelijk maken van deze nieuwe bedrijfskavel en vormt daarmee de eerste stap van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Breukelerwaard zal op termijn een eigen ruimtelijke procedure worden doorlopen.

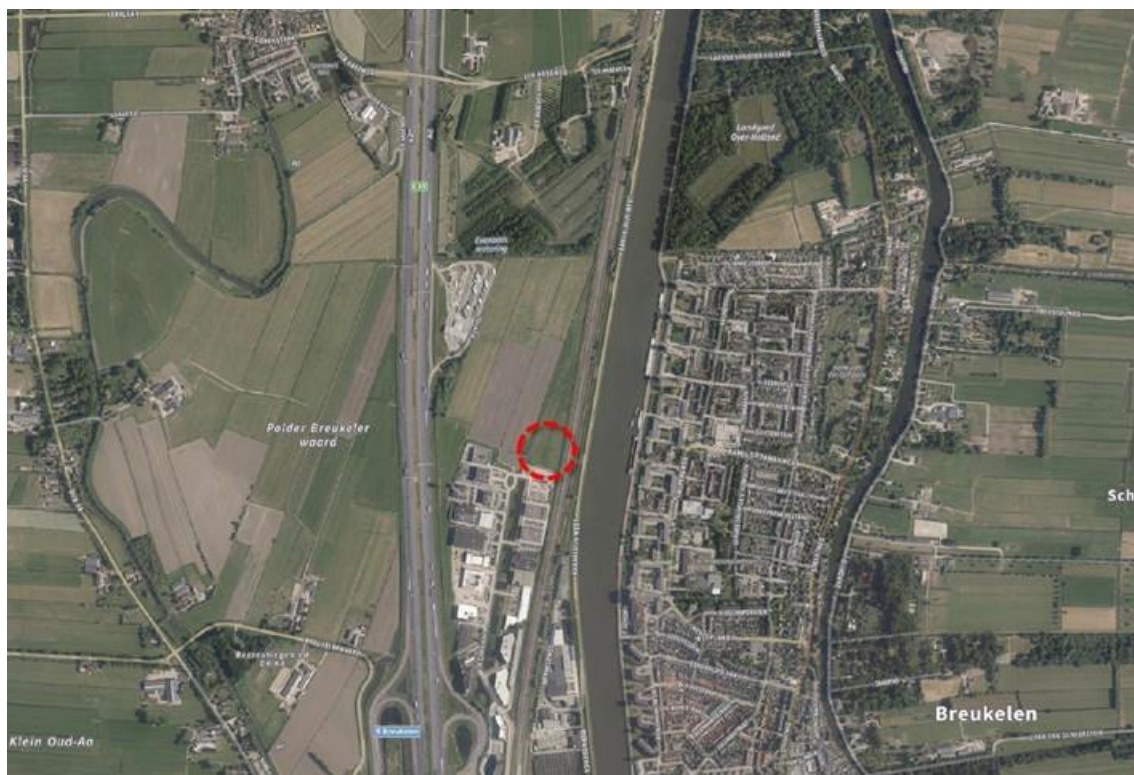
De gronden waar de nieuwe bedrijfskavel zal komen, zijn nu nog in gebruik als landbouwgrond. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Corridor' uit 2014 en de '1^e herziening bestemmingsplan Corridor' uit 2015 en het paraplubestemmingsplan 'Witte vlekken en reparaties'. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Hierbinnen is de gewenste ontwikkeling van een bedrijfskavel niet mogelijk. Zodoende is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doelstelling bestemmingsplan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om de bestemming van de gronden in het plangebied te wijzigen van agrarisch naar bedrijventerrein, zodat hier nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied getoond en in afbeelding 2 de begrenzing. Behalve het terrein voor de nieuwe functies, wordt ook de toegangsweg vanaf de aansluiting met de Corridor meegenomen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is een nadere beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie.



afbeelding 1: ligging plangebied (bron luchtfoto: pdok.nl)



afbeelding 2: begrenzing plangebied (bron luchtfoto: pdok.nl)

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Corridor' uit 2014 en de '1^e herziening bestemmingsplan Corridor' uit 2015. Ook geldt het Parapluplan 'Witte vlekken en reparaties' uit 2022. In afbeelding 3 is een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl getoond. In hoofdstuk 3 zijn deze bestemmingsplannen beschreven.



afbeelding 3: uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl met plangebied aangeduid met rode stippellijn

1.5 Leeswijzer

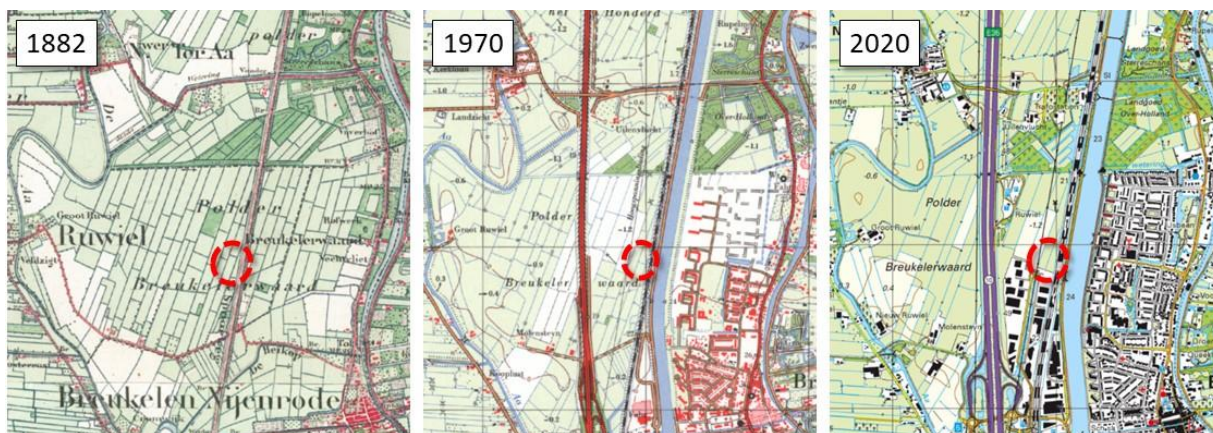
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied tussen de rijksweg A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Het gebied maakt onderdeel uit van de polder Breukelerwaard, een vroege ontginning, die vanaf de randen in diverse richtingen heeft plaatsgevonden. De vroege veenontginningen zijn hoofdzakelijk direct aansluitend aan de oeverwallen gelegen en zijn sterk beïnvloed door de rivier (kommen), waardoor zij iets hoger liggen en klei aanwezig is. De ondergrond kent relatief veel kleine hoogteverschillen. De sloten en kavelranden zijn veelal recht, geknikt en op onregelmatige afstand van elkaar. Ook bevinden zich grotere blokken nabij de rivier. Slootkanten zijn vaak steiler. Het landschap is hoofdzakelijk open, waarbij de oudere bebouwing zich veelal aan de rand, op de oeverwallen is gesitueerd.

De polder was vroeger één geheel vanaf de Aa tot aan de Vecht, maar is sinds de komst van eerst de spoorlijn, daarna het kanaal en vervolgens de A2 doorgesneden in meerdere losse delen. Het plangebied ligt in het restant van de polder tussen de A2, de spoorlijn, de Evenaarswetering en het bedrijventerrein De Corridor. De Evenaarswetering was vroeger de achterkade van de ontginning. Dwars door het gebied loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding, ook langs het plangebied. In het noordwesten ligt de verzorgingsplaats Ruwiel aan de A2.



afbeelding 4: plangebied op kaart 1882 (links), kaart 1970 (midden) en kaart 2020 (rechts) (bron: www.topotijdreis.nl)

Het plangebied grenst aan de zuidzijde direct aan het hier aanwezige bedrijfsperceel. Binnen of direct rond het plangebied ontbreekt het aan bebouwing of hoge bomen. De gronden zijn in gebruik als grasland. In en langs het plangebied zijn drie watergangen aanwezig. De meest oostelijke watergang bevindt zich tussen het grasland en de spoorlijn en ligt net buiten het plangebied. Midden op het grasland is een halve meter geïsoleerde watergang aanwezig met steile oevers. Tussen het grasland en de maisakker is een iets bredere watergang met steile oevers aanwezig. Dit is een primaire watergang en ligt voor een deel in het plangebied.



afbeelding 5: impressie bestaande situatie met links de maisakker en rechts het grasland. Ook zijn de hoogspanningsverbinding en de spoorlijn zichtbaar (bron: Van der Goes en Groot, 2022)



afbeelding 6: luchtfoto bestaande situatie. De rode stippellijn is de grens van het plangebied. De oranje stippellijn is het plangebied van het afvalscheidingsstation (bron luchtfoto: pdok.nl)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Aanleiding

In de Omgevingsvisie Stichtse Vecht is een uitbreiding voorzien van het bedrijventerrein in noordelijke richting. De eerste stap daarin is de ontwikkeling van een nieuw centraal gemeentelijk afvalscheidingsstation ter vervanging van de bestaande afvalscheidingsstations van Breukelen, Maarssen en Loenen op enige afstand van de bestaande bedrijfsperven. Voor deze

ontwikkeling is een ander bestemmingsplan in voorbereiding. Voor de ruimte die gelegen is tussen het nieuwe afvalscheidingsstation en het huidige bedrijventerrein is de ontwikkeling van een bedrijfskavel voorzien.

2.2.2 *Landschappelijke visie en inpassing*

2.2.2.1 Inleiding

Er is een landschappelijke visie opgesteld om de ontwikkeling van de bedrijfskavel en het afvalscheidingsstation in te bedden in een stevige landschappelijke en ruimtelijke structuur, ook rekening houdend met de volledige realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit is beschreven in het document “Breukelen, inpassingsstudie afvalscheidingsstation en uitbreiding Breukelerwaard” (IMOSS, 5 december 2023). De inpassingsstudie is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

De landschappelijke inpassing laat zien op welke wijze en met welke randvoorwaarden het afvalstation, de bedrijfskavel en de nodige infrastructuur acceptabel ingepast kan worden in de omgeving. Ook is hierbij gekeken naar het eindbeeld, waarbij de uitbreiding van het bedrijventerrein volledig heeft plaatsgevonden. Er is gekeken naar de historische ontwikkeling van de polder Breukelerwaard om de bepalende landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren in beeld te brengen. Hieronder is ingegaan op de bevindingen van de inpassingsstudie en de betekenis voor het plangebied.

2.2.2.2 Hoofdstructuur en landschappelijk raamwerk

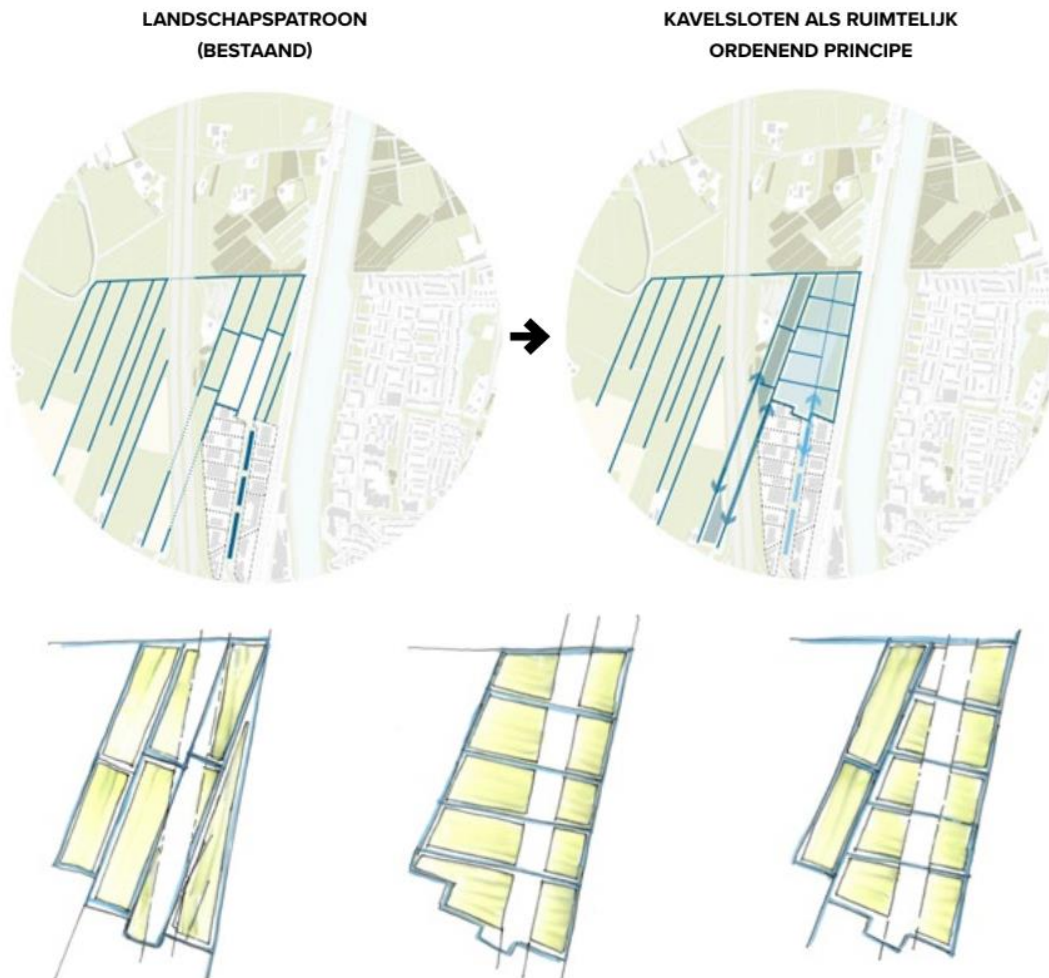
Er is sprake van een confrontatie tussen het natuurlijke / gecultiveerde landschap en de structuren uit de occupatielaag (de infrastructuur). Dit leidt tot fragmentatie. Deze fragmentatie is reeds ingezet met bebouwing en de infrastructuur. Daardoor dreigen ‘restanten’ van het landschap over te blijven die door gebrek aan context niet meer te lezen zijn. De bepalende kenmerken van het landschap zijn openheid, eenduidige kavelrichting met kavelsloten en doorzichten. Openheid en ontwikkeling staat haaks op elkaar, maar door het toepassen van ingrediënten van het open landschap zoals kavelsloten met brede bermen en doorzichten is dit landschap leesbaar te houden. In de inpassingsstudie zijn de volgende zes ruimtelijke principes uitgedacht:

Breukelerwaard

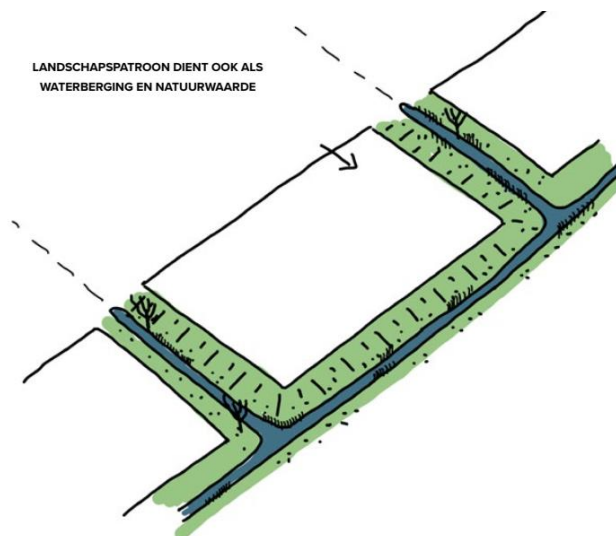
1. *Duidelijk en herkenbaar landschapspatroon met kavelsloten als ordenend principe*
2. *Borgen van openheid langs de kavelsloten*
3. *Landschapspatroon inzetten voor waterberging en natuurwaarde van het landschap met natuurlijke oevers als onderdeel van robuuste ecologische verbinding*
4. *Accentueren van de Evenaarswetering als landschapsscheidend element*
5. *Voortuin als verankering van het bedrijventerrein aan de snelweg*

Er is een ruimtelijke opzet uitgedacht, waarbij het oorspronkelijke slotenpatroon aan weerszijden van de snelweg (de overwegende polderrichting) wordt aangevuld met een nieuw landschapspatroon voor de uitbreiding van het bedrijventerrein de Breukelerwaard als confrontatie tussen de richtingen en contouren (zie afbeelding 7). Dit levert een nieuwe ruimtelijke structuur op waarbij de langgerekte verkaveling aan de randen aanwezig blijft en er nieuwe dwarssloten komen die zorgen voor het opdelen van het gebied in losse percelen.

Het groene raamwerk dat hiermee ontstaat, zorgt voor openheid tussen de percelen en een samenhangende structuur. Het zorgt ook voor ruimte voor de waterberging, mede door uit te gaan van flauwe taluds (circa 1:6) in combinatie met de drooglegging van de bouwkavels (zie afbeelding 8). De oevers worden natuurvriendelijk ingericht met sporadisch oeverbeplanting zoals els en wilg. Dit biedt tevens extra natuurwaarde.



afbeelding 7: kavelsloten als ruimtelijk ordenend principe (bron: IMOSS)



afbeelding 8: landschapspatroon met nieuwe kavelsloten en flauwe taluds (bron: IMOSS)

2.2.2.3 Mogelijk eindbeeld en uitgangspunten inrichting

Op basis van het nieuwe raamwerk is een mogelijke eindsituatie uitgedacht wanneer de uitbreiding van het bedrijventerrein volledig heeft plaatsgevonden. Het landschappelijke raamwerk geeft de nodige samenhang tussen de kavels en het landschap. Er zijn spelregels voor de beeldkwaliteit geformuleerd voor de bebouwing op de kavels zelf. Dit zorgt voor een ordelijk beeld.

Water

De waterstructuur zal bestaan uit een indeling met een hiërarchisch onderscheid in kavelsloten. In noord-zuidelijke richting komen brede sloten van minimaal 5 meter breed, waarbij doorzicht belangrijk is. Deze worden daarom ook gekruist met bruggen. De centrale watergang in het midden wordt de nieuwe primaire watergang. In oost-westrichting komen smalle sloten van 3 meter breed. Deze sloten markeren de grenzen tussen de kavels. Water binnen het gebied staat in verbinding met elkaar. Er wordt aangesloten bij het huidige peil van Breukelerwaard van -1,95m NAP.

Ecologie

De oevers worden uitgevoerd als flauwe taluds voor natuurvriendelijke overgangen. De afwisseling van natuuroevers en sporadische oeverbeplanting vormt een aanvulling op de habitat voor verschillende soorten. Voor de bebouwing is het puntensysteem natuurinclusief bouwen van de gemeente van toepassing (zie paragraaf 3.4.3).



afbeelding 9: mogelijk eindbeeld uitbreiding bedrijventerrein (bron: IMOSS). Het plangebied is met rode stippellijn aangeduid.

Bouwmassa en bouwhoogte

Om ruimte voor openheid te borgen, dient gewerkt te worden met een maximum bebouwingspercentage van 70% en dient er een minimale afstand van bebouwing tot het landschappelijke raamwerk aan de voor- en zijkanten te gelden. Bebouwing dient op minimaal 10 meter afstand van de kavelgrenzen aan de voorzijde te staan. De afstanden aan de zijkanten staat in verhouding tot de landschappelijke inpassing 1:1,5 eenzijdig tot hart van het water). De invulling van een kavel kent eenheid en rustige uitstraling doordat de bebouwing de dominante kavelrichting volgt (staat niet gedraaid op het kavel). De voorzijde ligt aan de kant van de weg en heeft een representatieve uitstraling. De 'achterkant' richting het spoor is net zo belangrijk. Opslag is uit het zicht door omliggende bebouwing of bijvoorbeeld afdak of een schijngewel.

De bebouwing in De Corridor is maximaal 12m. Vanaf het spoor vormt de serie van bebouwing een doorlopend accent.

2.2.3 De bedrijfskavel

Het afvalscheidingsstation en de nieuwe bedrijfskavel zullen uiteindelijk onderdeel gaan vormen van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Daarom is met de inpassingsstudie vooruit gekeken naar een inrichting van het hele gebied tussen snelweg en spoorlijn. Dit bestemmingsplan gaat enkel over de bedrijfskavel, maar houdt rekening met de nieuw uitgedachte hoofdstructuur met het landschappelijk raamwerk zoals beschreven in voorgaande paragraaf. Hieronder is de structuur getoond van de situatie met enkel het afvalstation en de bedrijfskavel.



afbeelding 10: Situatie na realisatie afvalscheidingsstation en bedrijfskavel (rood omrand) (bron: IMOSS)

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van een bedrijfskavel met een oppervlakte van ongeveer 8.890 m² welke voor 70% bebouwd mag worden. Dit komt neer op 6.200 m² bebouwd oppervlak. Er kan een bedrijf komen van maximaal milieucategorie 3.2, met ondergeschikte functies zoals kantoorruimte, vergaderruimte, educatieve voorzieningen, parkeren, groen en water. Ook een (beperkte) logistieke invulling behoort tot de mogelijkheden.

Bebouwing dient op minimaal 10 meter afstand van de kavelgrenzen aan de voorzijde te staan. De afstanden aan de zijkanten staat in verhouding tot de landschappelijke inpassing 1:1,5 eenzijdig tot hart van het water). En bebouwing zal, overeenkomstig de inpassingsstudie maximaal 12 meter hoog mogen zijn.

De bestaande watergangen in het plangebied worden gedempt. De sloot langs het spoor niet, deze ligt buiten het plangebied. Ter compensatie van de demping en de verhardingstoename is een waterbergingsopgave uitgedacht in de inpassingsstudie en het waterhuishoudkundig plan. Dit waterhuishoudkundig plan is nader beschreven in paragraaf 4.5.2. Al het nieuwe water dat er komt, is ruim voldoende om te voldoen aan de opgave. Het grootste deel van de waterbergingsopgave komt in het centrale deel dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation. In het waterhuishoudkundig plan is de compensatieopgave voor beide ontwikkelingen integraal opgenomen. In paragraaf 4.4 is nader ingegaan op de compensatieopgave.

Vanaf de rotonde aan het eind van de Corridor komt een nieuwe ontsluitingsweg met voet- en fietspad. Deze ontsluiting loopt naar het noorden toe, gedeeltelijk gesitueerd onder de hoogspanningsverbinding. Het nieuwe afvalscheidingsstation en de nieuwe bedrijfskavel zullen via deze nieuwe weg worden ontsloten. De nieuwe weg met de nieuwe groenblauwe zone maken onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation. Het plangebied voor de nieuwe bedrijfskavel sluit hier naadloos op aan.

De nieuwe bedrijfskavel krijgt een ontsluiting aan de zuidzijde. Het parkeren en bevoorrading zal op het eigen terrein plaatsvinden. Hier is voldoende ruimte voor op de kavel. Mogelijk dat een extra ontsluiting aan de noordzijde nodig is in de toekomst. Om hier in het bestemmingsplan alvast op te anticiperen, is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een tweede ontsluitingsweg mogelijk te maken. Dit is op de verbeelding zichtbaar met de functieaanduiding 'weg' in de bestemming 'Groen'.

3 Wetgeving en beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving. Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nederland zet in op een duurzame en circulaire economie. Het doel is om met behoud van de welvaart tegelijkertijd bij te dragen aan een stabiel klimaat, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en afhankelijkheid van eindige fossiele grondstoffen. Het rijk zet in op reductie van het grondstoffengebruik van 50% in 2030. En in 2050 is het doel om vrijwel geheel klimaatneutraal te zijn dat Nederland een economie heeft die 100 procent circulair is. Dit betekent geen afval meer en grondstoffen worden steeds opnieuw gebruiken, zonder de problemen te verplaatsen naar andere gebieden of af te wentelen op toekomstige generaties.

Betekenis voor het plan

De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt voor een duurzame groei van de economie en werkgelegenheid in de regio. Door te kiezen voor het uitbreiden van een bestaande locatie, kan gebruik worden gemaakt van de bestaande netwerken en infrastructuur. In de inpassingsstudie is een integrale en omgevingsinclusieve benadering toegepast. De ontwikkeling van bedrijvigheid gaat samen met de ontwikkeling van een stevig groenblauw raamwerk dat zorgdraagt voor een gezonde en hoogwaardige leefomgeving. De beoogde ontwikkeling van de nieuwe bedrijfskavel sluit aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

3.2.2 *Water en bodem sturend - Landelijke Strategie en Interbestuurlijke Uitvoeringsagenda 2023-2024*

Voldoende, schoon water en een gezonde bodem zijn van groot belang voor iedereen in Nederland. Vanwege de snelle verandering van het klimaat en door het intensieve gebruik staat dit

onder druk. Er is steeds vaker sprake van toenemende weersextremen. Tegelijk stijgt de zeespiegel gestaag en is er een steeds grilliger waterafvoer in rivieren en beken. Bodemdaling in combinatie met lage waterstanden beschadigt funderingen van gebouwen en infrastructuur. Langdurige droogte in combinatie met hogere temperaturen (hitte) beïnvloedt het bestaan van mensen. De bevolking groeit en de ruimtevrage voor wonen en economie neemt toe. Er zijn keuzes nodig in de ruimtelijke inrichting van Nederland. De rijksoverheid wil dat hierin de bodem en waterhuishouding nog meer sturend zijn.

Op 25 november 2022 stuurde het kabinet de Tweede Kamer een uitgebreide brief over Water en Bodem sturend. In de brief van 25 november zijn 33 structurerende keuzes opgenomen. Gezamenlijk vormen ze de kern van het beleid. De 33 keuzes zijn in de brief onderverdeeld naar thema (water en bodem, bebouwd gebied) en zijn – rekening houdend met het type bodem - uitgewerkt in gebieden: laagveengebied, kustgebieden, hoge zandgronden. Bij deze uitwerking is aangegeven: urgentie, inzet, te nemen maatregelen, consequenties en – zoveel als mogelijk – een tijdsaanduiding.

Om dit verder te brengen is het document 'Water en bodem sturend, Landelijke Strategie en Interbestuurlijke uitvoeringagenda 2023-2024' opgesteld. Deze strategie en uitvoeringsagenda zal verder verankerd gaan worden via provinciale verordeningen, regels van waterschappen, gemeentelijke bestemmings- en omgevingsplannen en ook zal aanpassing van de watertoets plaatsvinden.

Betekenis voor het plan

Voor de ontwikkeling van het afvalscheidingsstation en de bedrijfskavel hier ten zuiden (en de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein) van is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het doel van het waterhuishoudingsplan is om de principes bodem en water goed in de planvorming op te nemen en in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit betekent onder meer dat de transitie van graslandgebied naar bedrijventerrein geen nadelige gevolgen mag hebben voor de algehele waterhuishouding in dit nieuwe gebied en omgeving. Daarnaast dient het watersysteem robuust te zijn en een goede waterkwaliteit te bezitten (althans geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie).

Op basis van de sturende principes van bodem en water, zijn in het waterhuishoudkundig plan voor de gebiedsontwikkeling de volgende ontwerpprincipes gehanteerd:

- Geen afwenteling op de omgeving: het watersysteem mag binnen het bemalingsgebied Breukelerwaard niet verslechteren.
- Binnen het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om peilstijgingen binnen toelaatbare marges te laten plaatsvinden (garantie dat bij bepaalde neerslaggebeurtenissen weginfrastructuur en gebouwen niet onder water komen te staan).
- Neerslagwater wordt zoveel als mogelijk geborgen en vertraagd afgevoerd.
- Het water bezit een goede waterkwaliteit en natuurlijke inrichting van watergangen. Zoveel als mogelijk benutten van regenwater en beperkte afhankelijkheid van wateraanvoer.
- Versnippering door het introduceren van meerdere peilgebieden in Breukelerwaard dient te worden voorkomen (streven naar robuuste watersystemen met beperking van peilgebieden en kunstwerken).
- Het watersysteem draagt bij aan het verminderen van hittestress. Groenblauwe structuren zijn verdampende oppervlakken en zorgen voor lagere temperaturen; ook op privaat terrein worden maatregelen getroffen die hittestress verminderen.

Ook houdt het waterhuishoudkundig plan rekening met de 'Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht' en het Gemeentelijke Rioleringsplan en de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Daarmee wordt recht gedaan aan de landelijke strategie en zijn water en bodem sturend in de gebiedsontwikkeling. Het Waterhuishoudkundig plan is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. In paragraaf 4.5 is nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie en gevolgen voor het plan.

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening / Ladder van duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder van duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige

benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Betekenis voor het plan

De voorgenomen ontwikkeling volgt uit het beleidsvoornemen van de gemeente om het bedrijventerrein uit te breiden met 9 tot 12 hectare en is hiervan de eerste stap (samen met het nieuwe afvalscheidingsstation).

Het bestemmingsplan maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk. Ook is de locatie gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Zodoende is er een ladderonderbouwing opgesteld (Ladder voor duurzame verstedelijking De Corridor Breukelen, Sweco, 14 augustus 2023). De rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. In de ladderonderbouwing ingegaan op de behoefte aan de nieuwe functie en is gemotiveerd waarom de nieuwe functie niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Er is voldoende behoefte

In de onderbouwing is beoordeeld dat er een grote vraag is naar uitbreiding van bedrijfsruimte in de komende tien jaar. Uit de confrontatie van vraag en aanbod volgt dat er meer vraag is dan hard (plan)aanbod in het onderzoeksgebied in de komende tien jaar. De uitbreiding van de Corridor met de in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijfskavel zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) in het onderzoeksgebied, en voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Logische plek voor uitbreiding bedrijventerrein

De behoefte in het onderzoeksgebied aan nieuwe bedrijventerreinen is groot. De toekomstige vraag is vele malen groter dan de beschikbare bedrijfskavels in de regio. Aanvullend daarop zijn al veel locaties aangewezen als plek voor woningbouw of bedrijventerrein. In de gemeente Stichtse Vecht zijn geen bedrijfskavels meer beschikbaar. Ook elders in het bestaande stedelijk gebied van de Stichtse Vecht zijn geen logische plekken om een bedrijfskavel met de milieucategorie 3.2 toe te voegen. Bedrijventerreinen met een dergelijke milieucategorie kunnen niet te dicht op woningen gerealiseerd worden.

Binnen de regio is het de voorgestelde locatie direct aansluitend op het bestaande bedrijventerrein een logische plek om een nieuwe bedrijfskavel te ontwikkelen. De locatie is weliswaar buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Maar de bereikbaarheid, gelegen nabij de A2 en nabij het NS-station, is optimaal voor bedrijfskavels. Daarnaast is hier voldoende (richt)afstand tot woningbouw en sluit de ontwikkeling direct aan op het bestaande bedrijventerrein, waardoor het gebruik maakt van de aanwezige infrastructuur en voorzieningen. Ook zal de bedrijfskavel in de toekomst grenzen aan het nieuwe centrale afvalscheidingsstation van de gemeente.

Er is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe locatie wordt landschappelijk ingepast en er wordt nieuwe ruimtelijke kwaliteit aan het gebied toegevoegd.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst en gaat over de fysieke

leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de ontwikkelingen en ruimte vragen in de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Bodem, water en Milieuplan en het Mobiliteitsplan.

In de Interim Omgevingsverordening (hierna: Interim OV) staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. De Interim OV vervangt bestaande verordeningen zoals de provinciale ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur- en landschapsverordening en de wegenverordening.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in zeven thema's, te weten:

- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en waterrobuust
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur



Alle thema's staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bekeken. Door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte optimaal gebruiken.

Voor het plan zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Watersysteem (hoofdstuk 2 Interim OV);
- Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV);
- Natuur (hoofdstuk 6 Interim OV);
- Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV);
- Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

Wat dit betekent voor het onderhavige bestemmingsplan is beschreven in de paragrafen 3.3.1.1 tot en met 3.3.1.5.

3.3.1.1 Watersysteem (hoofdstuk 2 Interim OV)

In het plangebied lopen enkele perceelsloten. Het plangebied ligt niet nabij een regionale waterkering of vrijwaringszone hiervan. De waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal is niet opgenomen in de Interim OV.

Het plangebied ligt in gebied dat in de Interim OV is aangewezen als overstroombaar gebied (art. 2.10 Interim OV). Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

Betekenis voor het plan

Waterveiligheid en het beperken van gevolgen bij overstromingen is een thema van de voorgenomen ontwikkeling. In het voor het plan opgestelde waterhuishoudkundig plan en in de water paragraaf in 4.5.2.3 is nader ingegaan op het aspect veiligheid, waaronder ook de risico's van overstroming en de omgang hiermee in het plan. Voor die delen van het plangebied waar de vrijwaringszone met het plangebied overlapt, heeft het bestemmingsplan bestemmingen en regels opgenomen die de waterkerende functie beschermen.

3.3.1.2 Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV);

In hoofdstuk 4 van de Interim OV zijn regels gesteld ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en mobiliteit voor de specifiek aangewezen provinciale wegen. Wanneer het in het bestemmingsplan opgenomen programma kan leiden tot een mogelijke verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, dient een mobiliteitstoets uitgevoerd (in de Interim OV is dit opgenomen als Bijlage 13 Mobiliteitstoets

Cultuurhistorie). Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.

Betekenis voor het plan

De nieuwe bedrijfskavel wordt aangesloten op De Corridor. Het bedrijventerrein sluit weer aan op de rotonde waar ook de op- en afrit van de A2 en de Amerlandseweg op aansluit. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein staat in de bestaande situatie onder druk en in de spitsperiodes is de verkeersdrukte hoog. Zodoende is voor het bestemmingsplan verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.7 is nader ingegaan op dit onderzoek. Uit het onderzoek volgt dat door de voorgenomen ontwikkeling het aantal knelpunten niet wijzigt, er is in de autonome situatie al sprake van knelpunten op de omliggende wegen. Naar de toekomst toe is een structurele oplossing nodig vanwege de knelpunten op de aansluiting A2 in de autonome situatie. De impact van de ontwikkeling van de bedrijfskavel is hier zeer beperkt op. Het oplossen van de aanwezige knelpunten ligt bij het Rijk en provincie en dit wordt de komende tijd met de nodige urgentie aangepakt. Zo wordt onder andere de westelijke afrit van de A2 verlengd. Ondertussen kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden, mede gelet op het feit dat de bijdrage aan de knelpunten niet significant is.

3.3.1.3 Natuur (hoofdstuk 6 Interim OV):

Natuurnetwerk, Groene Contour en weidevogelkerngebieden

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland, Groene Contour of weidevogelkerngebied. Er gelden geen regels vanuit de Interim OV op dit onderwerp voor het bestemmingsplan.

Houtopstanden

Het plangebied ligt in gebied dat is aangewezen ter bescherming van houtopstanden (hoofdstuk 6, artikelen 6.18 t/m 6.23). Het gaat om een uitwerking van de regels uit hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een oude bosgroeiplaats en er zijn ook geen waardevolle oude boskernen aanwezig. Ook zijn er geen bomen in het plangebied aanwezig. Er gelden geen regels vanuit de Interim OV op dit onderwerp voor het bestemmingsplan.

3.3.1.4 Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV):

Cultuurhistorie

In hoofdstuk 7, artikel 7.5 t/m 7.8 van de Interim OV zijn regels opgenomen ter bescherming en ontwikkeling van de waardevolle cultuurhistorie van de provincie. Het plangebied ligt niet binnen cultuurhistorisch waardevol gebied, zoals de 'historische buitenplaatszone' of 'militair erfgoed'. Er gelden geen regels vanuit de Interim OV op dit onderwerp voor het bestemmingsplan.

Landschap

In artikel 7.9 van de Interim OV zijn regels ten aanzien van het landschap opgenomen. Het bestemmingsplan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de het 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen'. Ook mogen de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt binnen het Landschap Groene Hart. Het Groene Hart heeft een zeer divers landschap met grote tegenstellingen. Kenmerkend zijn de rustige en weidse open weidegebieden, maar er zijn ook dynamische zones met economische dragers en transportassen. Vroeger waren dat vooral de rivieren en hun oevers, tegenwoordig zijn dat wegen, spoorlijnen en kanalen.

De kernkwaliteiten zijn de openheid, het (veen)weidekarakter inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing en een landschappelijke diversiteit. Centraal in het provinciaal beleid staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende

typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit
- rust en reuring
- oude en nieuwe overgangen

Betekenis voor het plan

De kenmerkende openheid van het Groene Hart is in het plangebied niet meer in die hoedanigheid waarneembaar. De oude kavel- en slotenpatronen zijn doorsneden door de aanleg van de A2 en de spoorlijn en later door de verbreding daarvan. De aanwezige infrastructuur domineert het gebied en sluit het ook af van de omgeving. Daar komt bij dat het niet is toegestaan om te bouwen onder de 150 kV hoogspanningsverbinding. Hierdoor is het ook niet mogelijk om het bestaande slotenpatroon te handhaven. Zodoende is er voor de inpassing van de nieuwe bedrijfskavel en het afvalscheidingsstation gekozen om aan te sluiten bij de verkavelingsopzet van het bedrijventerrein De Corridor.

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing is een inpassingsstudie uitgevoerd (zie paragraaf 2.2.2).. Uitgangspunt van de landschapsvisie is het zichtbaar maken van de landschappelijke kwaliteiten die aanwezig zijn in het gebied en deze als basis te laten fungeren in de inrichting van het terrein. Voor het plangebied is dat een verkaveling die aansluit bij het kanaal. Bebouwing schikt zich naar het nieuwe raamwerk en er komen doorzichten die zorgen voor een open karakter. Ook zorgt het groenblauwe raamwerk voor voldoende waterbergingscapaciteit en biedt het ruimte voor natuurwaarden in het gebied. Er wordt voldaan aan de Interim OV op dit aspect.

Het landschapsplan is aan de provincie Utrecht voorgelegd en is geaccordeerd. In het bestemmingsplan is in artikel 3.5.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het opstellen van een beplantingsplan dat voldoet aan de uitgangspunten uit de inpassingstudie

3.3.1.5 Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

In hoofdstuk 9 van de Interim OV is ingegaan op de regels voor verstedelijkingsfuncties en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied'. In het landelijk gebied mag volgens artikel 9.2 van de Interim OV een bestemmingsplan geen verstedelijking toestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald". Enkele van deze mogelijkheden hangen samen met de op het plangebied opgenomen aanduidingen 'kernrandzone' en 'uitbreiding woningbouw en bedrijventerrein onder voorwaarde mogelijk'.

Kernrandzone

In de kernrandzone is nieuwe verstedelijking toegestaan (artikel 9.8 Interim OV), mits de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking. Ook moet de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar zijn en in aansluiting op het stedelijk gebied of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en mogen omliggende functies niet onevenredig worden geschaad. Tevens moet een tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit geborgd worden.

Uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk

Op grond van artikel 9.14 is uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk, mits is voldaan aan de gestelde voorwaarden.

- de uitbreiding bedrijventerrein past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken of is opgenomen in de Bijlage 18 Wonen en werken;
- de uitbreiding bedrijventerrein leidt niet tot extra bodemdaling;
- de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd; en
- de uitbreiding bedrijventerreinen vindt plaats in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein, of, wanneer dat niet mogelijk is, in aansluiting op het stedelijk gebied.

Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Betekenis voor het plan

De provincie Utrecht heeft op 4 juli 2023 het Provinciaal programma Wonen en Werken 2023 vastgesteld. In dit programma is ook de voorliggende ontwikkeling van de bedrijfskavel benoemd. Er is aangegeven dat de uitplaatsing van de afvalscheidingsstations naar de nieuwe centrale locatie in Breukelen kan worden gerealiseerd onder het kernrandzonebeleid (onder de voorwaarden van o.a. art. 9.8 van de Interim OV). Ten aanzien van de nieuwe bedrijfskavel is de intentie uitgesproken dat deze kavel van circa 1 hectare netto in de derde cyclus (vanaf 2024) te programmeren is, onder voorwaarde dat er voldoende programmeringsruimte is en de mer beoordeling geen aanleiding geeft deze locatie niet te programmeren. De aandachtspunten zijn een goede landschappelijke inpassing en de verkeersafwikkeling. Hieronder zijn deze voorwaarden beoordeeld.

Programmeringsruimte

Uitgifte en realisatie van de bedrijfskavel zal niet eerder plaatsvinden dan eind 2024 / begin 2025, aangezien eerst het bestemmingsplan nog moet worden vastgesteld. Er is een ladderonderbouwing opgesteld om na te gaan of er voldoende programmeringsruimte is (zie paragraaf 3.2.3). Daar blijkt uit dat de vraag ruimschoots het aanbod overstijgt en er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor de nieuwe bedrijfskavel.

Mer beoordeling of inspraak

Er is een vormvrije mer beoordeling uitgevoerd voor het plan (zie paragraaf 4.12). Hieruit volgt dat voor alle beoordeelde aspecten kan worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.

Aandachtspunt verkeer

Uit het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd (zie paragraaf 4.7), blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet significant bijdraagt aan de al aanwezige knelpunten op de kruispunten en aansluiting A2.

Aandachtspunt landschap

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een inpassingsstudie opgesteld, zie paragraaf 2.2.2. Er is een robuust groenblauw raamwerk ontworpen, waardoor er sprake is van een gedegen landschappelijke inpassing.

Zodoende wordt voldaan aan de voorwaarde voor programmeringsruimte en er wordt rekening gehouden met de aandachtspunten landschap en verkeer. Daarmee wordt aan de eerste bullit van artikel 9.14 voldaan.

Bodemdaling

In de inpassingsstudie die is opgesteld voor de gebiedsontwikkeling, is ingegaan op bodemdaling. Ook is een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie par. 4.5 en bijlage 6). Er wordt ingezet op het langer vasthouden van water in het gebied en het voldoende ruimte te bieden voor opvang bij hevige regenbuien. Hemelwater krijgt zo ook de tijd om vervolgens ter plekke te infiltreren in de bodem. Dit draagt bij aan het tegengaan van verdere bodemdaling. Tot slot stelt gemeente eisen ten aanzien van restzetting van verhardingen in het openbaar gebied. In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal aangetoond moeten worden dat er geen wezenlijke daling zal optreden. Zodoende zal er geen sprake zijn van verdere bodemdaling. Er wordt ook aan dit punt van artikel 9.14 van de verordening voldaan.

Herstructurering bestaande bedrijventerreinen en aansluiting bij bestaand bedrijventerrein
Zoals uit de ladderonderbouwing blijkt is de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte vele malen groter dan het aanbod. De uitbreiding leidt zodoende niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) in het onderzoeksgebied. De nieuwe bedrijfskavel grenst aan het bestaande

bedrijventerrein de Corridor. Zodoende wordt ook aan deze punten van artikel 9.14 van de verordening voldaan.

Daarmee wordt voldaan aan artikel 9.14 van de Interim omgevingsverordening. In de landschappelijke inpassingsstudie is op basis van bestaande kwaliteiten in zowel het plangebied als in de directe omgeving een nieuwe stedenbouwkundige of landschappelijke opzet geïntroduceerd. Door deze opzet wordt recht gedaan aan de ligging van het terrein in de Breukelerwaard en wordt gelijktijdig antwoord gegeven op de versnippering van dit poldergebied en de ontwikkelingen van het bestaande bedrijventerrein.

Op basis van deze inpassingsstudie zijn in het voorliggende bestemmingsplan regels gesteld aan de bebouwing, waaronder maximaal bebouwingspercentage, bouwhoogte en positionering op het perceel. Voor de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de aanwezige welstandseisen voor het bedrijventerrein de Corridor. De Corridor is een modern bedrijventerrein op een zichtlocatie. De beeldkwaliteitswaarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en de representatieve, zorgvuldige architectuur van de bebouwing. Bij de beoordeling van het ontwerp van het gebouw op de kavel zal onder meer aandacht worden geschonken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. Dit wordt bij de vergunningverlening getoetst.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

De gemeente heeft in de Omgevingsvisie Stichtse Vecht 'Het beste van twee werelden' beschreven wat de gewenste situatie voor de fysieke leefomgeving is. Dat is niet in detail gedaan, maar op hoofdlijnen. In de omgevingsvisie staan de doelen voor het beschermen en het gebruik van de fysieke leefomgeving tegen de achtergrond van de bestaande situatie en actuele trends en ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie zijn drie overkoepelende opgaven geformuleerd:

- Aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren
- Versterken van de kwaliteit van cultuurhistorie, archeologie, landschap en natuur
- Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie

Uit het proces met de samenleving en de betrokkenen van de gemeente is een behoorlijke lijst met actuele onderwerpen naar voren gekomen waar de Omgevingsvisie op in zou moeten gaan. Hieruit zijn de volgende thema's en opgaven gedestilleerd:

- Gezondheid voor iedereen
- Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)
- Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio
- Prettig leven in de kernen
- Ruimte voor recreatie
- Toekomstbestendig vitaal platteland
- Werken aan klimaatverandering

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangewezen als "Kernen" in de zone de "Snelle Vecht". De snelle Vecht wordt gekenmerkt door dynamiek. Stichtse Vecht grenst aan de grote Nederlandse steden Utrecht en Amsterdam. Er is een corridor ontstaan die qua omvang in Nederland zijn evenknie niet kent. De infrastructuur belichaamt de strategische ligging als tussen Utrecht en Amsterdam: de autosnelweg A2 kent 10 rijstroken, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam 4 sporen en het Amsterdam-Rijnkanaal is ter plekke 120 meter breed. Ook is er een netwerk van hoogspanningsleidingen en onder de grond ligt de WRK waterleiding (Waterleiding Rijn - Kennemerland). Deze vormt samen met o.a. de Bethunepolder de belangrijkste slagaders voor de drinkwatervoorziening in Noord-Holland. Het A2-traject tussen Amsterdam en Eindhoven werd in 2018 door ING uitgeroepen als economische slagader van Nederland

Het stationsgebied Breukelen met de omliggende bedrijventerreinen maakt onderdeel uit van de snelle Vecht. Breukelen ligt precies halverwege het traject tussen Amsterdam en Utrecht en

vormt dan ook een essentiële knoop in het (Utrechtse) OV-netwerk. De snelle Vecht is een modern landschap dat volop in ontwikkeling is.

Betekenis voor het plan

In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om het bedrijventerrein Breukelerwaard toekomstbestendig te ontwikkelen en uit te breiden met 9 tot 12 hectare bedrijventerrein aan de noordzijde. Met de locatiekeuze van het afvalscheidingsstation is rekening gehouden met deze ambitie. De nieuwe bedrijfskavel tussen het afvalscheidingsstation en het bestaande bedrijventerrein zal ruimte bieden aan ongeveer 8.890 m² (ongeveer 0,9 hectare). Daarmee draagt het plan bij aan de ambities van de gemeente Stichtse Vecht voor een groei van de werkgelegenheid.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen, Loenen

In het landschapsontwikkelingsplan Breukelen Loenen is voor het buitengebied van deze twee plaatsen een toekomstvisie beschreven. Er wordt onder andere ingezet op het behouden en versterken van de relatie tussen de landschappen aan weerszijde van grote infrastructuur. Ook is het streven om de karakteristieke bomenrijen langs het Amsterdam-Rijnkanaal te behouden.

Ook is het belangrijk dat er groene buffers worden ontwikkeld tussen stedelijk gebied Breukelen en het buitengebied. De uitbreiding van natuur- en bosontwikkeling biedt versterking van ecologische waarden en landschappelijke oostwestrelaties en ten behoeve van recreatief gebruik. En er dient sprake te zijn van een samenhangend ontwerp van de beplanting langs de rijksweg A2 bestaande uit landschapsstroken, ecologische zones en ecologische stapstenen (beplantingsplan A2-Noord). De natuurwaarden van de bermen dienen te worden versterkt.

Betekenis voor het plan

Het LOP vormt de basis voor de inpassingsstudie die is opgesteld (zie bijlage 1). Daarmee zijn bovenstaande punten in het plan opgenomen.

3.4.3 Nota natuurinclusief ontwikkelen, inrichten en bouwen

Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. In de (ontwerp)Omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat ze streeft naar natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen bij haar verstedelijkingsopgave en daarmee een bijdrage wil leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem.

Om dit te bereiken hanteert de gemeente voor ontwikkeling van woningbouw een puntensysteem met natuurinclusieve maatregelen. De omvang van het project bepaald het aantal punten dat behaald moet worden binnen de ontwikkeling. Deze nota is in principe van toepassing op woningbouw, maar de gemeente ziet graag dat de uitbreiding van het bedrijventerrein en de ontwikkeling van het nieuwe afvalstation ook worden getoetst aan het puntensysteem, om zo tot een duurzame, klimaatbestendige en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling te komen.

Betekenis voor het plan

Op gebiedsniveau is in de inpassingsstudie nagegaan wat het aantal punten is van de totale ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein (zie bijlage 1). De maatregelen richten zich met name op de mogelijkheden die het groenblauwe raamwerk geeft. Daarmee is in elk geval 13 punten te behalen. Met de invulling van het uitgeefbaar terrein en de bebouwing en daken is dit puntenaantal nog verder te verhogen, door bijvoorbeeld de inzet van groene daken en gevels. Met de voorgestelde groene inrichting rond de bedrijfskavel (zie paragraaf 2.2.2) zal sprake zijn van een duurzame, klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling en wordt aangesloten bij de ambities uit de gemeentelijke nota Natuurinclusief ontwikkelen.

3.4.4 Afspraken klimaat adaptief bouwen Utrecht

In het plan wordt rekening gehouden met de compensatieverplichting oppervlaktewater voor de toename aan verharding, met doorkijk naar wat dit betekent voor de structuur van het grotere gebied. Er zal voldoende ruimte wordt vrijgehouden voor adaptatie van hemelwater (als eis vanuit het LIOR en landelijk beleid) om daarmee het risico op overstroming bij hevige neerslag te

beperken. Zoals ook in paragraaf 4.5.2 is beschreven zal met de hoogte van de nieuwe bebouwing rekening worden gehouden met de ligging in overstroombaar gebied en de mogelijke watterdiepte bij een overstroming. Ook is in de bouwregels vastgelegd dat het vloerpeil van gebouwen niet lager dan 0,55m onder NAP mag worden gebouwd, zodat schade aan vitale functies wordt voorkomen.

Veel van de afspraken uit de beleidsnotitie zijn op gebiedsniveau relevant. Voor perceelsniveau zijn niet alle afspraken van toepassing. Er is op gebiedsniveau een Waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie paragraaf 4.5 en bijlage 6), waarin rekening is gehouden met de 'Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht' en het Gemeentelijke Rioleringsplan en de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). In het kader van het Waterhuishoudkundig plan zijn stresstesten voor waterveiligheid gedaan. Prestatie-eisen voor privaat gebied is hier maatwerk, waarbij op gebiedsniveau een zeer robuust watersysteem is ontworpen. Om hitte-effecten te beperken dient 40% van de verticale oppervlakten verkoelend ingericht te worden. Dit is onderdeel van de architectonische en bouwkundige uitwerking. Het bestemmingsplan staat dit niet in de weg.

3.4.5 Strategische verkenning knooppunt Breukelen

De omgeving van station Breukelen heeft de potentie om zich in de toekomst te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon/werkgebied, strategisch gelegen op een knooppunt van auto-, bus-, trein- en fietsverbindingen tussen Utrecht en Amsterdam. Maar ook met een directe treinverbinding naar Rotterdam. Daarnaast zijn er mogelijkheden om de P+R-functie van de knoop beter te benutten en het gebied meer sociaal veilig en met meer natuur klimaatbestendig in te richten als een Groene Poort. Deze kansen zijn eerder beschreven in het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040, de Omgevingsvisie Stichtse Vecht en het Coalitieakkoord.

De gemeente Stichtse Vecht heeft met de provincie Utrecht, Rijkswaterstaat, NS, ProRail, U10 en de waterschappen AGV en HDSR en onder begeleiding van bureau Nieuwegracht de Strategische Verkenning Breukelen opgesteld. Hierin zijn verschillende scenario's (wonen, werken en recreëren) uitgewerkt en is geadviseerd om te kiezen voor één toekomstscenario.

Betekenis voor het plan

Een van de opgaven die in de Strategische Verkenning zijn benoemd, is de uitbreiding van het bedrijventerrein Breukelerwaard in noordelijke richting. De ontwikkeling van de nieuwe bedrijfskavel is hier binnen gelegen en staat deze ambities niet in de weg. Er wordt in het plan voor de bedrijfskavel en het hier ten noorden van geprojecteerde afvalscheidingsstation al rekening gehouden met eventuele verdere uitbreiding door uit te gaan van de nieuwe verkavelingsstructuur die voor het gebied is uitgedacht in de landschappelijke visie uit bijlage 1.

3.4.6 Bestemmingsplan 'Corridor' en '1^e herziening bestemmingsplan Corridor'

Deze twee plannen zijn in samenhang beschouwd. Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen aanwezig:

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Water - 2
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Waarde - Archeologie - 3, Waarde - Archeologie - 4 en Waarde - Archeologie - 5
- Waterstaat - Keur
- Waterstaat - Waterkering
- Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (enkelbestemming)

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De bestemming is gericht op het agrarisch gebruik en het behoud van landschapswaarden. In deze bestemming zijn gebouwen alleen toegestaan ter plaatse van een bouwvlak. Er is geen bouwvlak opgenomen ter hoogte van het plangebied. Om de gewenste nieuwe functies toe te staan, dient de bestemming te worden gewijzigd.

Water - 2 (enkelbestemming)

Door het plangebied loopt een watergang. Deze heeft de bestemming Water – 2. Ten behoeve van het plan zal het water gedempt worden en zal nieuw water worden aangelegd. In de waterparagraaf (zie paragraaf 4.4) is ingegaan op de waterhuishouding.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Voor het aanwezige hoogspanningstracé is in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming Leiding Hoogspanningsverbinding opgenomen. De planvorming houdt rekening met de verbinding. In de zone van de dubbelbestemming komen alleen de toegangsweg met de groenzone. Het terrein van het afvalscheidingsstation en de toekomstige bebouwing blijft buiten de zone. De dubbelbestemming is ook overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie - 3, Waarde - Archeologie - 4 en Waarde - Archeologie - 5

Voor de zuidzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' en voor de noordzijde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' en langs de oostzijde van het plangebied ligt een strook met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'. Binnen gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² eerst onderzoek nodig is en een omgevingsvergunning nodig is. Bij de bestemming Waarde - Archeologie - 5 geldt dit, gelet op de zeer lage verwachting, pas bij ingrepen groter dan 10 hectare.

De drempelwaarde van 500 m² uit Waarde - Archeologie - 3 wordt overschreden. Ook is er nieuw gemeentelijk archeologiebeleid. Voor het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.2. Met de uitkomsten van het onderzoek is rekening gehouden in het bestemmingsplan.

Waterstaat - Keur

Aan weerszijden van de in het plangebied aanwezige watergang ligt de dubbelbestemming Waterstaat - Keur. Deze dubbelbestemming bevat regels ter bescherming van de watergang. Er gelden restricties voor het bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze zone. Voordat de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, dient te zijn afgestemd met het waterschap. De watergang zal worden gedempt en er zal nieuw water komen op een andere plek. In paragraaf 4.4 is nader op de waterhuishoudkundige aspecten ingegaan.

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de dijk langs het Amsterdam-Rijnkanaal is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Een deel van het plangebied valt binnen de gronden met deze dubbelbestemming. In het kader van de planontwikkeling vindt afstemming plaats met het waterschap over mogelijke gevolgen voor de waterkering. In paragraaf 4.4 is hier nader op ingegaan.

Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Over de spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is een gebiedsaanduiding langs de spoorlijn gelegd, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Woningen zijn kwetsbare objecten. Kleine kantoren tot 1.500 m² en bedrijfsfuncties zijn beperkt kwetsbare objecten. In paragraaf 4.11 is ingegaan op de betekenis van deze zone voor het plan. De gebiedsaanduiding wordt weer in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, zodat de regeling ook naar de toekomst toe blijft gelden.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Inleiding

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.2.2 Betekenis voor het plan

De gemeente Stichtse Vecht beschikt over een archeologische beleidskaart uit 2010. Op basis van de beleidskaart geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting (zie afbeelding 11). De bijbehorende beleidsregel is dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij bodemversturende ingrepen dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld over een oppervlakte groter dan 500 m². Tot bodemversturende werkzaamheden worden ook ophogingen hoger dan 50 cm gerekend.

De gemeente werkt aan een actualisatie van het archeologiebeleid. In 2021 is in verband daarmee nieuwe beleidskaart opgesteld, welke door het college op 2 juni 2022 is vastgesteld. Het geactualiseerde archeologiebeleid is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat dit mogelijk nog gedurende de planvorming wel zal gebeuren, is alvast aan het nieuwe beleid getoetst.

Bij de actualisatie zijn de typen verwachtingen en de bijbehorende ondergrenzen hetzelfde gebleven. Wel is de zone met een middelhoge tot hoge verwachting aangepast (zie het oranje gebied in afbeelding 12). Ter hoogte van het plangebied is dit gebied iets kleiner geworden. Aangenomen is dat er binnen dit gebied meer dan 500 m² aan grondroerende werkzaamheden plaats zal vinden en ook dieper dan 30 cm.

De rest van het plangebied kent een lage verwachting, waarbij pas onderzoek moet worden uitgevoerd bij bodemversturende ingrepen dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld over een oppervlakte groter dan 10 hectare (100.000 m²). Het totale oppervlakte van het plangebied blijft hier ruim onder.



afbeelding 11: uitsnede beleidskaart archeologie Stichtse Vecht (plangebied is met rode lijn aangeduid)



afbeelding 12: uitsnede beleidskaart geactualiseerde archeologiebeleid Stichtse Vecht 2021 (plangebied is met rode lijn aangeduid)

4.2.3 Onderzoek

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het gebied dat onder het nieuwe archeologiebeleid uit 2021 een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde heeft en nog niet bebouwd is (De Steekproef, augustus 2023). Dit onderzoek is uitgevoerd voor zowel de ontwikkeling van het afvalscheidingsstation als de nieuw te ontwikkelen bedrijfskavel. Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Voor het onderzoek zijn acht boringen neergezet verspreid over het onderzoeksgebied. In de grondboringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op menselijke bewoningsactiviteiten. Gezien deze resultaten geeft dit geen aanleiding om in het plangebied nader onderzoek te adviseren.

Namens de gemeente Stichtse Vecht heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) het rapport op 9 juni 2023 getoetst. Het rapport is akkoord bevonden. Ook is er geen noodzaak voor archeologisch vervolgonderzoek en kan de dubbelbestemming archeologie voor het onderzochte deel van het plangebied vervallen.

Het deel van het plangebied waar een lage archeologische verwachting geldt is niet onderzocht. Daarom zal voor dit deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' worden opgenomen ter bescherming van mogelijke waarden in de toekomst. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is een onderzoek nodig bij bodemverstorende ingrepen dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld over een oppervlakte groter dan 10 hectare (100.000 m²).

4.2.4 *Conclusie*

De drempelwaarden uit het huidige en het toekomstige gemeentelijk archeologiebeleid worden overschreden, voor de gronden met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Er zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Het onderzoek is getoetst door de ODRU en akkoord bevonden. Er is geen noodzaak voor vervolgonderzoek en ook geen dubbelbestemming meer nodig voor het onderzochte gebied.

Voor het deel van het plangebied dat nog niet is onderzocht is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen ter bescherming van mogelijke waarden in de toekomst. Daarmee is er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 **Bodemkwaliteit**

4.3.1 *Algemeen*

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan.

4.3.2 *Betekenis voor het plan*

Voor het plan is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd (Wematech, 28 oktober 2022). De rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Er zijn enkele lichte overschrijdingen in de bodem waargenomen welke geen belemmering vormen voor het toekomstig gebruik. Er zijn wel beperkingen ten aanzien van het toepassen van grond en de grond uit de onderzochte waterbodem. Daar dient rekening mee te worden gehouden.

De resultaten van het onderzoek geven geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse.

4.3.3 *Conclusie*

De resultaten van het verkennend (water)bodemonderzoek geven geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.4 **Ontploffbare oorlogsresten**

4.4.1 *Inleiding*

Voor bepaalde gebieden kan een verwachtingswaarde voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (OO) gelden, bijvoorbeeld voor locaties waar in de Tweede Wereldoorlog gevochten is. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden is verstandig om onderzoek te doen naar de verwachtingen. Wanneer in een vroeg stadium onderzoek wordt verricht naar het al dan niet voorkomen van ontplofbare oorlogsresten kunnen passende maatregelen worden getroffen.

4.4.2 Betekenis voor het plan

Uit de beschikbare bronnen is gebleken dat de aanwezigheid van OO in de bodem niet op voorhand kan worden uitgesloten. Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben zich op diverse locaties in de gemeente Stichtse Vecht oorlogshandelingen voorgedaan, waaronder bombardementen op de spoorlijn. Vanwege de ligging van het plangebied naast deze spoorlijn kunnen ontplofbare oorlogsresten (OO) of delen daarvan in de bodem aanwezig zijn.

Er is een onderzoek gedaan naar mogelijk voorkomen van ontplofbare oorlogsresten (AVG Explosieven Opsporing Nederland, 22 december 2022). Het rapport is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting. Uit het onderzoek volgt dat het onderzoeksgebied gedeeltelijk verdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Daarom wordt geadviseerd om voor het aanvangen van de werkzaamheden in het plangebied aanvullend explosievenonderzoek uit te voeren in de vorm van detectieonderzoek en eventueel benaderingswerkzaamheden. Deze vervolgstappen worden opgepakt in de planfase.

Er is voor het archeologisch onderzoek nagegaan of de boringen veilig geplaatst kunnen worden. Daarvoor zijn de boorpunten onderzocht en hieruit bleek dat er geen OO ter plaatse aanwezig zijn op de diepte en locatie van de boringen voor het archeologisch onderzoek. Dit betekent niet dat het hele plangebied vrijgegeven kan worden. Daarvoor zal nader onderzoek nodig zijn, afgestemd op de verwachte grondwerkzaamheden.



afbeelding 13: verdacht gebied

4.5 Water

4.5.1 Beleid en regelgeving

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Waterbeheersprogramma 2022-2027

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft in het Waterbeheersprogramma 2022-2027 haar ambities en plannen beschreven voor de periode van 2022-2027. Dit heeft ze gedaan aan de hand van de volgende thema's:

- Waterveiligheid
- Voldoende water
- Gezond water
- Gezuiverd afvalwater
- Genieten van water (recreatie)

4.5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Met het oog op de watertoets is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de ontwikkeling van het afvalscheidingsstation, de bedrijfskavel 1 fase 3 en de toekomstige verdere uitleg van het bedrijventerrein Breukelerwaard (RPS, 5 december 2023). Dit waterhuishoudkundig plan is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. In onderstaande waterparagraaf zijn beknopt de bevindingen overgenomen. Voor een volledige beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en gevolgen wordt verwezen naar het rapport. Het waterhuishoudkundig plan is nog niet definitief en zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan nog definitief gemaakt worden.

4.5.2.1 Oppervlaktewater en waterberging

Voor het plan is de Legger van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht geraadpleegd (zie afbeelding 14). In het plangebied lopen twee watergangen, waarvan één primaire watergang (6440 2664). De watergang aan de oostzijde ligt net buiten de plangrens. Vanwege de uitgedachte verkaveling voor het gebied en de benodigde ruimte voor de bedrijfskavel is dit niet binnen de bestaande kavelsloten in te passen. Dit betekent dat het water moet worden gedempt en de primaire watergang zal worden verlegd. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling van de bedrijfskavel zal ongeveer 200 m² water gedempt worden. Ook zal de ontwikkeling leiden tot een toename aan verharding van wegen, terreinverharding en de nieuwe toegangsweg). In de huidige situatie is er geen verharding in het gebied. Er van uitgaande dat het terrein volledig verhard zal worden (100%), zal sprake zijn van een toename van zo'n 9.000 m² aan verharding en bebouwing.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Verharding	0 m ²	2.800 m ² terrein en toegangswegen
Bebouwing	0 m ²	6.200 m ² bedrijfsgebouw
Totaal	0 m ²	9.000 m ²

Volgens de Keur 2019 van het waterschap AGV moet een toename van de afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het watersysteem gecompenseerd worden door het graven van open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Sloten die worden gedempt moeten voor 100% binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd.

Dit betekent dat de compensatieopgave neerkomt op 200 m² + 900 m² = 1.100 m² nieuw oppervlaktewater. Aan de noordzijde komt binnen het plangebied een deel van het nieuwe water, ongeveer 120 m². Maar het merendeel van het nieuwe oppervlaktewater zal komen in de zone langs de nieuwe toegangsweg onder de hoogspanningsverbinding. Dit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation.

In het plan voor het afvalscheidingsstation zal water komen in de zone langs de nieuwe toegangsweg onder de hoogspanningsverbinding. Er wordt hier een nieuwe groenblauwe zone ontworpen, welke een landschappelijke kwaliteit aan het gebied geeft. Uit het Waterhuishoudkundig plan volgt dat sprake zal zijn van een robuuste waterhuishouding; afwenteling naar buiten het plangebied in bemalingsgebied Breukelerwaard vindt niet plaats. De primaire watergang zal worden verlegd om langs de nieuwe toegangsweg te lopen en onderdeel uitmaken van de nieuwe groenblauwe landschapszone. Met het waterschap AGV is overeengekomen dat het nu

te veel te graven m2 water ingezet kan worden bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.



afbeelding 14: uitsnede Legger AGV (de blauwe lijnen geven de primaire watergangen aan)



afbeelding 15: slotenpatroon en waterberging in de situatie met de bedrijfskavel (met rood aangeduid) en het afvalscheidingsstation (bron: inpassingsstudie IMOSS)

4.5.2.2 Waterkwaliteit

Uit het WHP volgt dat de chemische en biologische waterkwaliteit in het gebied sterk zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Het watersysteem wordt meer regenwater-gedomineerd plus een beetje kwelwater. Het systeem is minder afhankelijk van de aanvoer van water uit het landbouwgebied omdat er water vanuit het bovenstroomse gebied (Breukelerwaard-zuid) via de stuw wordt aangevoerd. De kwaliteit van dat water is redelijk tot goed en zal mede de waterkwaliteit in -noord bepalen. Een toetsing op basis van ecologische sleutelfactoren (ESF) laat zien dat de waterkwaliteit in Breukelerwaard-noord niet zal verslechteren en er aanwijzingen zijn dat de waterkwaliteit sterk zal verbeteren.

4.5.2.3 Veiligheid

Zoals is te zien op de Legger van AGV in afbeelding 14 ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone van een waterkering. Er gelden dan ook geen regels vanuit de Legger op dit onderwerp voor het plan.

In de Klimaat Effect Atlas zijn de kansen op en grootte van overstroming opgenomen. In de inpassingsstudie van IMOSS werd, gebaseerd op deze Atlas, uitgegaan van een overstromingsdiepte van 0,79 m. Tijdens overleg met Waternet is echter geconstateerd dat het risicoprofiel niet meer up-to-date is (kans en gevolg). Waternet geeft aan dat, op basis van de nieuwe gegevens, voor Breukelerwaard -Noord uitgegaan kan worden van een waterrisicoprofiel van 20 cm (=verschil tussen vloerpeil en wegpeil). Bij een vloerpeil van NAP -0,65 meter wordt het wegpeil NAP -0,85 meter. In overleg met Waternet is het aspect "gevolgbeperking overstromingen" voor

nu buiten beschouwing gelaten. Inundatie als gevolg van dijkdoorbraken heeft bij Waternet nog (interne) discussie; uitwerking van beleid dient nog een nader vervolg te krijgen. Er is in de bouwregels vastgelegd dat het vloerpeil van gebouwen niet lager dan 0,55m onder NAP mag worden gebouwd. Deze drooglegging is een wenselijke maat vanuit gemeente (GRP) om inundatie van vloeren te voorkomen, maar ook om een goede aansluiting op weginfrastructuur mogelijk te maken. Een doorbraak vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal zal nooit leiden tot peilstijgingen tot boven een vloerpeil van NAP -0,55 meter. Zo is er voor gezorgd dat schade aan vitale functies wordt voorkomen.

4.5.3 *Watertoets*

Ten behoeve van de totstandkoming van het waterhuishoudkundig plan is afstemming geweest Waternet, zodat de waterbelangen zorgvuldig meegenomen worden. Het Waterhuishoudkundig plan wordt door de gemeente en het waterschap gezamenlijk vastgesteld. Er is in het kader van het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation afgestemd geweest met Waternet. De in dat kader gegeven reacties en wijzigingen zijn ook meegenomen in dit bestemmingsplan voor de bedrijfskavel.

4.5.4 *Conclusie*

De ontwikkeling leidt tot een toename aan verharding in het gebied en er wordt bestaand water gedempt. Er is voor de gebiedsontwikkeling een zeer robuuste waterstructuur ontworpen, waardoor er van afwenteling geen sprake is en de compensatieopgave wordt ingevuld in de nieuwe groenblauwe landschapszone.

Zoals beschreven in het waterhuishoudkundig plan leidt het plan tot een verbetering in de waterkwaliteit.

In het kader van de verdere planuitwerking zijn er nog verschillende onderzoeken en keuzes te maken, zoals op het gebied van riolering, maaiveldhoogte, de exacte uitwerking van de compensatieopgave en het waterpeil. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, waarbinnen dit nog niet vastligt. Daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in het uiteindelijke ontwerp rekening te houden met de uitgangspunten en eisen aan het watersysteem.

4.6 **Ecologie**

4.6.1 *Inleiding*

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden, houtopstanden en planten- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, zoals Natura-2000 gebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebeurt in het ruimtelijk spoor van het Barro (Rijk) en de PRV (provincie Utrecht).

Soortenbescherming

Het doel van de wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. De verbodsbepalingen zijn een belangrijk onderdeel van de wet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1 Vogelrichtlijnsoorten, 3.5 Habitatrichtlijnsoorten en 3.10 Andere soorten). Bovendien dient ieder een voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11)

4.6.2 *Onderzoek*

Voor het bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde planten- en diersoorten en beschermde gebieden (Van der Goes en Groot, 29 augustus 2023). Het rapport is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. Hieronder is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en daarna op de soortenbescherming.

4.6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied ligt niet in een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen op ca. 2,2 km (stikstofgevoelig). Omdat het plangebied niet in of nabij een Natura 2000-gebied ligt, zijn directe effecten als gevolg van aantasting van habitattypen of leefgebieden niet aan de orde. Wel kan sprake zijn van indirecte effecten als gevolg van externe werking. Hier is sprake van indien de gevolgen van een activiteit buiten een Natura 2000-gebied wel merkbaar zijn in een Natura 2000-gebied. Voorbeelden hiervan zijn geluidverstooring of verstooring door licht, maar ook de gevolgen van stikstofemissies. Voor de meeste effecten geldt dat door de afstanden tot aan de Natura 2000-gebieden ook de externe werking op voorhand uitgesloten kan worden, licht- en geluidbelasting reikt niet dusdanig ver. Enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, zijn effecten van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie te bepalen is een Aeriusberekening uitgevoerd (Langelaar, 4 december 2023). Het rapport is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in verschillende Natura2000-gebieden. De grootste depositietoename op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden vindt plaats in Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" en is maximaal 0,01 mol/ha/jr in de aanleg- en gebruiksfase.

De beëindiging van het agrarisch grondgebruik dat plaats vindt voorafgaand aan de vaststelling van het plan is het onlosmakelijke (positieve) gevolg van uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan. Emissies vinden plaats door met bemesting van de agrarische percelen (grasland), de inzet van landbouwmachines op de percelen en verkeersbewegingen van en naar de percelen. Emissies van de landbouwmachines en de verkeersbewegingen zijn buiten het onderzoek gelaten, waardoor de berekende positieve effecten een worstcase berekening in het licht van interne saldering is.

Verschilberekeningen met AERIUS Calculator 2023 tussen de vermeden emissies en de emissies in de aanleg- en gebruiksfase maken duidelijk dat per saldo de NOx depositie op alle kwetsbare habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden ten gevolge van het plan in de gebruiksfase niet groter is dan bij het huidige agrarische gebruik. Tevens is in artikel 3.5.1 de planregel opgenomen dat het gebruik van gronden niet mag leiden tot een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuurwaarden in Natura 2000-gebieden ten opzichte van de activiteiten die feitelijk plaatsvinden en planologisch zijn toegestaan direct voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit geeft een aanvullende juridische borging.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de contouren van Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Groene Contour of weidevogelgebied. Het gebied aan de zuidwestzijde van de Oosterlandweg is wel een weidevogelkerngebied, hierbinnen gelden restricties voor plannen die betrekking hebben op realisatie van windturbines en zonne-energie. Aangezien het plangebied er buiten ligt, gelden er geen regels vanuit de Interim OV op dit onderwerp voor het bestemmingsplan. Ook gaat het om een bedrijfskavel en niet om windturbines of zonneparken. Er is geen onderzoek nodig.

4.6.2.2 Soortenbescherming

Voor de quickscan is op basis van literatuurgegevens en informatie bekeken in hoeverre (beschermde) soorten in het verleden zijn aangetroffen in en rond het plangebied. Ook is het plangebied bezocht om een aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Bij het veldbezoek is voor de potentiebeoordeling tevens gericht gezocht naar verblijfssporen zoals keutels, plukresten en braakballen. Daarnaast zijn bijvoorbeeld eventueel aanwezige materialen gekeurd en zijn eventueel aanwezige spleten en holtes voor zover mogelijk geïnspecteerd.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, worden van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verwacht verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het voorliggende plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Ooievaar en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting en luwtewerking toenemen en zal de kwaliteit van het plangebied voor foeragerende vleermuizen toenemen.

Conclusie effectbeoordeling

Op basis van de bevindingen van de quickscan is geen aanvullend onderzoek nodig. Ook is geen ontheffing nodig voor de geplande ontwikkeling. Wel is het belangrijk om in de uitvoering rekening te houden met de bevindingen van de quickscan en de zorgplicht in acht te nemen. Aandachtspunten hierin zijn de kans op broedende vogels in en rond het broedseizoen en het zorgvuldig en diervriendelijk te werk gaan bij het dempen van de watergangen.

4.6.3 *Conclusie gebieds- en soortenbescherming*

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden en ook niet op beschermde soorten te verwachten. In de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de bevindingen van de quickscan en de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

4.7 **Mobiliteit**

4.7.1 *Verkeersafwikkeling*

Voor het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (RoyalHaskoningDHV, 2 oktober 2023). Dit rapport is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting. Het verkeersonderzoek geeft een analyse van de gevolgen van de toevoeging van de bedrijfskavel voor het verkeersnetwerk. In dit onderzoek is aangesloten bij eerder onderzoek dat is uitgevoerd in december 2021 voor De Corridor.

Het nieuwe programma, dat bestaat uit bedrijfsruimte en ondergeschikte kantoorruimte, genereert maximaal 470 motorvoertuigen per etmaal. Aangenomen is dat hiervan 10% in de spitsperiode rijdt, wat neerkomt op afgerond 50 motorvoertuigen per uur in de spitsperiodes. Dit is een worstcase aanname waar in het verkeersonderzoek mee gerekend is. Vanwege de ligging van de kavel en door het nemen van mobiliteitsmaatregelen, is het te verwachten dat de verkeersgeneratie lager is dan de worst-case situatie.

Het onderzoek vergelijkt meerdere situatie, namelijk:

- 2023 (referentie 2016 aangepast op basis van tellingen)
- 2023 + kavel bestemmingsplan
- Autonome situatie 2030 Hoog (situatie met bestuurlijk vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen in de regio / autonome groei verkeer)
- Autonome situatie 2030 Hoog + kavel bestemmingsplan

De effecten van de verkeersgeneratie op de Corridor en op het omliggende netwerk zijn getoetst op basis van reeds beschikbare studies en prognoses uit verkeersmodellen. Daarnaast is een microsimulatie uitgevoerd van de huidige situatie (2023) en de toekomstige situatie. De microsimulatie geeft inzicht in de knelpunten met en zonder de ontwikkeling van de te ontwikkelen kavel op de Corridor. Getoetst is wat het effect van de ontwikkeling is op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op het direct omliggende wegennet. Belangrijk aandachtspunt is dat reeds in eerdere studies geconcludeerd is dat er op termijn infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn om tot een acceptabele verkeersafwikkeling te komen.

De verkeerstoets is opgedeeld in:

- Verkeerstoets wegvak Corridor → toets op vorm – functie en gebruik van de weg
- Verkeerstoets rotonde aansluiting A2 → toets op verkeersafwikkeling

De Corridor

De intensiteiten op de weg de Corridor liggen in 2030 op ca. 2.500 mvt/etmaal (incl. ontwikkeling afvalscheidingsstation en Kansis Groen). Deze intensiteiten zijn in principe passend voor deze gebiedsontsluitingsweg. Wanneer de nieuwe bedrijfskavel wordt ontwikkeld, neemt de intensiteit op de Corridor met maximaal 470 motorvoertuigen per etmaal toe. Daarmee verandert de verkeerstoets voor de Corridor niet ten opzichte van de autonome situatie. Op het wegvak Corridor en de toets op vorm – functie – gebruik is de verkeerstoets daarom positief.

Op De Corridor zal een aanzienlijk percentage van het verkeer bestaan uit vrachtverkeer. Met de extra vrachtverkeersbewegingen die het afvalscheidingsstation en de nieuwe bedrijfskavel daarbij genereert is menging met fietsers minder gewenst en worden vanuit verkeersveiligheid aanvullende maatregelen voorgesteld om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit geldt in zowel de autonome situatie als bij ontwikkeling van het plangebied tot een bedrijfskavel. Ter verbetering van de verkeersveiligheid zijn er voor de inrichting enkele verbetervoorstellen voorgesteld op de Corridor (welke deels al zijn uitgevoerd en deels in de planning staan om uitgevoerd te worden), zoals het verlengen van het vrijliggende fietspad en het veiliger inrichten van de kruispunten met zijwegen. Dit is reeds in een breder onderzoek naar het verbeteren van de verkeersveiligheid op De Corridor bekeken. De ontwikkeling van de bedrijfskavel verandert deze conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek niet.

Aansluiting A2 Breukelen - Impact op kruispunten in 2023

In 2023 staat er een wachtrij afrit A2 vanuit Amsterdam en op de Corridor (avondspits). In 2023 is in zowel de ochtend- als avondspits de impact van extra verkeer door de ontwikkeling van de kavel beperkt. Het afwikkelingsniveau is hetzelfde.

De toename van het verkeer in de spitsperiodes is beperkt, maar er is al een knelpunt van wegrijdend verkeer in de avondspits op De Corridor en de verkeersafwikkeling bij de aansluiting A2-Breukelen is een knelpunt tijdens de spitsperiodes door de beperkte capaciteit van de dubbelstrooksrotondes. In de avondspits is er een wachtrij op de afrit van de A2 op de westelijke aansluiting en op de zuidelijke tak vanaf De Corridor op de oostelijke aansluiting. De toename van het verkeer in de spitsperiodes is als gevolg van de nieuwe ontwikkeling beperkt en niet

significant. De toename van verkeer leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Aansluiting A2 Breukelen - Impact op kruispunten in 2030

Qua verkeersafwikkeling zijn ook in 2030 in de autonome situatie de wachtrijen in de avondspits het grootst (maatgevend). Na 17:00 uur loopt de wachtrij op de Corridor op in de simulatie. Ook zijn er wachtrijen op de afrit A2 vanuit richting Amsterdam (tot op snelweg A2) en vanuit richting Utrecht, N401 en Stationsweg. In de autonome situatie loopt het systeem in een aantal runs vast in 2030. Dit betekent dat er onvoldoende capaciteit is om het verkeer af te wikkelen en er in 2030 (ook zonder ontwikkeling het plangebied tot een bedrijfskavel) een verkeersknelpunt is op deze locatie.

Bij iedere toename, zoals de ontwikkeling van het plangebied, sluit het verkeer achteraan in de wachtrij. Dit gebeurt in de avondspits dan ook op de weg de Corridor. De wachtrij neemt hier toe ten opzichte van de autonome situatie. Ook de reistijden van/naar Corridor nemen toe (zie de bijlagen bij het verkeersonderzoek voor de details). Elke extra (vracht)auto zorgt dat kans op een simulatie dat vastloopt nog groter wordt. Dit toont aan dat in de autonome situatie 2030 de aansluiting (zwaar) overbelast is. Omdat de simulatie in 2030 tot een overbelaste autonome verkeerssituatie komt, is het niet mogelijk om de kwantitatieve invloed van de ontwikkeling van de bedrijfskavel op de wachtrij op de snelweg A2 te bepalen. Echter is het wel zo dat in de avondspits, wanneer verkeer op de afrit A2 vanuit Amsterdam stilstaat, het verkeer dat de bedrijfskavel via de Corridor verlaat en richting de snelweg rijdt niet het verkeer van de afrit kruist. Dit komt doordat bestuurders via de bypass toegang hebben tot de toerit A2 richting Utrecht. Deze analyse, samen met de onveranderde situatie in 2023 als gevolg van de ontwikkeling, maakt het aannemelijk dat het effect op de wachtrij op snelweg A2 vanuit Amsterdam naar alle waarschijnlijkheid beperkt zal zijn. Op korte termijn zal Rijkswaterstaat overigens de afrit A2 vanuit Amsterdam verlengen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor wachtende voertuigen op de afrit A2, wat de verkeersveiligheid moet bevorderen. Alleen lange termijn oplossing (VRI's) lost de verkeersafwikkelingsproblemen structureel op. De enige structurele oplossing hiervoor is ombouw van de rotondes tot kruispunten met verkeerslichten.

Naar de toekomst toe is een structurele oplossing nodig vanwege de knelpunten op de aansluiting A2. De impact van de ontwikkeling van de bedrijfskavel is hier echter beperkt op. Ook kan er nog worden ingezet op het verminderen van het autogebruik van/naar de bedrijfskavel en naar het bedrijventerrein de Corridor in het geheel. Door andere vormen van mobiliteit te verbeteren kan de algehele druk rondom de aansluiting verminderd worden. De inschatting is echter wel dat de opgaven rondom de aansluiting onveranderd blijven, maar het kan de wachtrijen op bijvoorbeeld de Corridor verminderen. Voorbeeld van maatregelen:

- Verbeteren langzaam verkeer verbinding Station Breukelen naar Corridor (vrijliggend fietspad in plan voor Corridor, zie onderzoek afvalscheidingsstation, al uitgevoerd).
- Onderzoek of er voldoende aanbod van OV-fietsen is bij het Station.
- Onderzoek potentie pendelbus in spits tussen station en Corridor.
- Mobiliteitsmanagement bedrijven.

Concluderend kan gesteld worden dat de komst van de nieuwe bedrijfskavel op Corridor nauwelijks invloed heeft op de knelpunten op het wegennet van Rijkswaterstaat en de knelpunten zijn ook niet op te lossen binnen de schaal en het tijdsbestek van dit initiatief. Het oplossen van de aanwezige knelpunten ligt bij het Rijk en provincie en aangenomen wordt dat dit de komende tijd met de nodige urgentie wordt aangepakt. Ondertussen kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden, mede gelet op het feit dat de bijdrage aan de knelpunten niet significant is.

4.7.2 *Parkeren*

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat het parkeren van werknemers en bezoekers op het eigen terrein plaatsvindt. Hier is op het terrein ook voldoende ruimte voor en in de regels is de eis om te voldoen aan de parkeernorm opgenomen.

Er is een berekening gemaakt van een mogelijke invulling van de kavel om te beoordelen wat de parkeerbehoefte zou kunnen zijn.

Er wordt gedacht aan een invulling van de kavel met bebouwd oppervlak van ongeveer 6.200 m2 footprint. Het gaat om bedrijfsruimte of een kleinschalige logistieke functie met ondergeschikte kantoorruimte. Een maximale invulling zou bestaan uit een begane grond die volledig in gebruik is als bedrijfshal en op een verdieping ondergeschikte faciliteiten zijn ondergebracht (zoal kantoor/showroom). Dit komt maximaal neer op 6.200 m2 bedrijfsruimte (arbeidsextensief/bezoekersextensief) en 800 m2 kantoorruimte (zonder baliefunctie).

De parkeerbehoefte van een dergelijk programma is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht op 29 september 2015. Het plangebied ligt in matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom volgens bijlage 1 en 2 van deze nota.

De parkeernorm voor kantoor (zonder baliefunctie) is gemiddeld 2,05 pp per 100 m2 bvo. Dit is een norm voor zelfstandige kantoren, terwijl het nu gaat om ondergeschikte kantoorruimte ten dienste van het bedrijf. Door met deze norm te rekenen is een worstcase benadering toegepast. De parkeernorm voor bedrijfshal (bezoekersextensief/arbeidsextensief) is gemiddeld 1,05 pp per 100 m2 bvo. Bij een dergelijke invulling is sprake van een behoefte van afgerond 82 auto-parkeerplaatsen. Gelet op het maximum bebouwingspercentage van 70% en de ruime kavel, is ruim voldoende plek voor te reserveren bij de nadere uitwerking en inrichting van het terrein.

Functie	Oppervlakte	Norm	parkeer-behoefte
Kantoor (zonder baliefunctie)	800	2,05 / 100 m2 bvo	16,4
Bedrijfshal (bezoekersextensief/arbeidsextensief)	6.200	1,05 / 100 m2 bvo	65,1
Totaal			81,5

Tabel 1: berekening parkeerbehoefte mogelijke invulling

Het gaat nu om een bestemmingsplan. Er is nog geen uitgewerkt ontwerp van het gebouw en de invulling. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat sprake is van voldoende parkeerplaatsen op basis van het aangevraagde programma. In de uitwerking van het ontwerp wordt dit nader vormgegeven.

4.7.3 Conclusie

Het plan leidt tot extra verkeer op de Corridor, maar het extra verkeer (max. 470 mvt/etm.) past bij de functie en (toekomstige) vormgeving van deze weg. Het afwikkelingsniveau is hetzelfde. Wel zijn er maatregelen voorgesteld om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit geldt in zowel de autonome situatie als bij ontwikkeling van het plangebied tot een bedrijfskavel. Dit is reeds in een breder onderzoek naar het verbeteren van de verkeersveiligheid op De Corridor bekeken. De ontwikkeling van de bedrijfskavel verandert deze conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek niet.

Naar de toekomst toe is een structurele oplossing nodig vanwege de knelpunten op de aansluiting A2 in de autonome situatie. De impact van de ontwikkeling van de bedrijfskavel is hier echter beperkt op. Het oplossen van de aanwezige knelpunten ligt bij het Rijk en provincie en aan genomen wordt dat dit de komende tijd met de nodige urgentie wordt aangepakt. Ondertussen kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden, mede gelet op het feit dat de bijdrage aan de knelpunten niet significant is.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. In de regels is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Het gaat nu om een bestemmingsplan. Er is nog geen uitgewerkt ontwerp van het gebouw en de invulling. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat sprake is van voldoende parkeerplaatsen op basis van het aangevraagde programma. In de uitwerking van het ontwerp wordt dit nader vormgegeven. De kavel is ruim genoeg om te komen tot een ontwerp waarbij voldoende ruimte is voor het parkeren.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

4.8.1 Algemeen

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 2: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.8.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt tegen een drukke spoorweg en nabij het kanaal en de rijksweg A2. Ook ligt het nabij het bestaande bedrijventerrein. Zodoende is het gebied te kwalificeren als omgevingstype 'gemengd gebied'. Het bestemmingsplan staat bedrijven van maximaal milieucategorie 3.2 toe. Milieucategorie 3.2 heeft een richtafstand van 50 meter in het omgevingstype gemengd gebied. Binnen deze afstand zijn er geen woningen aanwezig. De bestaande en toegestane woningen liggen op een afstand van ongeveer 200 meter (overzijde kanaal).

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de maximale milieucategorie te verruimen naar categorie 4.1. Ook dan wordt voldaan aan de richtafstand.

Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden en is geen nader onderzoek nodig. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Geluidhinder wegverkeer

4.9.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende

vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaaai (art. 77 Wgh) en railverkeerslawaaai (art. 105 Wgh) van belang.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

4.9.2 *Conclusie*

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. Er is zodoende geen onderzoek nodig in het kader van de Wet geluidhinder.

4.10 **Luchtkwaliteit**

4.10.1 *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is “niet in betekenende mate” als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.10.2 *Onderzoek*

Op basis van de extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt is nagegaan of het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd, is aangegeven dat het plan leidt tot maximaal 470 mvt/etmaal. Het aandeel vrachtverkeer is op 15% ingeschat. Jaar van realisatie is 2024. Uit de berekening, die hieronder is getoond, volgt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	470
Aandeel vrachtverkeer	15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,99
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.10.3 Conclusie voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt (zoals woningen).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.11.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ('Quick-scan externe veiligheid Corridor Breukelen, Aveco de Bondt, 4 mei 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

De functies die binnen het plangebied worden gerealiseerd betreffen geen risicobronnen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit is ook uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan. Een nadere beschouwing naar de effecten van het plan op de omgeving is

vanuit de wetgeving op het gebied van externe veiligheid dus niet benodigd. Vanuit goede ruimtelijke ordening perspectief geldt eventueel nog een richtafstand van 100 meter vanwege de milieucategorie 3.2. Binnen deze richtafstand liggen geen gevoelige functies.

Uit de inventarisatie blijkt dat rondom het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Deze zijn beschouwd in deze rapportage. De conclusies zijn als volgt:

- De Rijksweg A2 en het daaraan gelegen tankstation liggen op voldoende afstand en vormen vanuit het perspectief van externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen in het besluit, waarin wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.
- Het plangebied is gelegen binnen het aandachtsgebied voor het groepsrisico van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam en het Amsterdam-Rijnkanaal. In dit kader is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen in het besluit, waarin wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.
- Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van het Amsterdam-Rijnkanaal. In dit kader is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een groepsrisico. Het is dan ook niet benodigd om een verantwoording af te leggen voor het groepsrisico.
- Het plangebied is deels gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. De grens ligt op 30 meter van de buitenste spoorstaaf. De grens van de bestemming Bedrijventerrein 2 ligt op 21 meter afstand. Er is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. De ligging van de gebiedsaanduiding is gelijk aan het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Zodoende kan bebouwing niet binnen het plasbrandaandachtsgebied worden geprojecteerd. Het plasbrandaandachtsgebied vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Ten westen van het plangebied staan hoogspanningslijnen. Een hoogspanningsleiding valt niet onder het werkingsgebied van wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Kaders zoals het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn dus niet aan de orde. Wel gelden rondom de hoogspanningsleiding beperkingen zoals de magneetveldzone en een belemmeringenstrook. Aangezien geen sprake is van gevoelige functies is het onwaarschijnlijk dat de magneetveldzone een beperking vormt. Binnen de belemmeringenstrook gelden bouwbeperkingen, daar is in de plannen rekening mee gehouden.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling wordt het volgende geconcludeerd: Het aspect externe veiligheid vormt in principe geen belemmering om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken en het bestemmingsplan te wijzigen. In het kader van het vooroverleg voor het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation is door de Veiligheidsregio Utrecht advies uitgebracht inzake de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A2 en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. Naar aanleiding van de reactie van de VRU is door de gemeente een notitie opgesteld, waarin voor het plangebied adviezen zijn gegeven hoe om te gaan met de verschillende veiligheidsrisico's. Deze notitie is een opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting. Met de adviezen wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden.

Gelet op de aard van de functies die mogelijk worden gemaakt, ligt het voor de hand dat het groepsrisico te verantwoorden is, er is sprake van functies met doelgroepen die zelfredzaam zijn. Ook wordt bij de inrichting van het gebied rekening gehouden met de Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid (uitgave 2019 van Brandweer Nederland) en met de uitgangspunten ten aanzien van de afstand tot bluswatervoorzieningen. In het kader van zelfredzaamheid speelt goede (crisis)communicatie richting de werknemers en bezoekers een belangrijke rol. Daarmee wordt de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar geacht en het groepsrisico verantwoord geacht.

4.11.3 Conclusie

Het plangebied ligt in invloedsgebieden van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en het Amsterdam-Rijnkanaal. Uit de uitgevoerde groepsrisicoberekening volgt dat het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Belangrijk is dat er in de planvorming voldoende aandacht is voor de bestrijdbaarheid van incidenten en de zelfredzaamheid van aanwezigen in het plangebied. Door hier voldoende aandacht aan te geven en de Veiligheidsregio Utrecht te betrekken, is aangenomen dat het groepsrisico verantwoordt is.

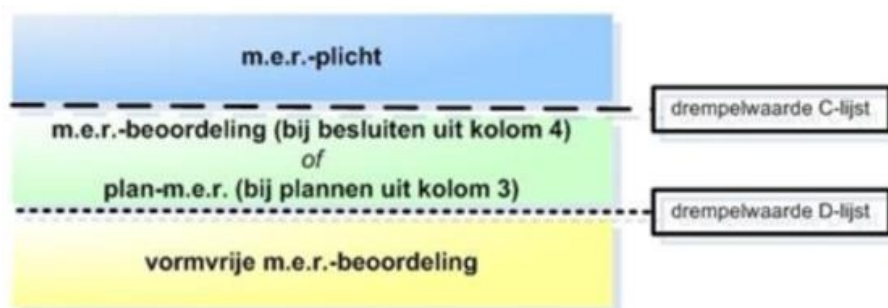
4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Wet en regelgeving

De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r..

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.-toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. afbeelding 16 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van:

- een directe m.e.r.-plicht of
- een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.



afbeelding 16: soorten milieueffectrapportage (bron: Aveco)

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

4.12.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld ('Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, Aveco de Bondt, 5 december 2023). De notitie is als bijlage 12 opgenomen. De aanmeldnotitie betreft de m.e.r.-beoordeling op basis waarvan het bevoegd gezag (de gemeente Stichtse Vecht) kan besluiten of het mogelijk maken van de ontwikkeling al dan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure (waaronder het opstellen van een milieueffectrapportage).

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

De volgende stap is om te toetsen of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan blijft ruim onder deze drempelwaarden en er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De uitkomsten zijn hieronder beschreven.

4.12.3 *Uitkomst van de m.e.r.-beoordeling*

De voorgenomen planontwikkeling leidt in beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Er is voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage nodig.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Bedrijventerrein (artikel 3)

De gronden waar de nieuwe bedrijfsmatige invulling kan komen, zijn bestemd met de bestemming 'Bedrijventerrein - 2'. De bestemming is qua mogelijkheden en systematiek zoveel mogelijk gelijk gehouden aan de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' die voor De Corridor geldt. Wel zijn er enkele aanpassingen gedaan die voortkomen uit de ruimtelijke eisen uit de Inpassingsstudie, welke met name te maken hebben met de grenzen van de bouwkavel en de bouwregels.

Binnen het terrein is het mogelijk om bebouwing, bouwwerken, geen gebouwen zijnde te realiseren en verhardingen aan te brengen. Voor gebouwen geldt dat maximaal 70% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Ook geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter voor gebouwen. Daarmee is ruimte geboden om de nieuwe functies in een gebouw met meerdere verdiepingen onder te brengen (gestapeld). Er is ruimte gegeven aan maximaal milieucategorie 3.2. Er is geen zelfstandige detailhandel toegestaan. Het terrein dient veilig te worden afgesloten buiten de openingstijden. Er zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan van maximaal 2 meter hoog voor de voorgevel en 3 meter hoog achter de voorgevel.

De gevels van de nieuwe bebouwing dienen de dominante kavelrichting te volgen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een gevellijn opgenomen op de verbeelding en in de regels is opgenomen dat de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig dient te staan aan deze gevellijn. Ook is een minimale afstand opgenomen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen om zo de openheid van het gebied te bewaken.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.5.2. Hierin is vastgelegd dat er een beplantingsplan moet worden opgesteld dat dient te voldoen aan de ruimtelijke principes uit de landschappelijke studie (zie paragraaf 2.2.2.2). De regeling stelt na aanleg ook de instandhouding verplicht. Daarmee is gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Groen (artikel 4)

De groenblauwe landschapszone die aan de westzijde (voorzijde) en noordzijde van het plangebied dient te komen, heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Ook de kavelsloot aan de noordzijde valt binnen deze bestemming. Er is aan de oostzijde een smalle strook bestemd voor Groen. Dit is de rand tussen de bedrijfskavel en de aanwezige watergang. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

De nieuwe bedrijfskavel zal aansluiten op de nieuwe ontsluitingsweg die in het plan voor het afvalscheidingsstation is opgenomen. In de landschapsstudie is één ontsluitingsweg opgenomen aan de zuidzijde van deze kavel. Er wordt nagedacht over een mogelijke tweede ontsluiting aan de noordzijde van de bedrijfskavel. Daarom is in dit bestemmingsplan en in het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation een regeling opgenomen om een tweede ontsluiting mogelijk te maken. Er is een functieaanduiding 'weg' opgenomen in de groenbestemming. Binnen deze gronden is het mogelijk om af te wijken van het toegestane gebruik om een ontsluitingsweg te realiseren.

Verkeer (artikel 5)

De aansluiting van de bedrijfskavel op de nieuwe ontsluitingsweg vanaf De Corridor is geregeld met de bestemming 'Verkeer'.

Leiding - Aandachtzone hoogspanningsverbinding (artikel 6) en Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 7)

Onder de hoogspanningsverbinding geldt een zone waar (hoogte)beperkingen gelden voor bouwwerken en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' (artikel 7) opgenomen. De dubbelbestemming

is opgenomen met het oog op het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de hoogspanningsverbinding. Er mogen pas bepaalde werkzaamheden plaatsvinden of bouwwerken worden gebouwd nadat advies is ingewonnen van de netbeheerder.

Aan weerszijden van de dubbelbestemming ligt een aandachtzone, waarvoor de dubbelbestemming 'Leiding - Aandachtzone hoogspanningsverbinding' (artikel 6) is opgenomen. Deze zone is opgenomen om bij het gebruik van voertuigen met een werkhoogte van 10 meter of hoger (zoals hijskranen) in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding uit voorzorg af te stemmen met de netbeheerder en om advies te vragen.

Waarde – Archeologie 5 (artikel 8)

Zoals in paragraaf 4.2 van deze toelichting is aangegeven is in het bestemmingsplan een beschermingsregime opgenomen voor het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, te weten 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 10 hectare of groter, die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld, er rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Zowel in de verbeelding als in de planregeling is dit tot uitdrukking gebracht. Centraal uitgangspunt daarbij is dat de ingrepen pas mogelijk zijn, nadat op basis van voldoende onderzoek is aangetoond dat mogelijke archeologische waarden niet worden teniet gedaan en/of voldoende zeker worden gesteld.

Waterstaat - Waterkering (artikel 9)

Ter bescherming van de waterkering langs het kanaal is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

Parkeernormen

In artikel 12.1 zijn de regels opgenomen die gelden voor het parkeren. Er is hiervoor verwezen naar het meest actuele parkeerbeleid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 13)

In artikel 13.1 zijn regels opgenomen die gelden binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. De gebiedsaanduiding volgt uit de aanwezigheid van het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter langs het spoor. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen mogen er binnen deze zone geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd. Hier kan van worden afgeweken indien sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen en mits is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 14)

Dit artikel geeft een regeling om in beperkte mate af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals bouwgrenzen, hoogtes en afmetingen. Ook zijn enkele afwijkingsmogelijkheden benoemd voor specifieke objecten, zoals nutsvoorzieningen en zendinstallaties.

Algemene wijzigingsregels (artikel 15)

Met dit artikel zijn mogelijkheden geboden om bestemmingsgrenzen te wijzigen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht (artikel 16)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 17)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de kosten die verbonden zijn met de uitvoering van het bestemmingsplan zijn onderdeel van een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en er is geen exploitatieplan nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatieproces

Het plangebied grenst aan het bestaande bedrijventerrein en ligt niet nabij woongebieden. De initiatiefnemer van de voorgenomen ontwikkeling, Zadelhoff Beheer B.V., heeft zitting in de VvE van het bedrijventerrein De Corridor en heeft al eerder informatie verstrekt over het voorliggende initiatief. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat, wordt verder met de VvE afgestemd. Omdat er geen omwonenden zijn, wordt geen inloopavond georganiseerd en enkel via de VvE en rechtstreeks met de aangrenzende bedrijven contact onderhouden.

Op 5 december 2023 zijn alle VvE leden en ondernemers aan de Corridor per mail geïnformeerd over de komende bestemmingsplanwijziging. Eventuele vragen kunnen bij Zadelhoff Beheer worden gesteld. Mochten er veel vragen leven, dan zal een inloopavond worden georganiseerd.

7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

In de voorbereiding is met meerdere vooroverlegpartners, waaronder met de provincie Utrecht, TenneT en Waternet afstemming geweest om zo de belangen in het plan een plek te geven. Voor het bestemmingsplan voor het afvalscheidingsstation zijn inhoudelijke reacties gegeven door Waternet, ProRail, Provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht. Daar waar dit om aanvulling vroeg, is dit ook meegenomen in dit bestemmingsplan voor de bedrijfskavel. Daarmee zijn de belangen van de vooroverlegpartners in het bestemmingsplan voldoende meegenomen geweest in de voorbereiding.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder om te reageren. De ingekomen reacties worden te zijner tijd hier beschreven.