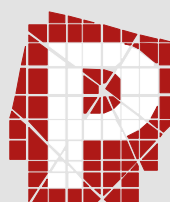


Bestemmingsplan

RvR- regeling
Scheendijk 2 en 3
Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Datum: 20 september 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM23019

Opdrachtgever: Dhr. Randeraad



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Vigerende bestemmingen	10
2.3	Beoogde situatie	11
3	Beleidsmatige onderbouwing	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	24
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	24
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Geluidhinder	26
4.4	Ecologie	26
4.5	Bodem	29
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.9	Waterhuishouding	36
4.10	Verkeer en parkeren	38
4.11	Energietransitie en duurzaamheid	39
5	Juridische planbeschrijving	41
5.1	Plansystematiek	41
5.2	Opzet van de regels	41
5.3	De bestemmingen	42
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7	Bijlagen	44



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voornemen is om de agrarische bedrijfsfunctie aan de Scheendijk 3 in Breukelen te beëindigen ten behoeve van natuurontwikkeling aansluitend op het natuurgebied Kievitsbuurt. Ter compensatie bestaat het voornemen om aan de Scheendijk 2 in Breukelen een nieuwe woning te realiseren, door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt door het saneren van de agrarische opstallen en bijbehorende kwaliteitsverbetering aan de Scheendijk 3.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen reguliere omgevingsvergunning. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing en een juridisch bindend kader in de vorm van regels en een verbeelding.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties die zijn gelegen aan de Scheendijk 2 en Scheendijk 3. De Scheendijk is gelegen ten oosten van de kern Breukelen en loopt langs de Noordelijke- en Zuidelijke Kievitsbuurt (onderdeel van het Loosdrechts Plassengebied). De Kievitsbuurt bestaat uit legakkers, dit zijn restanten uit de tijd dat in het gebied nog op grote schaal veen werd gewonnen. Op de legakkers werd het opgebaggerde veen uitgespreid zodat het kon indrogen tot turf.

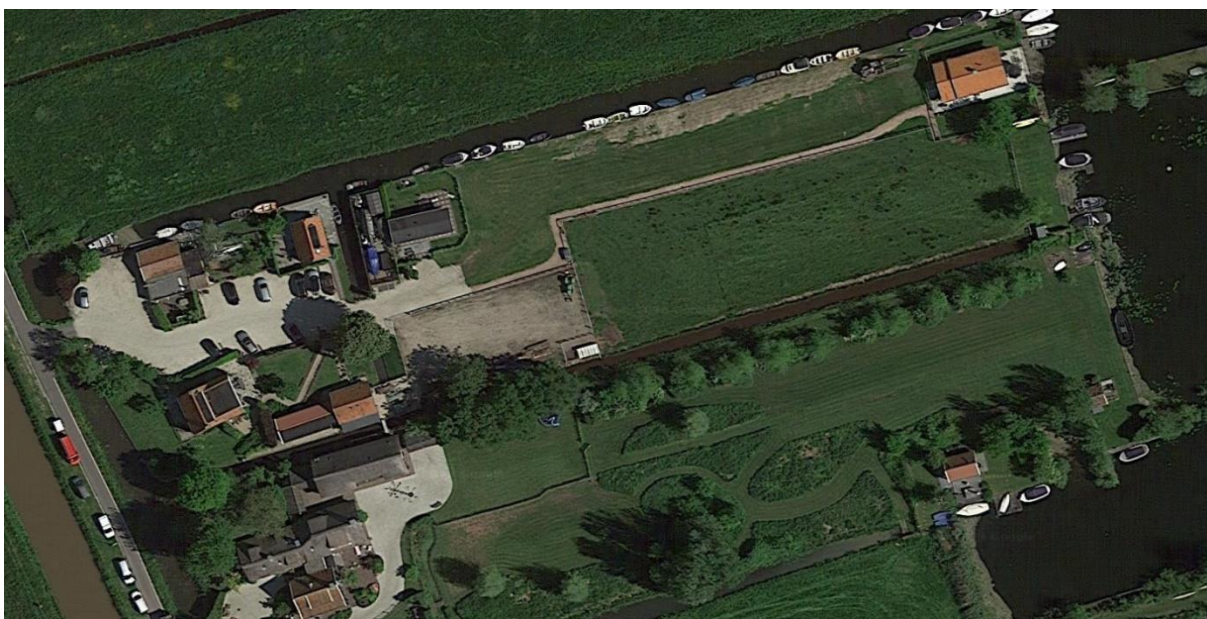
Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is de afwisseling van water, trekaten en legakkers met recreatiewoningen. Langs het noordelijke deel van de Scheendijk is een lintbebouwing ontstaan van woonhuizen, weekendhuisjes, jachtwerven en caravanterreinen. Richting het zuidelijke deel (waar de twee planlocaties aan gelegen zijn) is nog sprake van een meer landelijk karakter. Aan de Scheendijk 3 bevindt zich de enige boerderij.

Scheendijk 2 en omgeving

De Scheendijk 2 bestaat uit een erf met aan de voorzijde van de kavel aan de rechterkant de woning Scheendijk 2. Aan de linkerzijde staat een klein gebouw. Hier zijn tevens twee (aangebouwde) recreatiewoningen bestemd. Verder naar achteren bevinden zich twee vrijstaande recreatiewoningen langs het water. Ten slotte bevindt zich aan de achterzijde van het perceel nog een vrijstaande recreatiewoning. De noordzijde van het perceel is bestemd als 'jachthaven' en in de aangrenzende watergang zijn 45 ligplaatsen voor boten vergund.

De planlocatie wordt omgeven door agrarisch grasland aan weerszijden. Aan de achterzijde bevinden zich natuurgronden die aansluiten op de Zuidelijke Kievitsbuurt. De planlocatie is kadastraal bekend als sectie F perceel 2.495 en heeft een oppervlak van circa 610 m².





Figuur 1. Planlocatie Scheendijk 2.



Figuur 2. Bestaande woning aan de Scheendijk 2.





Figuur 3. Bestaande Recreatiewoningen aan de Scheendijk 2 wat vervangen wordt door een nieuwe woning.

Historie recreatiewoning Scheendijk 2

De huidige bewoner bewoont sinds oktober 2014, tot op heden, onafgebroken, in de recreatiewoning gelegen aan de Scheendijk 2 te Breukelen. De bewoner is zoon van de eigenaar van de bestaande woning aan de Scheendijk 2. De zoon wil graag op het erf blijven wonen en hier zijn gezin stichten. De recreatiewoning met adres Scheendijk 2 maakt onderdeel uit van het perceel Scheendijk 2 en is in het bestemmingsplan aangeduid als twee losse recreatiewoningen. (Bestemmingsplan "Kievitsbuurten" d.d. 26/12/2015). Naast deze twee recreatiewoningen staan er op het adres nog een drietal recreatiewoningen (deze drie recreatiewoningen worden alleen gebruikt voor recreatie), en een hoofdhuis welke wordt bewoond door de eigenaar van het perceel.

Met medeweten van de gemeente Breukelen/Stichtse Vecht wordt de recreatiewoning vanaf juni 1990 permanent bewoont. In totaal hebben, buiten de huidige bewoner die er vanaf 2014 woont, een 6-tal personen volgtijdelijk voor langere tijd in de recreatiewoning gewoond.



Scheendijk 3 en omgeving

De Scheendijk 3 bestaat uit een agrarisch erf. De planlocatie is in eigendom van Natuurmonumenten maar wordt verpacht. Aan de voorzijde van het plangebied bevindt zich een langhuis boerderij met zadeldak haaks op de weg. De boerderij genaamd 'De Morgenstond' stamt uit 1825. De voorgevel heeft een hogere zijgevel dan het achterhuis. Naast de boerderij staat een groot bijgebouw, opgetrokken in dezelfde stijl als de langhuis boerderij. Hierachter bevinden zich twee hooibergen. De twee hooibergen zijn van het type kapberg en hebben een tentdak. Hierachter bevinden zich twee agrarische opstallen. Helemaal aan de achterzijde ligt een groot aantal stelcomploten. De planlocatie wordt omgeven door agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een stacaravan. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als F166 en een deel van het perceel dat kadastraal bekend is als F1667.



Figuur 4. Planlocatie Scheendijk 3.





Figuur 5. Langhuis boerderij met daarachter een van de twee hooibergen aan de Scheendijk 3.

De twee planlocaties bevinden zich beide aan de Scheendijk en zijn op circa 320 meter afstand van elkaar gesitueerd. Op navolgende afbeelding zijn beide planlocaties aangeduid.



Figuur 6. Ligging planlocaties ten opzichte van elkaar.



2.2 Vigerende bestemmingen

De twee planlocaties vallen onder het bestemmingsplan 'Kievitsbuurten' (vastgesteld 16 december 2015). Het bestemmingsplan is deels onherroepelijk in werking vanwege ingediende beroepschriften. De beroepsgronden zien echter niet toe op de gronden of relevante regels van het plangebied.

Scheendijk 2

Ter plaatse van de beoogde nieuwe compensatiewoning gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en de bestemming 'Natuur- en landschapswaarden'. Binnen de bestemming 'Natuur- en landschapswaarden' geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 77' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 78'. Hierbinnen is verblijfsrecreatie mogelijk en in de huidige situatie bevinden zich hier twee recreatiewoningen.

Ten slotte gelden de dubbelbestemmingen 'Archeologie waarde 1' en 'Archeologie waarde 4'. De voor waarde archeologie aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden'.

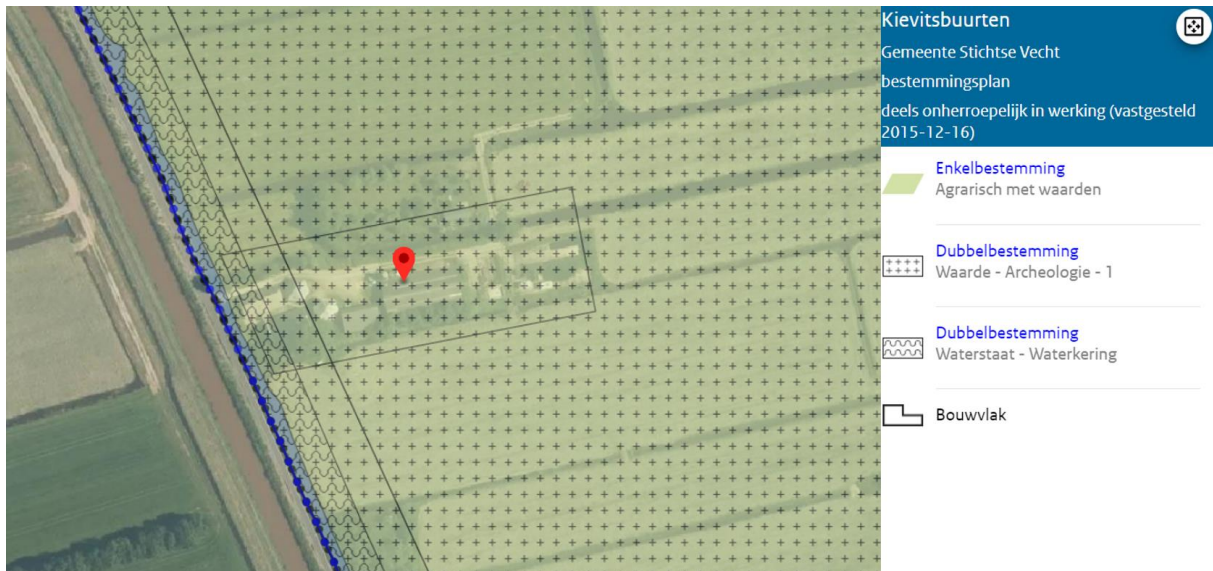


Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Scheendijk 2

Scheendijk 3

Ter plaatse van de Scheendijk 3 geldt de bestemming 'agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderijen en het behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Er is een bouwvlak aanwezig waardoor de agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk zijn. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Archeologie waarde 1'.





Figuur 8. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Scheendijk 3

Het voornemen tot functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijf naar wonen (Scheendijk 3) en de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Scheendijk 2 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er is dan ook een nieuw planologisch kader benodigd om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2.3 Beoogde situatie

Het agrarisch bouwvlak aan de Scheendijk 3 zal komen te vervallen en de agrarische bedrijfsvoering zal worden beëindigd. De agrarische stallen zullen worden gesloopt en de gronden ter plaatse van de langhuis boerderij zullen worden gewijzigd in 'Wonen'. De boerderij kan zo regulier bewoond worden. Met de ontwikkeling wordt aan het voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied van Breukelen een duurzame vervolgfunctie toegekend.

Hierbij is het voornemen om de zuidelijkste hooiberg te laten bestaan evenals het bijgebouw direct naast de rechterzijde van de boerderij. De overige gronden zullen worden omgezet naar de bestemming agrarische met waarden en daarmee aansluiten op de bestemming van de omliggende gronden. Tevens zal alle verharding worden verwijderd waaronder de voerkuilplaten, voedersilo's en de stelcomplaten, met uitzondering van de paden. De gronden zullen ingezaaid worden met grassen en extensief beheerd worden gelijk als de omliggende gronden die beheerd worden door Natuurmonumenten. Al met al leiden deze ingrepen tot een aanzienlijke landschappelijke kwaliteitsverbetering.

De bewoner van Scheendijk 3 heeft een pachtovereenkomst met Natuurmonumenten. Natuurmonumenten heeft aangegeven dat de agrarische opstallen mogen worden gebruikt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling als sloopmeters ten behoeve van de nieuwe woning aan de Scheendijk 2. In de navolgende afbeelding is aangegeven welke bestaande agrarische bebouwing gesloopt zal worden.





Figuur 8. Te verwijderen bebouwing en verharding.

Aan de Scheendijk 2 wordt een nieuwe vrijstaande woning beoogd. Het huidige gebouw met hieraan de twee recreatiewoningen gebouwd voldoet niet aan de huidige normen ten aanzien van woonkwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid. Derhalve bestaat de wens om een nieuwe woning te bouwen. De twee bestaande recreatieaanduidingen zullen hierdoor komen te vervallen. Ook zullen 7 ligplaatsen ter hoogte van de nieuwbouw verwijderd worden.

De beoogde woning heeft een enkelvoudige vorm bestaande uit een bouwlaag met kap. De richting van de kap is parallel aan de kavelrichting. De berging zal inpandig in het woongebouw gesitueerd worden om de eenvoudige vorm van de nieuwe woning in stand te houden. Om de woning aan de voorzijde van de kavel in te passen zullen op strategische plekken enkele bomen geplant worden. De gehele zuidkant van het perceel wordt voorzien van knotbomen. Dit draagt bij aan een kwaliteitsversterking van het landschap en benadrukt de kenmerkende lengterichting van het perceel.

Aan de Scheendijk 3 zal een agrarische stal met asbest dak en de niet monumentale hooiberg komen te vervallen. De vrijgekomen gronden zullen ingericht worden als glanshaver-hooiland. Aan de noordzijde kunnen enkele knotwilgen geplaatst worden. Aan de zuidzijde wordt onderzocht of daar een plasberm aangelegd kan worden. Een plasberm draagt bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit.





Figuur 9. Landschappelijk inrichtingsplan



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het saneren van agrarische opstallen en het realiseren van een woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Gezien de ligging van het plan en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling treden er geen strijdigheden op met Rijksbelangen. De ontwikkeling is daarom passend binnen de NOVI.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijkswaardewegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevrage en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:



1. *Beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;*
2. Indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt vastgelegd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Planspecifiek

Gelet op jurisprudentie en het feit dat het initiatief ruimte biedt aan het omzetten van een agrarische bedrijfswoning (de langhuis boerderij) naar een reguliere woning en de realisatie van een nieuwe woning mogelijk maakt, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk. Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat het plan wel in een directe behoefte voorziet van een familielid van eigenaar van het perceel.

Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 januari 2024 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.



De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

Het planvoornemen ligt in een aantal thema's van de omgevingsvisie. Deze thema's worden hieronder besproken. Het planvoornemen wordt tegelijkertijd aan deze thema's getoetst.

Grondwaterbeschermingsgebied

In de provincie Utrecht zijn meerdere grond- en oppervlaktewaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening aanwezig binnen de vier grondwaterlichamen. Om dit op een duurzame manier te doen zijn beschermingszones in de Omgevingsverordening ingesteld, elk met een eigen set aan regels. Het plangebied Scheendijk 2 is gelegen binnen een grondwaterbeschermingszone. Binnen de beschermingszone worden regels gesteld voor activiteiten die invloed kunnen hebben op het grondwater.

Overstroombaar gebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. Het plangebied bevindt zich in een overstroombaar gebied. Bij eventuele overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang.

Het planvoornemen heeft geen invloed op het aanwezige overstroombaar gebied. Er vinden daarnaast ook geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed kunnen hebben op de waterkering.

Ganzenrustgebied

In ganzenrustgebieden geeft de provincie ruimte voor overwinterende ganzen. In deze gebieden geldt dat ganzen in bepaalde periodes niet verontrust en bejaagd mogen worden. Openheid en rust zijn belangrijke voorwaarden in deze gebieden. Het staken van de agrarische bedrijfsfunctie zal juist bijdragen aan het verbeteren van het Ganzenrustgebied.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is voorgedragen als UNESCO Werelderfgoed, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Voor deze linies en voor de Grebbelinie zijn de cultuurhistorische waarden gelegen in het samenhangende systeem van het strategische landschap, het watermanagement en de militaire werken, de openheid en het groene en overwegend rustige karakter. De waarde van de Oude Hollandse Waterlinie ligt in het snoer van vestingsteden en in enkele militaire werken in het landschap. Ontwikkelingen in het UNESCO-gebied mag de uitzonderlijke universele waarde in principe niet worden aangetast. Beide planlocaties zijn gesitueerd binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande erven en hebben geen nadelig effect op de cultuurhistorische waarden van de Waterlinie.

Landschap Groene Hart

De provincie Utrecht kent vijf karakteristieke landschappen. Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsbegrenzing het Groene Hart. Het Groene Hart loopt naast Utrecht door in Noord- en Zuid-Holland en is de centrale open ruimte in de Randstad. Het Groene Hart is in de NOVI door het Rijk opgenomen als een van de acht NOVI-gebieden binnen Nederland. NOVI-gebieden zijn gebieden met essentiële, complexe en urgente opgaven met een nationaal belang waar samenwerking tussen alle overheidslagen noodzakelijk is om succesvol antwoord te geven op de opgaven.



Het Groene Hart wordt in de Omgevingsvisie aangewezen als een open landschap met een (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) en waar sprake is van landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Binnen het Groene Hart dienen de waarden van het agrarische cultuurlandschap beschermd en benut te worden. Door het slopen van bestaande schuren en uitbreiden met glanshaver hooiland vindt er een bijdrage aan de vergroting van het areaal van het Groene Hart plaats.

Aandachtsgebied Stiltegebied

Het intensieve gebruik van de leefomgeving zorgt voor steeds meer geluidhinder, terwijl de behoefte aan rust en ontspanning groot is. Stiltegebieden vervullen een rol in die behoefte. Behalve voor de rustzoekende inwoner, is stilte ook van belang voor de beleving van het landschap en natuur. In de provincie Utrecht zijn in totaal 14 stiltegebieden aangewezen. Een stiltegebied bestaat uit een stille kern en een bufferzone. Het aandachtsgebied stiltegebied is een zone van 1.500 meter rondom een stiltegebied.

De twee plangebieden zijn beide gesitueerd in het aandachtsgebied stiltegebied. Ter bescherming van de stiltegebieden zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in instructieregels die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen. Deze worden navolgend behandeld.

Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 in werking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek

Voor het voorgenomen plan zijn de regels in de interim omgevingsverordening relevant die betrekking hebben tot landelijk gebied, grondwaterbeschermingsgebied, overstroombaar gebied, ganzenrustgebied, Nieuwe Hollandse Waterlinie, landschap het Groene Hart en aandachtsgebied stiltegebied. Deze aspecten zijn eerder behandeld in paragraaf 3.2.1.

Artikel 7.3 - Instructieregel instandhouding en versterking UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies:
 - a) neemt de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat regels ter instandhouding en versterking daarvan.

Scheendijk 2 ligt in de verboden kring van 600m rondom Fort bij Tienhoven en Scheendijk 3 ligt in Polder Breukelen-Proosdij en in 1000m zone van het fort, beiden maken zij deel uit van militair erfgoed. De ontwikkelingen betreffen het vervangen van bebouwing op Scheendijk 2 en het slopen van de schuren op Scheendijk 3, deze ontwikkelingen zullen het militair erfgoed niet schaden. De kernkwaliteiten van Hollandse waterlinies zal niet worden aangetast door het planvoornemen. Een belangrijke kernkwaliteit is de openheid van het gebied, het slopen van de bebouwing op Scheendijk 3 zal toevoegen aan dit open karakter.



De beoordeling van de hoogte en materialisering van de gevel maakt deel uit van de welstandelijke beoordeling als onderdeel van de omgevingsvergunning. Dit bestemmingsplan maakt een positieve beoordeling mogelijk en kan daarmee voldoen aan het provinciaal beleid.

Artikel 9.11 - Instructieregel Ruimte voor ruimte regeling

De twee plangebieden zijn gelegen in het landelijk gebied. Onder voorwaarden is hier uitbreiding van woningbouw mogelijk. Voorliggend plan is mogelijk op basis van artikel 9.11 'Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen (ruimte voor ruimte).

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Landelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meer nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;

De planlocatie Scheendijk 3, waar een agrarisch bouwvlak en agrarische bedrijfsvoering is toegestaan – is omgeven door het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Met het voornemen wordt ruimte vrijgemaakt voor natuurontwikkeling die aansluit op NNN-gebieden. De beoogde natuurontwikkeling sluit beter aan op dit deel van de Kievitsbuurten dan een agrarisch bouwperceel. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal de landschappelijke kwaliteit verbeteren.

- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;

De agrarische bebouwing aan de planlocatie Scheendijk 3 zal worden gesaneerd. De grote schuur heeft een oppervlak van circa 522 m² en de hooibergoverkapping is circa 83 m². In totaal wordt er zo'n 605 m² aan agrarische opstallen gesaneerd. Daarnaast wordt er nog 941 m² aan verharding waaronder kuilvloerplaten verwijderd. Voor een overzicht wordt verwezen naar bijlage 1 waarin de Ruimte voor Ruimte berekening is gevisualiseerd. Wanneer er 750 m² tot 2.500 m² wordt gesaneerd is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Deze woning wordt beoogd aan de Scheendijk 2. Er wordt dus niet volledig voldaan aan het oppervlakte aan te slopen bebouwing. Daarentegen wordt een zeer groot deel aan verharding verwijderd. Deze vrijgekomen gronden worden ingericht als glanshaver-hooilanden met knotwilgen en plasbermen. Gezien de gronden hun agrarische bestemmingen met bouwperceel word weggenomen, zal dit voldoende verhoging van de ruimtelijke kwaliteit opleveren. Daarnaast zal de schuur op perceel Scheendijk 3 behouden blijven, omdat deze zal worden gebruikt voor de opslag van materieel voor het onderhoud van het perceel. De historische schapenschuur is niet geschikt voor de opslag van dit materieel. Zie bijlage 2. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de

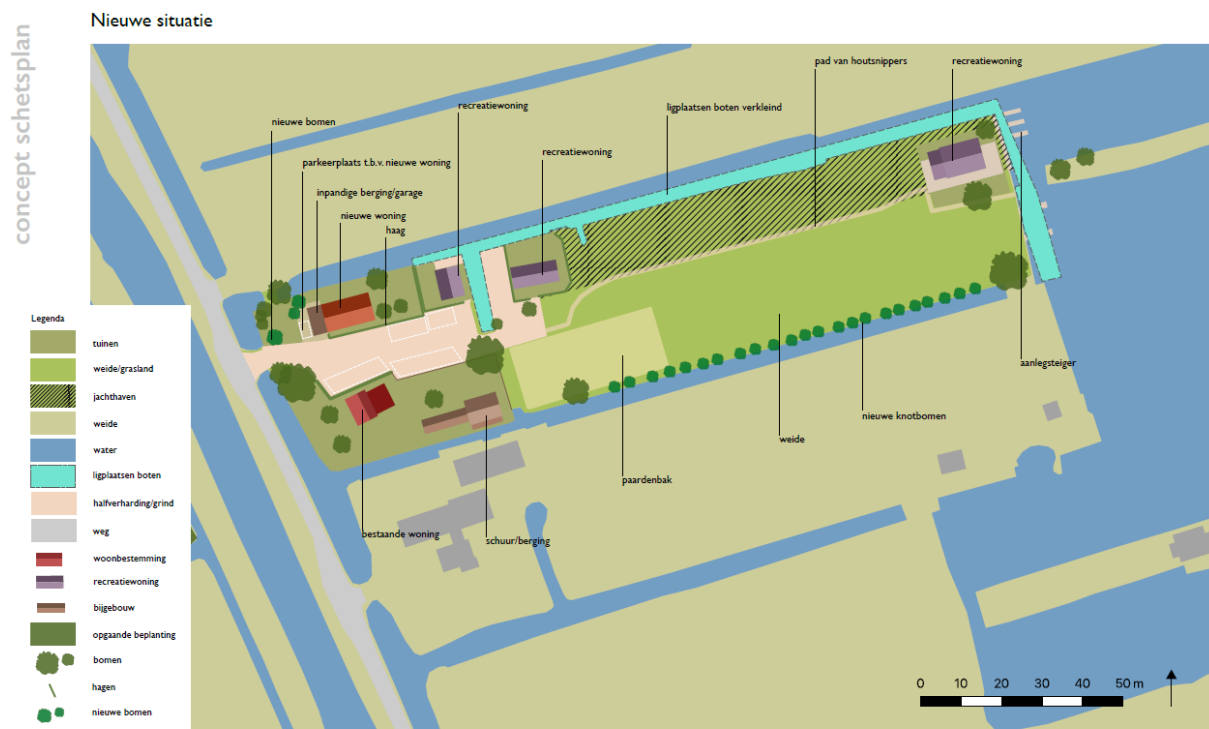


afwijkmogelijkheid om minder bebouwing te slopen maar wel ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

De langhuisboerderij betreft een waardevol pand en zal voorzien worden van een passende woonbestemming. Het bijgebouw naast de boerderij blijft eveneens intact. Dit bijgebouw is de oude schapenschuur en heeft een oppervlak van circa 167 m². De hooiberg achter de schapenschuur zal eveneens intact blijven. Dit betreft een cultuurhistorisch waardevolle hooiberg.

- c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en

De nieuwe woning wordt beoogd op de naastgelegen planlocatie aan de Scheendijk 2. De woning zal landschappelijk worden ingepast waarbij niet alleen rondom de locatie van de nieuwe woning maar ook het gehele perceel nieuwe landschapselementen worden voorgesteld. Zo wordt een rij nieuwe knotbomen beoogd aan de zuidzijde waardoor de kenmerkende lengterichting van het perceel wordt benadrukt. Rondom de nieuwe woning zullen eveneens een aantal landschapselementen worden toegepast. Als gevolg van het plan komt de verouderde recreatiewoning te vervallen. De verrommeling wordt tegengegaan en er is sprake van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Op navolgende afbeelding wordt de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 7. Beoogde situatie aan de Scheendijk 2 (bron: Agroplan).

- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Rondom de twee planlocaties is geen sprake van agrarische bedrijvigheid.



2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Er is derhalve in deze paragraaf aangetoond dat aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan.

Vrijwaringszone regionale waterkering

Beide plangebieden vallen binnen de Vrijwaringszone regionale waterkering. Ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone van regionale waterkeringen kunnen invloed hebben op de huidige en/of toekomstige waterkerende functie van de regionale waterkering. Er moet voldoende ruimte overblijven voor versterking of reconstructie van de waterkering. Over het algemeen biedt een vrijwaringszone van 30 meter voldoende ruimte.

Het plangebied Scheendijk 3 betreft enkel een planologische wijziging ter plaatse van de vrijwaringszone en heeft daarmee geen negatieve invloed op de waterkering. De nieuwe woning die beoogd is aan de Scheendijk 2 zal nagenoeg op dezelfde plek worden gebouwd als de huidige recreatiewoning. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling het functioneren van de waterkering dan ook niet aantast.

Artikel 2.10 Instructieregel Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Bij overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen heeft het plan geen invloed op het overstroombaar gebied waar het in ligt. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed hebben op het functioneren van de waterkering. Voor het planvoornemen is het waterschap om advies gevraagd. Zie voor een verdere uitwerking van het aspect Water paragraaf 4.8.

Artikel 3.24 – Instructieregel Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied Scheendijk 2 is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Het is verboden om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 meter of meer onder maaiveld; en boringen of grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld, met inbegrip van schuine boringen, uitgevoerd vanaf een locatie buiten de grondwaterbeschermingszone.

In voorliggend plan is hiervan geen sprake. Er zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. De fundering blijft ruimschoots onder de 40 meter onder maaiveld.

Artikel 6.45 – Instructieregel Ganzenrustgebied

Het is verboden om in het ganzenrustgebied schadeveroorzakende ganzen opzettelijk te verstoren en verjagingsactiviteiten met ondersteunend doding door afschot te ondernemen. Ook is het verboden de foerageerfunctie van het gebied opzettelijk teniet te doen en worden er voorwaarden gesteld aan jacht, beheer en schadebestrijding.

Voorliggend plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op het ganzenrustgebied. Het staken van de agrarische bedrijfsfunctie heeft juist een positief effect op het Ganzenrustgebied. Eventuele foerageerfuncties zullen voorafgaand aan werkzaamheden worden beschouwd.

Voorts is in paragraaf 4.4. als onderdeel van de quickscan een voortoets uitgevoerd. Deze toets geeft aan dat 'er geen negatieve effecten te verwachten zijn betreffende de instandhoudingsdoelen van het nabij gelegen Natura 2000- gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ten gevolge van de beoogde ruimtelijke



ingreep. Ten aanzien van aanwezige flora en fauna wordt, in het kader van de Algemene zorgplicht, geadviseerd mitigerende maatregelen te treffen., zie voor nadere toelichting paragraaf 4.4.

Artikel 10.6f - Instructieregel UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies

Dit artikel ziet toe op het beschermen van de Hollandse Waterlinies. Het is verboden in het Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies de uitzonderlijke universele waarde aan te tasten.

De waarde van de linie schuilt in het behoud van het samenhangend stelsel van fortten, dijken, kanalen en inundatiekommen. Binnen het plangebied zijn geen elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig. Door het saneren van de agrarische opstallen en het verwijderen van de stelcomploten kan juist geconcludeerd worden dat een opschoning plaatsvindt en dit juist zorgt voor een betere beleving van de omliggende waarden van de Hollandse Waterlinie.

Artikel 7.9 – Instructieregel Landschap

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het Groene Hart laat geen bestemmingen of regels toe die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Tevens bevat de motivering van een bestemmingsplan een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden niet onevenredig geschaad. De nieuwe woonbestemming voor de planlocatie Scheendijk 3 wordt ter plekke van de bestaande boerderij, naastgelegen bijgebouw en een klein deel van het achtergelegen erf neergelegd. De overige gronden van het plangebied krijgen een natuurbestemming. Door de natuurbestemming kan hier niet meer gebouwd worden en zal dit juist zorgen voor een versterking van het landschap.

De nieuwe woning aan de Scheendijk 2 is beoogd ter plaatse van de huidige recreatiewoning. Op deze locatie bevindt zich thans bebouwing. De nieuwe woning wordt daarnaast landschappelijk ingepast, zie voorgaande paragraaf.

Artikel 9.27 – Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Beide planlocaties zijn gesitueerd binnen het aandachtsgebied stiltegebied. Binnen het stiltegebied geldt een maximaal toelaatbaar geluidsniveau. Dit betreft een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq over 24 uur, op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting. Ontwikkelingen mogen niet voorzien in een verhoging van deze waarde. Voorliggend plan maakt echter geen functies mogelijk die een negatief effect hebben op de doelstellingen van het geluidsniveau in het stiltegebied.

Door het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak kan juist geconcludeerd worden dat de planologische bedrijfsmatige activiteiten komen te vervallen en dit een betere akoestische situatie oplevert.

Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.



3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Stichtse Vecht

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht is op 12 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Stichtse Vecht kent een grote trots als het gaat om de cultuur, het unieke landschap van de Vecht en de veenweidegebieden en de historische dorpen die als een kralensnoer langs de Vecht zijn verzezen. De kernkwaliteiten zijn het vertrekpunt voor de toekomst. Dit doet de gemeente door te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dragen hieraan bij. Deze vinden plaats in lijn met de schaal, maat en logica van de gevormde werelden en gebruiken het erfgoed als inspiratie.

Stichtse Vecht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf. Driekwart van de inwoners gaf dan ook aan behoefte te hebben aan meer woningen in de eigen kern. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. De gemeente beoogt dan ook een flinke inhaalslag te maken en grote aantallen nieuwe woningen te realiseren in de periode tot 2030 en ook daarna.

De kievitsbuurten en de Scheendijk

In de Omgevingsvisie is benoemd dat er voor de Scheendijk een aparte toekomstvisie is opgesteld. Deze toekomstvisie gaat met name over het noordelijk deel van de Scheendijk, waar sprake is van grote recreatieve bedrijvigheid. Voor de Scheendijk wordt momenteel ook een ruimtelijk kader opgesteld. Verwachting is dat dit kader eind 2024 zal worden vastgesteld.

Planspecifiek

De twee planlocaties zijn gesitueerd in het buitengebied. De gemeente heeft als visie een multifunctioneel platteland. Daarbij streeft de gemeente naar een gevarieerder, duurzamer, natuurinclusiever en multifunctioneel landschap met een hogere opvangcapaciteit voor nevenfuncties en natuur. Voorliggend plan draagt bij aan een natuurinclusiever landschap doordat er sprake is van natuurontwikkeling.

Voor de Scheendijk wordt zoals hierboven vermeld een ruimtelijk kader opgesteld met hierin voorwaarden ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing. Tevens worden er aanbevelingen en richtlijnen opgenomen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het kader is nog niet vastgesteld maar voorliggend plan ziet toe op een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het is dan ook aannemelijk dat het plan aansluit bij het in voorbereiding zijnde ruimtelijk kader.

Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

In 2019 is de Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente aan de hand van de volgende thema's:

- voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagendplaatsen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Ook wordt er een nieuwe woning beoogd ter plaatse van de Scheendijk 2. Het plan voegt daarmee twee woningen toe aan de woonvoorraad. Het plan is in lijn met de geactualiseerde woonvisie.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in theoretisch gezien onder categorie D11.2 “Stedelijk ontwikkelingsproject” en D9 “landinrichtingsproject”. Hier wordt agrarisch land omgezet naar woongebied. Achter op het terrein zal bestaande bebouwing gesloopt worden en opnieuw worden ingericht.. Tevens overschrijdt het plan de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
-----------	---	---



		2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
--	--	--

Figuur 10: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

Scheendijk 2

Op de locatie van de Scheendijk 2 bevindt zich reeds een woonbestemming ter plaatse van de beoogde woning. Er is dus thans beoordeeld dat een woonfunctie planologisch inpasbaar is op de locatie. Ten oosten van de woning ligt een kleine jachthaven. Het betreft een jachthaven met hoofdzakelijk open bootjes en sloepen die vanaf deze locatie de Loosdrechtse Plassen op varen. Een jachthaven met bijbehorende voorzieningen heeft volgens de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid tot een milieugevoelig object. Daar wordt in dit geval niet aan voldaan omdat de nieuwe woning op ca. 25 meter van de jachthavenbestemming komt te liggen. De bestaande woning ligt ook reeds binnen deze afstand namelijk op 30 meter.

Om vier redenen is het verantwoord om af te wijken van de voorgeschreven richtafstand.

Ten eerste wordt de jachthaven al belemmerd in de bedrijfsvoering door de aanwezige woonbestemmingen binnen het plangebied. De jachthaven moet al rekening houden met een gevoelige bestemming binnen de toegestane afstand. De jachthaven is in eigendom de vader van de toekomstige bewoner van de Scheendijk 2.

Ten tweede, en de meest voornaamste reden, is dat het om een hele kleinschalige jachthaven gaat. De jachthaven waar in de VNG-uitgave vanuit gegaan wordt, betreft een jachthaven met bijbehorende voorzieningen. In deze kleine jachthaven zijn er geen bijbehorende voorzieningen zoals een botenkraan, benzine-uitgiftepunt, ondersteunende horecavoorzieningen etc. Ook is er geen sprake van geluidhinder door zeilboten met klapperende stagen en of lijnen omdat er enkel roeiboten met (hulp) motorboten in de haven zijn gelegen. Bij de jachthaven is een klein gebouw aanwezig voor opslag. Deze ligt helemaal aan de andere kant van de jachthaven op ca. 135 meter van de boogde nieuwe woning op de Scheendijk 2. Gezien de kleinschaligheid van de jachthaven is het goed te verantwoorden dat (geluid-)hinder van de jachthaven gezien de kleinschaligheid zeer beperkt is.

Ten derde zijn tussen de jachthaven en de nieuwe beoogde woning nog 2 recreatieverblijven aanwezig. Deze verblijven vormen zowel een visuele als een geluidstechnische barrière tussen de jachthaven en de nieuwe beoogde woning.



Tot slot wordt de zone langs de sloot waar boten afgemeerd liggen verplaatst. Deze zone waar ligplaatsen van de jachthaven zijn toegestaan wijzigt van ca. 2 meter afstand tot de huidige woonbestemming naar ca. 25 meter afstand tot het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning. Gelet op bovenstaande is het goed te verantwoorden dat er als gevolg van de jachthaven geen aantasting van een goed woon- en leefklimaat zal optreden.

Scheendijk 3

De huidige bestemming van het plangebied betreft een agrarische bestemming met bijbehorend bouwvlak. Als gevolg van het planvoornemen komt de agrarische bestemming met het bouwvlak te vervallen. De nieuwe bestemming Wonen en de bestemming Natuur zal geen belemmering opleveren voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Er is evenmin sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er kan juist geconcludeerd worden dat woon- en leefklimaat juist zal verbeteren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering zal vormen.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder door spoor, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Scheendijk 2

De nieuwe woning ligt niet binnen de onderzoekszone van spoor- en of wegverkeerslawaaai. Een onderzoek naar verkeerslawaaai is dan ook niet nodig. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van industrie. In de voorgaande paragraaf is tevens gemotiveerd waarom eventueel onderzoek naar industrielawaai als gevolg van de naastgelegen jachthaven niet noodzakelijk is.

Scheendijk 3

Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van een nieuwe woonbestemming. De langhuisboerderij ligt niet binnen de onderzoekszone voor weg, spoor of industrielawaai. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek benodigd.

Beide woningen liggen aan de Scheendijk, een 30 km/u-weg. Aangezien deze weg een doodlopende weg is, zal het aantal verkeersbewegingen laag zijn, hierop kan worden gebaseerd dat de voorkeursgrens voor geluidslawaai niet overschreden wordt.

Op basis van deze conclusie vormt het aspect 'Geluidhinder' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Ecologie

Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Als de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele



soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet ook aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Scheendijk 2

De huidige bebouwing bestaande uit een verouderd gebouw met aangebouwd twee recreatiewoningen zal als gevolg van het plan worden gesloopt. Een ecologisch onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve nodig om aan te tonen dat er als gevolg van de werkzaamheden geen beschermde plant- en diersoorten worden aangetast.

Scheendijk 3

De agrarische opstallen aan de Scheendijk 3 zullen worden gesaneerd. Een ecologisch onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve nodig om aan te tonen dat er als gevolg van de werkzaamheden geen beschermde plant- en diersoorten worden aangetast.

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

De beoogde sloop van opstallen en recreatiewoning en bouw van nieuwbouwwoning aan de Scheendijk 2 en 3 te Breukelen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Daarnaast dient een Voortoets te worden uitgevoerd. Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Dit kan worden gedaan door het uitvoeren van een inspectie, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2023). Hierbij worden nesten waargenomen door middel van de dakpannen te lichten en/of ruimte te inspecteren met een endoscoop. Dit kan worden toegepast in de periode 15 september tot 1 maart.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan door een stikstofonderzoek uit te voeren middels de AERIUS Calculator.
- Voor de beoogde ingreep dient inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van negatieve effecten op het aangelegen Natura 2000-gebied. Dit kan worden bepaald door middel van een Voortoets.



Op basis van bovenstaande conclusies is een nader huismussen onderzoek noodzakelijk. Het nader huismussen onderzoek is vervolgens uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie van dit onderzoek luidt: *'Tijdens de technische inspectie op 18 september 2023 aan de Scheendijk 2 en 3 te Breukelen zijn geen (oude) nestlocaties van huismussen aangetroffen in de slopen garage en veestal. De beoogde sloop leidt derhalve ten aanzien van huismus niet tot overtreding van verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Procedurele of juridisch noodzakelijke vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.'*

Op basis van bovenstaande conclusies is tevens een voortoets uitgevoerd, zie bijlage 8. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Uit de quickscan Wet natuurbescherming en de Ecologische Voortoets blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn betreffende de instandhoudingsdoelen van het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. Ten aanzien van aanwezige flora en fauna wordt, in het kader van de Algemene zorgplicht, geadviseerd mitigerende maatregelen te treffen.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt, mits enkele mitigerende maatregelen worden getroffen, niet tot de aantasting van het Natura 2000-gebied en zijn instandhoudingsdoelen. In de aanlegfase treden mogelijk tijdelijke niet-significant effecten op welke worden ondervangen door maatregelen te treffen of buiten de kwetsbare periodes van specifieke fauna te werken.

Mitigerende maatregelen:

- *Mogelijk verstorende werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief 15 maart – 15 juli), E.e.a. op aanwijzing van deskundige, of het uitvoeren van een broedvogelinspectie. Indien de inspectie wijst dat er geen broedvogels aanwezig zijn binnen de verstoringszone kunnen de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten. Mocht dit desondanks toch een vereiste zijn, dient hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel, branduren minimaliseren). Om verdere effecten op vleermuizen te voorkomen de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*

Gezien bovenstaande conclusies vormen de onderdelen soorten- en gebiedsbescherming geen belemmering voor voorliggend plan.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies en -deposities ontstaan door het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.



Planspecifiek

De planlocaties maken geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Wel zijn de locaties op zeer korte afstand van het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen gelegen. Er is een Aeriusberekening uitgevoerd voor de sloop/bouw en de gebruiksfase. De berekening is opgenomen in bijlage 5. De conclusie uit de berekening luidt:

'De berekening is gedaan op 12 augustus 2024 met de actuele Aeriusscalculator (versie 2023.2.1) Het effect vanuit de aanleg- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j.

Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de norm. In de bijlagen is het pdf-bestand opgenomen van de berekening van de gebruiksfase. Het bevoegd gezag kan via de gml-bestanden alle fases controleren. Deze gml-bestanden voor de aanleg- en gebruiksfase zijn als separate bijlage aan deze Aeriusberekening toegevoegd.'

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Stikstofdepositie' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voor beide locaties is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen mogelijk is. Het verkennend bodemonderzoek voor Scheendijk 2 is opgenomen in bijlage 6. De conclusie uit het onderzoek luidt:

'Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB), zware metalen en PAK. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM01 t/m MM04) is niet verontreinigd met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) en licht verontreinigd met lood en PAK(MM04);*
- De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,0 m-mv) is licht verontreinigd met nikkel en lood;*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 105) is een licht verhoogde concentratie bariumaangetoond; deze wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.*

De voor de onderzoekslocatie gestelde hypothese 'verdacht voor verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB)' dient verworpen te worden, vanwege de niet aangetoonde gehalten aan OCB in de grond. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek voor de algemene bodemkwaliteit is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten plaatselijk in de grond. De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.'



Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor de bouw van een nieuwe woning ter plaatse van de Scheendijk 2.

Voor Scheendijk 3 is ook een bodemonderzoek opgesteld, zie bijlage 7. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en asbest.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de puin-/repacverharding en de puinhoudende grond is bij het uitgevoerde asbestonderzoek zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.*
- In de mengmonsters van de puinhoudende bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM01 en MM02) zijn overwegend lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond. In MM01 is tevens sprake van een matige verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met minerale olie en PAK;*
- In de boven- en ondergrond zonder bijmengingen (MM03 en MM04) is sprake van lichte verontreinigingen met zware metalen.*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 109) zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond; deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties.*

Uit het uitgevoerde aanvullend onderzoek blijkt dat ter plaatse van de boringen 204 en 206 sprake is van sterke verontreinigingen met lood in de puinhoudende zandige bovengrond en de zintuiglijke onverdachte kleiige ondergrond. Het onderliggende veen is matig verontreinigd met lood. Bij de boringen rondom zijn matige (boringen 101, 201, 202 en 205) respectievelijk lichte (boringen 102 en 203) verontreinigingen met lood vastgesteld.

De voor de onderzoekslocatie gestelde hypothese 'verdacht voor verontreiniging met zware metalen en PAK' is bevestigd wegens de aangetoonde verontreinigingen in de grond. De hypothese 'verdacht voor een verontreiniging met asbest' dient verworpen te worden, omdat bij het uitgevoerde onderzoek zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetroffen.

De omvang van de sterke verontreiniging met lood in de grond is niet volledig bepaald, echter kan op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek reeds geconcludeerd worden dat de sterke verontreiniging met lood voorkomt over een oppervlakte van circa 50 m² en een gemiddelde dikte van ten minste 0,7 meter. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en daarmee van een zogenaamd "geval van ernstige bodemverontreiniging" en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming.

Omdat op het terreindeel waar de matig tot sterke verontreinigingen zich bevinden (ter plaatse van het pad en voor de bestaande woning) geen wijzigingen in het gebruik of graafwerkzaamheden zijn gepland is er naar onze mening op dit moment geen aanleiding om direct over te gaan tot uitvoering van sanerende maatregelen. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat dit voor de toekomstig wel noodzakelijk is, zodra herinrichting of graafwerkzaamheden ter plaatse uitgevoerd moeten gaan worden. Opgemerkt wordt dat de beslissing hierover bij het bevoegd gezag ligt.



De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische gevallen van verontreiniging die vóór 1 januari 1987 ontstaan zijn en nieuwe gevallen van verontreiniging die ná 1 januari 1987 ontstaan zijn. Bij historische gevallen van verontreiniging mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van verontreiniging geldt de saneringsregeling Wet bodembescherming niet; voor deze gevallen is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing. Dit houdt in dat voor álle bodemverontreiniging die is ontstaan na 1 januari 1987, geldt dat maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging ongedaan te maken. De zorgplicht is van toepassing op alle bodemverontreiniging; reeds een lichte verontreiniging kan reden zijn tot het treffen van maatregelen. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de aangetoonde verontreiniging een historisch geval van verontreiniging betreft.

Gezien bovenstaande conclusie zijn initiatiefnemer voor het plan (eigenaar van Scheendijk 2) en natuurmonumenten (eigenaar van Scheendijk 3) overeengekomen dat Natuurmonumenten de gronden ter plaatse van Scheendijk 3 zal saneren. Natuurmonumenten is hierover reeds in overleg met de Omgevingsdienst. Het plan van aanpak voor de sanering is aangeleverd en zal op basis van advies van de omgevingsdienst aangepast worden. Om in dit bestemmingsplan te borgen dat de sanering uitgevoerd zal worden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In art 6.4.2. is opgenomen dat de gronden voor scheendijk 2 en 3 niet in gebruik genomen mogen worden ten behoeve van de woonfunctie wanneer de sanering ter plaatse van Scheendijk 3 niet binnen een aangegeven termijn na vaststelling van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Hiermee wordt de geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie afdoende geborgd.

4.6 Luchtkwaliteit

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

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.



Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is het Geoportaal van de ODRU geraadpleegd.

Tabel 2: NSL-waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor de jaren 2018 en 2030 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarde 2018	Waarde 2030
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargem. concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³	16 - 18 µg / m ³	10 -12 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargem. concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³	19 -20 µg / m ³	16 -17 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargem. concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³	10,5 -12 µg / m ³	9,5 – 10 µg / m ³

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM₁₀) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. De advieswaarden worden voor NO₂ en PM_{2,5} (net) niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste. In de komende jaren wordt verwacht dat de luchtkwaliteit verbeterd, waardoor de wettelijke grenswaarden ook niet worden overschreden. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.



Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde.

Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag over de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).



Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn voor het plan, is de risicokaart van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.



Figuur 8: Risicokaart Atlas leefomgeving, plangebieden aangeduid met rood kader.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen relevante risicobronnen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. De plangebieden liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of onderzoekszone. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van stoffen uit de stofcategorie D4 en LT3. Over het spoor worden stoffen uit de stofcategorie D4 vervoerd. Over de A2 worden stoffen uit de stofcategorie LT3 vervoerd. Dit betreffen beide toxische stoffen. Navolgend wordt ingegaan op het toxisch scenario en bijbehorend handelingsperspectief.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tank met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan de toxische wolk het plangebied indrijven.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxisch gas of vloeistof kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen of op te nemen met water. Dit is wel afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Het advies bij het



vrijkomen van een toxische wolk is om te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Indien het plangebied alsnog moet worden ontruimd, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor.

Beoordeling Veiligheidsregio Utrecht

Het voorliggende plan is voorgelegd aan de veiligheidsregio Utrecht. Op 14 juni 2024 heeft zij de gemeente geantwoord dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan is de externe veiligheid correct omschreven. De veiligheidsregio ziet dan ook geen aanleiding om nader te adviseren inzake de externe veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek volgens de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Scheendijk 2

De planlocatie valt binnen de Waarde – Archeologie – 5. Volgens de geldende bouwregels voor deze bestemming vereist een archeologisch onderzoek wanneer een bodemingreep plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 100.000 m², of wanneer er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm in de grond. Gezien de grond al verstoord is door de aanwezigheid van een recreatiewoning in de huidige situatie, zullen de nieuwe werkzaamheden niet dieper in de grond reiken dan voor deze woning is gedaan.

Scheendijk 3

Voor de Scheendijk 3 is ook sprake van de Waarde – Archeologie – 5. Het gaat op de Scheendijk 3 enkel om verwijdering van bestaande agrarische schuren, het verwijderen van een kuilvoerplaten en stelcomplaten. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De zuidelijkste van de twee hooibergen, achter de schapenschuur, betreft een cultuurhistorisch waardevolle hooiberg. Deze hooiberg zal dan ook blijven bestaan. Tevens betreft de boerderij aan de Scheendijk 3 een waardevol pand. Ook de boerderij zal in de huidige vorm blijven bestaan.

Verder vindt er enkel sloop plaats van niet-karakteristieke opstallen. De sloop van deze opstallen zorgt ervoor dat de openheid van het landschap verder wordt versterkt.

Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor het planvoornemen.



4.9 Waterhuishouding

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

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 geadviseerd over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw worden twee keuzes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in een aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma-invulling aan de Europese richtlijnen voor water,



Regionaal waterbeleid

Het plangebied valt onder het werkingsgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Watertoets

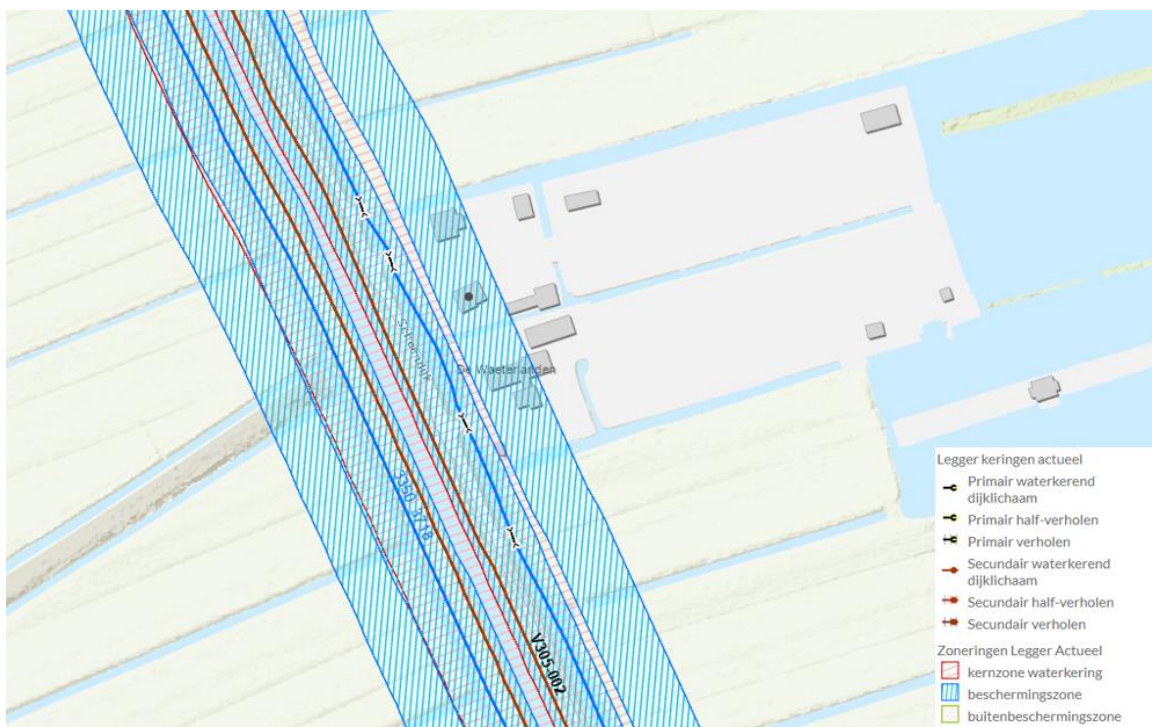
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

Planspecifiek

Scheendijk 2

De Scheendijk betreft een secundaire waterkering. De planlocatie valt binnen de beschermingszone van de waterkering. Binnen deze zone gelden de regels uit de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Aan het plaatsen van beschoeiingen en objecten kunnen dan ook voorwaarden worden gesteld en dient voldaan te worden aan de eisen in de Leidraad / PVE beheer. Voor de nieuwe woning zal advies worden ingewonnen bij het Waterschap ten aanzien van de ligging binnen de beschermingszone.

Eveneens zal de huidige dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in een nieuw plan worden overgenomen.

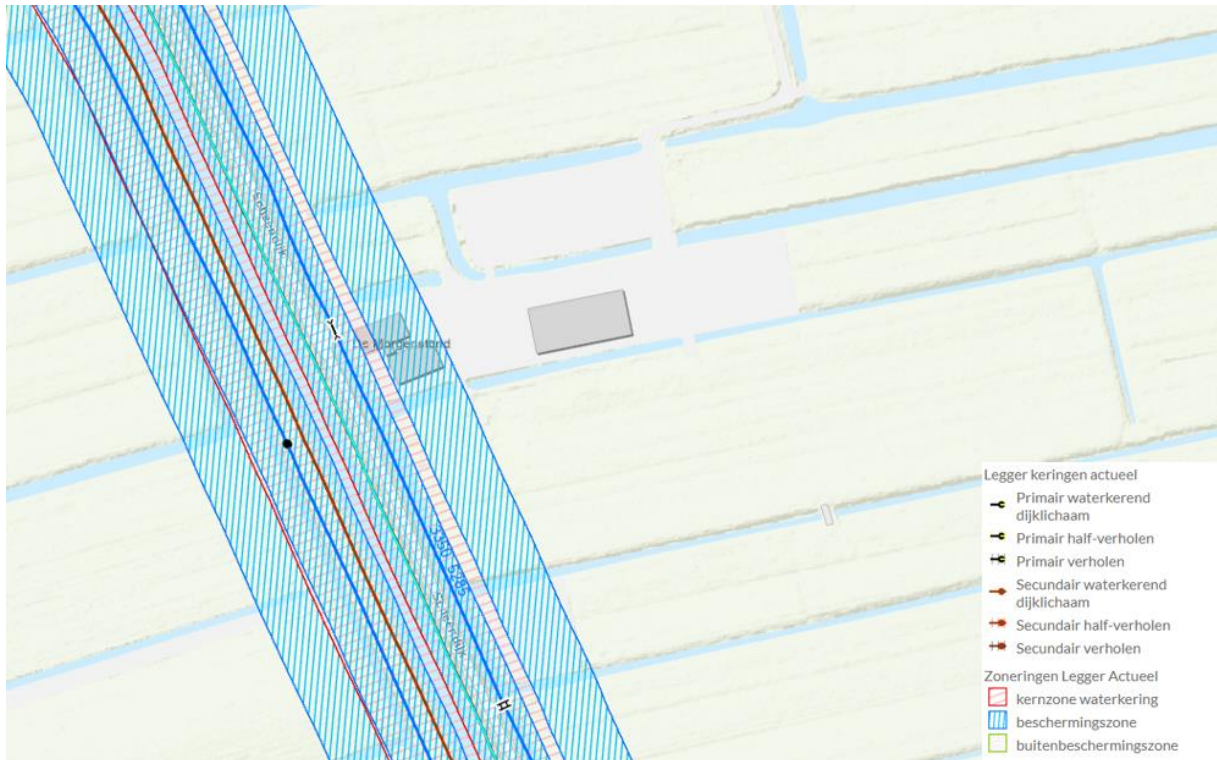


Figuur 10. Uitsnede Legger Scheendijk 2 (Bron: AGV).



Scheendijk 3

De langhuis boerderij valt eveneens binnen de beschermingszone van de waterkering. Binnen deze planlocatie vinden echter geen fysieke wijzigingen plaats binnen de beschermingszone. Er is hierbinnen enkel sprake van een planologische wijziging. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zal in een nieuw plan worden overgenomen.



Figuur 11. Uitsnede Legger Scheendijk 2 (Bron: AGV).

Verhard oppervlakte en waterberging

Als gevolg van het planvoornemen zal het verhard oppervlak aanzienlijk afnemen. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding en infiltratiemogelijkheden. Er wordt eveneens geen oppervlakte water gedempt. Er wordt vooralsnog niet uitgegaan dat watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Hemelwater en vuilwaterafvoer

Het hemelwater wordt geloosd op het omliggende maaiveld en op het oppervlaktewater, zoals in de bestaande toestand. Het vuilwater zal aangesloten worden op het bestaande riool van het perceel.

Materialen

Bij de nieuwe gebouwen zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast.

Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.



Planspecifiek

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen' (GVVP, vastgesteld door de raad op 25 februari 2014) vastgelegd welke parkeernormen gelden.

Scheendijk 2

Het plangebied maakt onderdeel uit van de zone 'buitengebied' en valt in de categorie 'niet stedelijk'. Hiervoor geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied bestaat voldoende ruimte om te voorzien in deze parkeernorm.

De toename in verkeersgeneratie bedraagt op basis van het CROW 7,8 – 8,6 (= gem. 8,2) vervoersbewegingen per etmaal. Dit betreft een planologische toename omdat in de feitelijke situatie de recreatiewoning al als permanente woning wordt gebruikt.

De omliggende verkeersstructuur wordt voldoende instaat geacht om deze beperkte toename in verkeersgeneratie ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling te kunnen verwerken. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

Scheendijk 3

De parkeerbehoefte bij de Scheendijk 3 neemt als gevolg van het plan niet toe. Immers wordt de bestaande bedrijfswoning (boerderij) omgezet naar een reguliere woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Tevens zal de verkeersgeneratie afnemen om dat de agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt dan geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn doorlopende processen; duidelijke afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere dat in 2030 bijna de helft minder CO₂-uitstoot moet worden behaald vergeleken met 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden. De wet schrijft voor dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te bouwen, maar niet als de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

Per 1 januari 2021 zijn BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouw) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Planspecifiek

De nieuwe woning zal op een duurzame en natuurvriendelijke manier worden ontwikkeld. Conform de Wet VET zullen de woningen niet worden aangesloten op gas. Ze zullen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en daarmee aan de MPG- (Milieuprestatie gebouw), en de BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Voor het plan wordt door middel van onderstaande middelen beoogd om de impact van de nieuwbouw zo beperkt mogelijk te houden.



1. Beperk nieuw materiaalgebruik
2. Maak gebruik van hergebruikt materiaal of met een recycled aandeel
3. Kies voor biobased: natuurlijk materiaal zoals hout, bamboe, stro, vlas of schapenwol
4. Gebruik materialen die goed recyclebaar zijn en/of een lange levensduur hebben
5. Let op losmaakbaarheid: is materiaal na de levensduur van een gebouw makkelijk te demonteren voor hergebruik? Kortom, in welke mate is circulair bouwen mogelijk?
6. Bouw zo compact mogelijk:

In voorliggend plan zal zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van herbruikbare materialen. Ook zal het bouwmaterieel zo veel mogelijk demonteerbaar toegepast worden.

In het uitvoeringsprogramma over duurzaamheid van de gemeente Stichtse Vecht 'Op weg naar nieuwe energie 2023-2026' ligt de focus op de volgende hoofdthema's:

1. Opwek
2. Besparen – Verduurzamen
3. Aardgasvrij
4. Eigen organisatie

In voorliggend plan zullen voor zover mogelijk zonnepanelen en een daarop aangesloten warmtepomp toegepast worden. Er wordt sowieso gasloos gebouwd.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woning mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan 'Kievitsbuurten'. Tot slot is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat door het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Dit is gelijk aan de huidige bestemming enkel het bouwvlak is verwijderd en qua gebruik is veeteelt toegestaan ten behoeve van natuurbeheer. Dit gebruik sluit aan bij de visie van natuurmonumenten dat het gebied ontwikkeld wordt als natuurgebied en reguliere veeteelt geweerd wordt uit het gebied. Door het vervallen van het bouwvlak wordt invulling gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling om de bestaande agrarische bebouwing weg te bestemmen. De bouwregels voor bouwwerken zijn dus niet meer opgenomen in voorliggend plan omdat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De gronden aan de Scheendijk 3 direct grenzend aan de openbare weg zijn bestemd als Tuin. Deze bestemming heeft als doel dat er aan de voorzijde van woningen geen bebouwing kan komen te staan wat het straatbeeld kan ontsieren. De gronden bij Scheendijk 2 in dit bestemmingsplan grenzen niet tot aan de openbare weg. Voor die voorliggende gronden geldt het bestemmingsplan Kievitsbuurten waarin de bestemming Tuin geldt.

Artikel 5 Water - Natuur- en Landschapswaarden

De bestemming 'Water - Natuur- en Landschapswaarden' is opgenomen voor de watergangen in het plangebied. De ligplaatsen die mogelijk waren op deze gronden zijn komen te vervallen als onderdeel van de kwaliteitsverbetering voor het plan.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kievitsbuurten'.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Met deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

De gronden die grenzen aan de waterkering hebben de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gekregen. In deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen die het graven in deze gronden zonder toestemming van het waterschap verbiedt. De waterkerende functie wordt hierdoor geborgd.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden met de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Alle aanlegkosten worden door de initiatiefnemer betaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb het ontwerpbestemmingsplan 'Scheendijk 2 en 3' met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

De provincie heeft een zienswijze tegen het plan ingediend. Op verzoek van de provincie is de toelichting verduidelijkt op de onderwerpen Hollandse Waterlinie en is de archeologie dubbelbestemming geactualiseerd. Tevens zijn nog opmerkingen van de Odru verwerkt aangaande, MER, duurzaamheid, Archeologie, Bedrijven en milieuzonering, bodem en ecologie. Dit heeft tot aanpassingen van de toelichting, planregels en verbeelding geleid.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt het plan ten slotte ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening bij de Raad van State. Na het doorlopen van de fase van beroep en/of voorlopige voorziening wordt het plan onherroepelijk.



7 Bijlagen

1. Ruimte voor ruimte berekening, Plannen-makers, 14 juli 2023
2. Inpassingsplan Scheendijk 3, Plannen-makers, 14 juli 2023
3. Quicksan Wet natuurbescherming Scheendijk 2 en 3, Blom ecologie, Project: 2023-0651, 15 augustus 2023, 2^e revisie 14 maart 2024
4. Notitie technische inspectie huismus Scheendijk 2 en 3 te Breukelen, Blom ecologie, Project: 2023-0836, 5 oktober 2023
5. Aeriusberekening Scheendijk 2 te Breukelen, PM23019, Plannen-makers, 12 augustus 2024
6. Verkennend bodemonderzoek Scheendijk 2, Inventerra, Rapportnummer, 23-2088-R01ML, 25 juli 2023
7. Verkennend bodemonderzoek Scheendijk 3, Inventerra, Rapportnummer, 23-2089-R01ML, 12 september 2023
8. Voortoets, Blom ecologie, Project: 2024-0454, 18 april 2024

