

Bestemmingsplan

Straatweg 66
te Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VG01

Datum: 21 augustus 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM17027

Opdrachtgever: Groot-Amsterdam B.V.



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



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	Beschrijving plan	6
2.3	Stedenbouwkundige opzet	7
3	Beleidsmatige onderbouwing	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	21
4.1	M.E.R.	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluidhinder	23
4.4	Flora en Fauna	24
4.5	Bodem	26
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Externe Veiligheid	29
4.8	Archeologie	31
4.9	Waterhuishouding	32
4.10	Parkeren	33
4.11	Duurzaamheid	36
5	Juridische planbeschrijving	38
5.1	Plansystematiek	38
5.2	Opzet van de regels	38
5.3	De bestemmingen	39
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7	Bijlagen	41



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Straatweg 66 te Breukelen staat een groot kantoorpand direct naast de historische buitenplaats Vreedenoord. De locatie wordt begrensd door de rivier de Vecht, de Straatweg, de buitenplaats Vreedenoord en de woningen aan de Insulinde. De eigenaar van het kantoorpand (Groot-Amsterdam B.V.) is voornemens om het bestaande kantoorgebouw te slopen en op de locatie woningen te realiseren.

De gemeente heeft positief gereageerd op het door de eigenaar ingediende principeverzoek voor de herontwikkeling van de locatie naar “Wonen”. Ook de eigenaar van de naastgelegen buitenplaats Vreedenoord staat zeer positief tegen de voorgenomen herontwikkeling. Verder heeft de Vechtplassencommissie positief gereageerd op de plannen. Deze commissie zet zich in voor behoud en versterking van de kwaliteiten van (Utrechtse) Vechtstreek.

De locatie Straatweg 66 Breukelen is opgenomen als “Bedrijvenbestemming” in het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Rondom de Vecht”. De locatie ligt binnen de rode contour. (hiermee wordt de door de provincie bepaalde harde grens bedoeld waarbinnen verstedelijking mag plaatsvinden) Dit betekent dat de gemeente Stichtse Vecht het bevoegde gezag is voor de planologische (her-)ontwikkeling van de locatie.

Gelet op de huidige “Bedrijfsbestemming” is de ontwikkeling naar “Wonen” niet mogelijk. Op kosten van de eigenaar en in nauw overleg met de gemeente is daarom het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld om de herontwikkeling naar “Wonen” mogelijk te maken. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde van de locatie en de omgeving is de stedenbouwkundige inpassing van groot belang. Daarom is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

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 de gemeente. In hoofdstuk 4 is de motivatie van het nut en de noodzaak van woningbouw gegeven. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 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 een perceel van 7.320 m² dat is gelegen aan de Straatweg 66 in Breukelen. Op dit moment bedraagt het bebouwd oppervlak 5.713 m² over 2 lagen. Het perceel ligt in de bebouwde kom van Breukelen, gemeente Stichtse Vecht. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich buitenplaats Vreedenoord, aan de oostzijde stroomt de rivier de Vecht en aan de zuidzijde ligt de straat de Insulinde, met daaraan woningen en een kantoorpand uit de jaren '80. Aan de westzijde bevindt zich de Straatweg. De Straatweg is een onderdeel van de provinciale weg N402. Deze verbindt de N201 ten noorden van Breukelen met Maarssen. Daar gaat de Straatweg over in de Amsterdamsestraatweg, die op zijn beurt doorloopt tot het centrum van Utrecht. In de bebouwde kom van Breukelen geldt een maximumsnelheid van 50 km/h op de Straatweg. Aan de overzijde van de Straatweg bevindt zich de woonwijk Broeckland, ten zuiden daarvan kasteel Nijenrode.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Maps)



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto: plangebied in rode cirkel (bron: Google Maps)





Figuur 3: Plattegrond schetsontwerp (bron: Architectenburo De Vries en Theunissen)

2.2 Beschrijving plan

Het plan houdt in dat het bestaande kantoorgebouw wordt gesloopt en dat de locatie Straatweg 66 een woonbestemming krijgt. Er zijn twee structurerende elementen voor het ontwerp van de locatie: cultuurhistorie en water. Bij het ontwerp van de woningen is de cultuurhistorie (met name het deel gelegen aan de Vecht) van de locatie leidend geweest voor het ontwerp en de inpassing van de woningen in de omgeving. In het ontwerp speelt naast het water de relatie met de buitenplaats Vreedenoord een belangrijke rol. Ten eerste wordt de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats Vreedenoord hersteld met de bouw van het koetshuis op de oorspronkelijke plek. Het nieuw te bouwen koetshuis krijgt ook dezelfde afmetingen en uitstraling. Ten tweede wordt de tuin aan de Vecht tussen Vreedenoord en het nieuw aan te leggen water opnieuw ingericht, waardoor de zichtlijn naar Vreedenoord vanaf de Vecht wordt hersteld. In de nieuwe ontwikkeling is hier bij de positionering van de woningen aan de Vecht rekening mee gehouden. In het ontwerp komt er aan de Vecht een groot hoofdhuis op een ruime groene voet met twee ondergeschikte 'bijgebouwen' in Vechtse stijl en traditie.

Het voorliggend ontwerp is op te delen in drie "gebieden": het gebied aan en rond de Vecht, het middengebied en de ontwikkeling aan de Straatweg. Het verbindende element in het ontwerp is het water, zoals dat op meerdere herontwikkelingslocaties aan de Vecht heeft plaatsgevonden. Een deel van de woningen is gericht op de nieuw aan te leggen watergang, een ander deel is georiënteerd op de Straatweg. Daartussen is een middengebied, dat een overgangszone vormt tussen de woningen aan de Vecht en de Straatweg.

Onderdeel van het plan is de aanleg van een binnenhaven op de locatie.



Waternet, dat in opdracht van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam zorgt voor schoon drinkwater en onderhoud van dijken, heeft aangegeven positief te staan tegenover het aanbrengen van extra (oppervlakte-)water op de locatie. Via een duiker zal de nieuwe watergang worden aangesloten op de bestaande watergang op het terrein van Vreedenoord. De eigenaar heeft al aangegeven hiervoor toestemming te zullen verlenen.

Aantal en type woningen

In totaal worden er 29 woningen gerealiseerd in diverse typen. Er zijn 15 grondgebonden woningen, 14 appartementen en een gebouw dat de naam Koetshuis heeft gekregen. In het Koetshuis kunnen zowel kleinschalige bedrijven of kantoren komen. Tevens is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft om op de locatie aanvullend twee woningen mogelijk te maken. Dit is enkel via een wijzigingsprocedure mogelijk en afdoende milieutechnisch, landschappelijk en cultuurhistorisch onderbouwd. Door deze flexibiliteit kan beter aangesloten bij het noordelijke landgoed Vreedenoord waarop het Koetshuis georiënteerd is.

De grondgebonden woningen zullen variëren van 1 tot 2 lagen met kap en 6 pakhuiswoningen van mogelijk 3 lagen. Het appartementengebouw krijgt 3 lagen met mogelijk een kap.

Van de in totaal 14 appartementen zullen 9 appartementen in de categorie sociale sector vallen, dat is 30% van het totaal aantal woningen.

Wijziging grondgebruik door nieuwe planopzet

<u>Bestaande situatie Straatweg 66</u>	<u>---→</u>	<u>Plan Straatweg 66</u>
Perceelgrootte:	ca. 7300 m ²	ca. 7600 m ²
Bebouwd oppervlak:	ca. 2925 m ²	ca. 2100 m ²
Oppervlakte water:	0 m ²	ca. 1370 m ²
Oppervlakte groen en tuinen	ca. 520 m ²	ca. 2530 m ²
Oppervlakte verhard:	ca. 3855 m ²	ca. 1600 m ²

Voor het plan is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan geeft een analyse van de locatie die in de volgende paragraaf wordt toegelicht. Tevens omvat het beeldkwaliteitplan de ambities voor de beoogde kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 1.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Huidige stedenbouwkundige situatie

Aan de Straatweg 66 te Breukelen staat in de huidige situatie een groot kantoorpand direct naast de historische buitenplaats Vreedenoord. Vanaf de Vecht wordt het gezicht op de historische buitenplaats Vreedenoord grotendeels onttrokken door het kantoorpand. Het kantoorgebouw detoneert in zijn omgeving, omdat het veel groter is dan de gebouwen in de omgeving. Door het volume en met name de uitstraling past het ontwerp niet bij de omringende bebouwing in de omgeving van de Vecht. Daarnaast wordt de zichtlijn grotendeels geblokkeerd door opgaand groen.

historische ontwikkeling

Het huidige kantoorpand is in 1979 gebouwd. Voorheen bevond zich op deze plek de grote tuin van de buitenplaats Vreedenoord. Ook de woningen en het kantoorgebouw gelegen aan de Insulinde bevinden zich op het terrein van de voormalige tuin van de buitenplaats. Op een kaart van 1824 is te zien dat er ook waterlopen in het plangebied aanwezig waren, maar deze zijn nagenoeg verdwenen. Op de zuidelijke grens van het perceel van Vreedenoord heeft een groot tweede koetshuis gestaan, dat in 1904 is verwoest door een brand, toen het in gebruik was als sigarenfabriek.

In de periode tussen het gebruik van de locatie als tuin van Vreedenoord en nu is het plangebied vaak van functie gewisseld. In de periode dat hier een bedrijf gevestigd was, is er een grootschalige



verontreiniging ontstaan. bron: "Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66 Breukelen 2016" door Hylkema Consultants

Doel plan t.a.v. inpassing in de omgeving

De herbestemming van het plangebied van kantoren naar woningen gaat gepaard met de ambitie om het terrein opnieuw aan te laten sluiten bij zijn omgeving door de historische context leidend te laten zijn bij het ontwerp van de nieuwe woningen in de omgeving. In het ontwerp wordt een relatie gelegd met het naastgelegen Vreedenoord, met de rivier de Vecht en met de Straatweg. In het ontwerp wordt een historische lijn opgepakt. Het betreft een oude ontsluitingsroute ter hoogte van het te realiseren bruggetje.

De stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het ontwerp zijn uitvoerig onderzocht en afgestemd. De Commissie voor de Vecht en het oostelijk en westelijk plasseengebied (Vechtplassencommissie) is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerp.

Er is in nauw overleg met de gemeente en Mooizicht (welstand) een beeldkwaliteitsplan opgesteld door de initiatiefnemer. Daarnaast heeft initiatiefnemer een studie laten uitvoeren door Hylkema Consultants: "Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66 Breukelen 2016" waarin wordt ingegaan op de historische context, zie bijlage 2.

Ook is tuin- en landschapsarchitect de heer J. Copijn, die veel ervaring heeft met het opstellen van visies voor ontwikkelingen langs de Vecht, betrokken bij de planontwikkeling voor de locatie.

Hoofdlijnen ontwerp

Zoals eerder al aangegeven zijn er twee structurerende elementen voor het ontwerp van de locatie: cultuurhistorie en water.

Bij het ontwerp van de woningen is de cultuurhistorie van de locatie leidend geweest voor het ontwerp en de inpassing van de woningen in de omgeving. Een deel van de woningen richt zich op de buitenplaats Vreedenoord en de rivier de Vecht, een ander deel is georiënteerd op de Straatweg. In het deel dat grenst aan de Vecht en buitenplaats Vreedenoord wordt een nieuw koetshuis gerealiseerd, zodat het ensemble van de buitenplaats Vreedenoord hersteld wordt.

Aan de Straatweg worden woningen met een meer stedelijke typologie gerealiseerd: een appartementengebouw met 3 lagen met een kap.

Onderdeel van het plan is de aanleg van een watergang op de locatie, het terugbrengen van een historische as over het bruggetje en daarmee de mogelijkheid van een ommetje over het terrein.

Het plangebied kent 3 delen: een deel direct aan de Vecht, het meer "stedelijke" deel op en nabij de Straatweg en een overgangszone. Het structurerende element in het plangebied is het water. De rivier de Vecht heeft meerdere functies gehad. De Vecht heeft gefunctioneerd als aan- en afvoeroute van de aan de Vecht gelegen buitenplaatsen en later van de bedrijven die ontstonden op en nabij de buitenplaatsen. Tegenwoordig is de Vecht één van de drukste recreatieroutes van het midden van het land. De watergang die opgenomen is in het plangebied sluit aan bij de huidige recreatiefunctie van de Vecht.



Figuur 4: 3 plandelen: Rond de Vecht, aan de Straatweg en het middengebied



Plandeel aan de Vecht: relatie leggen met buitenplaats Vreedenoord

Het ontwerp herstelt de oorspronkelijke opzet van de buitenplaats Vreedenoord door een nieuw koetshuis mogelijk te maken op de oorspronkelijke plek van het tweede koetshuis. Het nieuwe koetshuis heeft dezelfde afmetingen en uitstraling. Ten tweede wordt de zichtlijn naar Vreedenoord vanaf de Vecht hersteld door de sloop van het kantoorgebouw, de herinrichting van de tuin aan de Vecht en de situering van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen dichterbij de Vecht dan het kantoor.

Aan de Vecht is een groot hoofdhuis op een ruime groene voet voorzien met twee ondergeschikte gebouwen in Vechtse stijl en traditie.

Het middengebied: overgangszone

Het middengebied is een overgangszone tussen de woningen aan de Vecht en de ontwikkeling aan de Straatweg. Hier zijn (pak-)huizen gepland met 2 of 3 lagen met kap, die in de architectuur aansluiting zoeken bij de ontwikkeling aan de Straatweg en zo ook een relatie kunnen leggen met het industriële verleden van de buitenplaats.

De ruime woningen die in het middengebied zullen komen worden voor een deel direct ontsloten door de bestaande weg Insulinde en voor het andere deel door de aan te leggen ontsluiting langs Vreedenoord. Ook deze woningen zullen qua vormgeving en uitstraling in de Vechtse traditie ontworpen worden.

Plandeel aan de Straatweg: stedelijke uitstraling

Ook het gezicht aan en vanaf de Straatweg speelt een belangrijke rol. De beëindiging van het water vindt plaats doormiddel van een trap naar een wat hoger gelegen plein dat uitkijkt over het water en de Vecht. Aan het plein aan de Straatweg komt een appartementengebouw van 3 lagen met eventueel een kap.

Het gebouw ligt met zijn “achterkant” aan het plein en met de “voorkant” aan de Straatweg en heeft daardoor 2 duidelijke zichtgevels. Het appartementengebouw is voorzien van een parkeerkelder. Aan de Straatweg krijgt de locatie een groen karakter. Onderdeel van de groene setting zijn de bestaande lindebomen die een decor vormen voor het te realiseren appartementengebouw.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Noordvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren.

De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied.

Onderdeel van deze ambitie uit de SVIR is dat woonlocaties moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag. Daarnaast is het zo veel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering onderdeel van deze ambitie.

Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door woningen te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is. De woningen worden gerealiseerd op een locatie waar nu een kantoor gevestigd is. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbestemming. Deze bestemming voldoet in een grotere behoefte dan de huidige. Voorliggend plan sluit derhalve aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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 ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. 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.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.



De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan appartementen in het middensegment en sociale segment. Het appartementengebouw voorziet in 14 appartementen, waarvan 9 woningen in het sociale segment. In de regio's Amsterdam en Utrecht is er een schaarste aan dergelijke woningen. Het plangebied bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied van Breukelen. Het plan voldoet hiermee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. In de structuurvisie staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Elke vier jaar wordt de Structuurvisie opnieuw bekeken en eventueel aangepast. Dit proces wordt herijken genoemd.

Op 12 december 2016 is door PS een herijkte versie van de Structuurvisie van 4 februari 2013 vastgesteld: de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016).

Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten
- vitale dorpen en steden
- dynamisch landelijk gebied

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

De pijlers *Vitale dorpen en steden* en *Dynamisch landelijk gebied* leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven. Deze opgaven zijn erop gericht om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

Het is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.



Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek, blijkt uit paragraaf 3.4 van de PRS. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven waar het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Dit geldt zowel op het schaalniveau van de gebiedskenmerken als op dat van samenhangende ensembles, bijvoorbeeld landgoederenzones, linies en historische stads- en dorpsgezichten als ook de diversiteit van bebouwing en functies in het stedelijk gebied;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het herstellen van landschappelijke samenhang in en tussen gebieden, het verbinden van natuurgebieden en het creëren van goede stad-land-verbindingen;
- diversiteit vergroten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod en de natuurgebieden;
- robuustheid vergroten. De kwaliteit van recreatievoorzieningen en van natuurgebieden kan toenemen door de robuustheid te vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken. Mooie wijken en landschappen en cultuurhistorische objecten winnen aan waarde als ze te bewonderen zijn.

Landschap

Het plangebied ligt in het Utrechtse deel van het Groene Hart. Dit deel heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt van oudsher ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. De aanleg van buitenplaatsen heeft geleid tot het ontstaan van landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die vooral intiem en besloten zijn. Intimiteit en beslotenheid zijn ook kernbegrippen voor grote delen van het petgatenlandschap en de randen van plassen.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen.



Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.

Het Groene Hart is te verdelen in twee typen landschappen: “zones” en “velden”. De zones worden als volgt beschreven:

zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone):

Lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschermt en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De rivieren vormden van oudsher de grote transportaders door het landschap. Deze functie is veelvuldig uitgebouwd met moderne grootschalige infrastructuur (wegen, spoor, etc.), parallel aan de rivier. Van oudsher kennen de stroomruggen(relatief) meer dynamiek.

Planspecifiek

Onderhavig plan levert een bijdrage aan de provinciale ambities door woningen binnenstedelijk te realiseren, deze nieuwbouw zorgvuldig in te passen in de omgeving en hierbij uit te gaan van de cultuurhistorische kenmerken van de locatie waardoor deze versterkt worden. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving is hierbij gebaat.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. Bij de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is ook Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 herijkt.

Planspecifiek

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied is volgens Kaart 4 Cultuurhistorie van de PRV gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur met de nadere aanduiding Historische Buitenplaatszone zoals verbeeld in de Verordening.



Figuur 5 : Kaart 4 Cultuurhistorische hoofdstructuur (bron: Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur)

In de verordening worden voor ontwikkelingen in deze zone de volgende regels gesteld:



Historische buitenplaatszone:

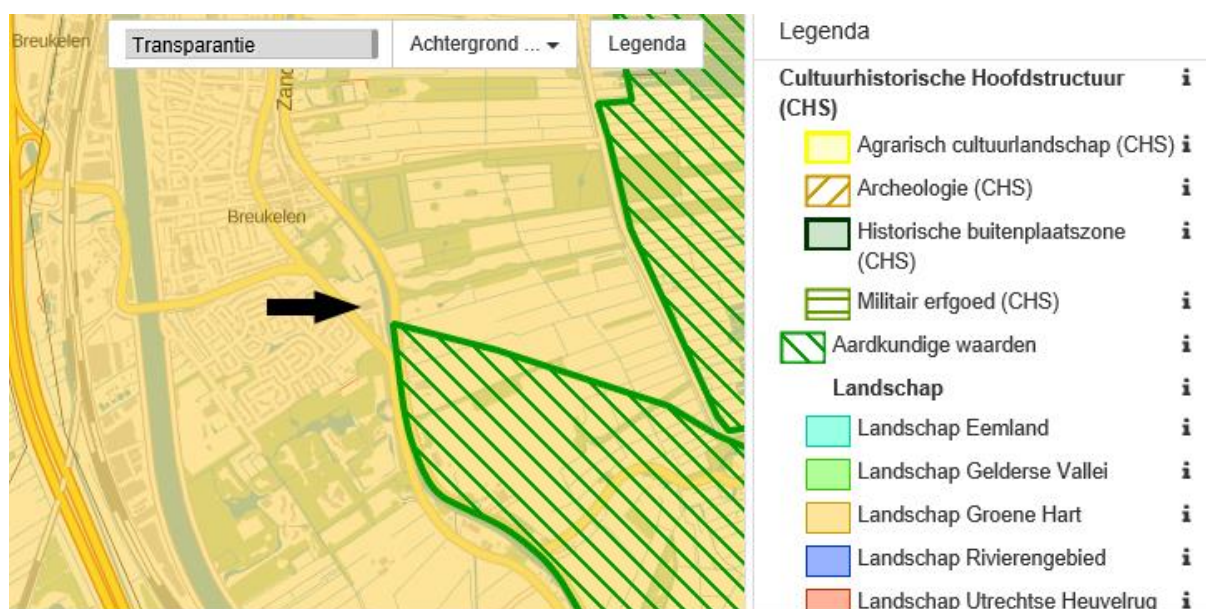
De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt volgens de toelichting op artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur op Historische buitenplaatszone met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

Het onderhavige plan draagt bij aan het behoud en versterking van de specifieke kenmerken van de planlocatie. In paragraaf 2,2 en 2,3 is beschreven hoe hier invulling aan is gegeven. In bijlage 1, in het beeldkwaliteitplan, is tevens een analyse van de buitenplaatsen op de locatie en de directe omgeving opgenomen. Middels deze analyse en de beschreven ambities wordt invulling gegeven aan het gestelde in artikel 1.7.

Landschap

De planlocatie bevindt zich volgens Kaart 5 Landschap van de PRV in het Groene Hart.



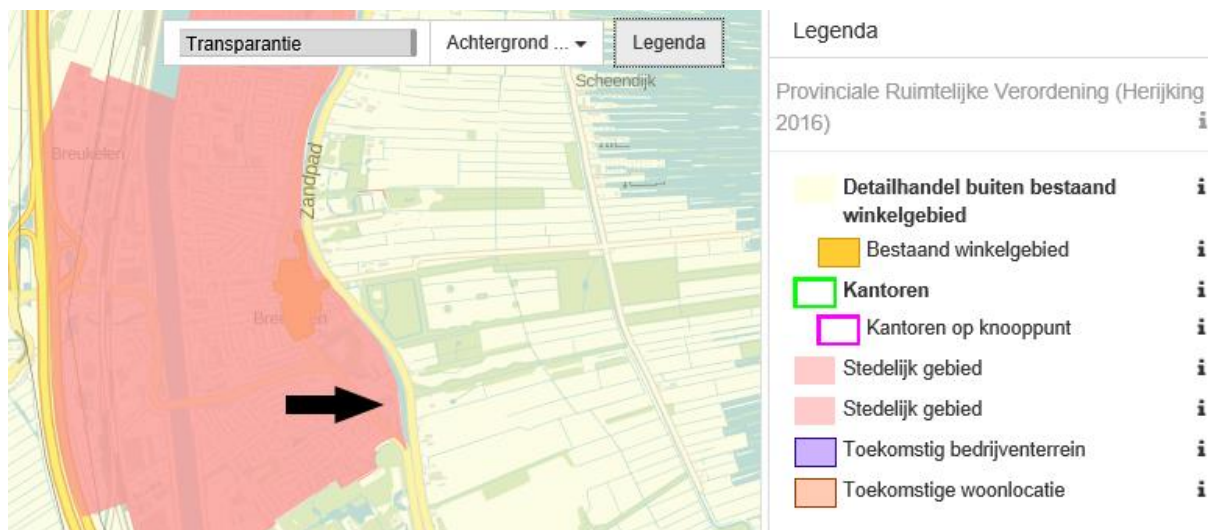
Figuur 6 : Kaart 5 Landschap (bron: Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur)

De PRV stelt dat ruimtelijke besluiten binnen deze zone de kernkwaliteiten zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap moeten beschermen en onevenredige aantasting ervan moeten voorkomen. Volgens de Kwaliteitsgids Groene Hart bevindt de planlocatie zich in de zone "Oude Stroomrug". Het plan houdt een zorgvuldige inpassing in van de nieuwe gebouwen, die gebaseerd is op de kernkwaliteiten als buitenplaats in een zone van een oude stroomrug. Zie hiervoor ook paragraaf 2,2, 2,3 en het beeldkwaliteitplan opgenomen als bijlage 1.

Wonen en werken

De planlocatie bevindt zich volgens kaart 7 Wonen en werken in "stedelijk gebied".





Figuur 7: Kaart 7 Wonen en werken (bron: Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur)

Volgens artikel 4.1 van de PRV is verstedelijking hier mogelijk. Een besluit hiertoe bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Deze beschrijving van de duurzaamheidsambities voor dit plan is opgenomen in paragraaf 4.11.

3.2.3 Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

Op 1 februari 2016 is door Provinciale Staten de Thematische Structuurvisie Kantoren vastgesteld. De Structuurvisie gaat specifiek in op het overschot aan plancapaciteit voor kantoren. Het is de bedoeling dat door middel van een provinciaal inpassingsplan deze overcapaciteit uit bestemmingsplannen wordt weggenomen. Deze TSK is aanvullend op de (integrale) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 met bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de onttrekking uit de markt van de 5.713 m² kantoorruimte die zich in het huidige pand bevindt. Een deel van de ontwikkeling krijgt een kantoorbestemming. De oppervlakte hiervan is 768 m². Dit resulteert in een netto afname van 4.945 m² meters kantoorruimte. Dit is een ontwikkeling die past in het beleid van de provincie zoals weergegeven in de Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK), omdat zij een bijdrage levert aan de vermindering van het oppervlak aan incurante kantoorruimte in de regio Utrecht.



3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Stichtse Vecht: "Focus op morgen"

Op 29 januari 2013 is de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie wordt de identiteit en de kwaliteit van het gebied beschreven. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends en ontwikkelingen en de opgaven en kansen. Vervolgens wordt bepaald hoe hier een vervolg aan kan worden gegeven. Het vervolg zal nader worden ingevuld door deelvisies te ontwikkelen.

De Toekomstvisie is een dynamisch document dat richtlijnen geeft voor nog op te stellen beleid. In Focus op morgen worden de erfgoedwaarden, zoals de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan het herstellen van cultuurhistorische waarden. Hierdoor worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Het plan is hierdoor in lijn met de visie uit "Focus op morgen".

Landschapsontwikkelingsplan Breukelen en Loenen, september 2008

Voor de gemeenten Breukelen en Loenen is in september 2008 een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Hierin is in paragraaf 6.5 *Stroomruggenlandschap Vecht-Zuid* de volgende visie te vinden:

"Langs de zuidelijke Vechtzone gaat het in de eerste plaats om behoud van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en de fraaie landschappelijke afwisseling en uitzichten.

Aanvullende natuurontwikkeling is wenselijk voor uitbreiding van de waardevolle park- en loofbossen en van extensief beheerde stroomdalgraslanden. Deze laatste zijn binnen het natuurgebiedsplan voorzien bij diverse landgoederen. Nieuwe landgoederen zijn alleen mogelijk als zij een aanvulling vormen op de fraaie ruimtelijke afwisseling en bijdragen aan de natuurdoeltypen van de stroomrug en de vergroting van de recreatieve toegankelijkheid."

Het Landschapsontwikkelingsplan kent de volgende opgaven en doelstellingen:

- Behouden en versterken van de ruimtelijke samenhang en de grote historische waarden van de Vechtzone,
- geleiden bebouwing en de fraaie beeldkwaliteit door goed RO-beleid en handhaving,
- versterken van de natuurwaarden horend bij de Vecht en de stroomruggronden,
- droge ecologische verbindingen tussen landgoedbossen (aan de achterzijde),
- extensivering agrarisch gebruik graslanden op landgoederen,
- behoud agrarisch landschap ter plekke van doorzichten,
- geleiden recreatief gebruik en verbeteren recreatieve toegankelijkheid,
- natte ecologische verbinding over de Vecht.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan het behouden en versterken van de ruimtelijke samenhang en de grote historische waarden van de Vechtzone door een gebouw dat detoneert in deze omgeving te verwijderen en hiervoor in de plaats nieuwe bebouwing te realiseren die door het ontwerp en de inpassing ervan recht doet aan de cultuurhistorische context van de locatie.

Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

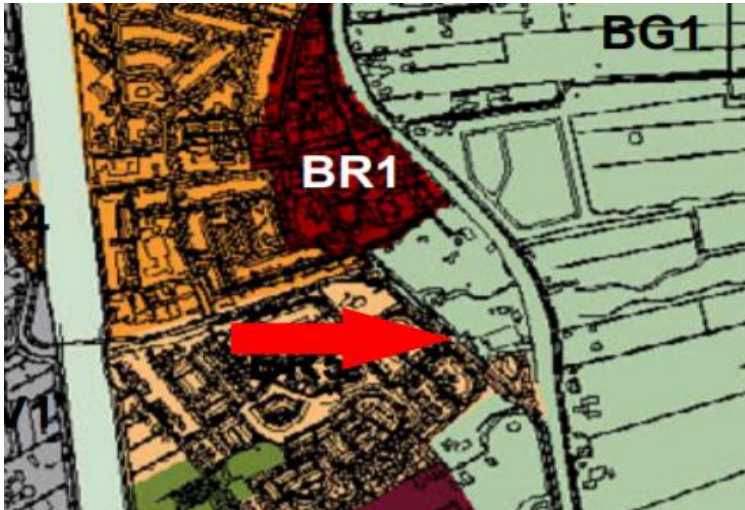
Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid. De individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd.



Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Planspecifiek

Onderhavig plan ligt in welstandsgebied Vechtzone. (Gebied BG1 in de Welstandsnota),



Figuur 8: uitsnede Welstandsnota Stichtse Vecht. Planlocatie aangeduid met rode pijl. (bron: Welstandsnota Stichtse Vecht 2013)

BG1 Vechtzone, bijzonder welstandsgebied

De Vechtzone is een bijzonder welstandsgebied. De welstandsnota geeft aan dat het beleid gericht is op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Daartoe zal de welstandscommissie het plan toetsen aan de volgende criteria:

Ligging

- hoofdgebouw staat aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimten en op het water met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn (doorzichten behouden)
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen bestaan bij voorkeur uit één laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- nok is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa



- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend en
- per ensemble in samenhang
- de voorgevel is representatief
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen bij voorkeur uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omgeving
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen in gepotdekselde planken

Daarnaast zijn de Welstandscriteria Erfgoed uit de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 van toepassing. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden. Hoofddlijn is dat het bouwplan hieraan geen afbreuk mag doen. Daartoe zal de welstandsc commissie het plan toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren,
- Het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- Het bouwplan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde visuele waarden.

Zoals in paragraaf 2.3 Stedenbouwkundige opzet onder het kopje *doel plan t.a.v. inpassing in de omgeving* is aangegeven zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het ontwerp uitvoerig onderzocht en afgestemd. Initiatiefnemer heeft door Hylkema Consultants een studie laten uitvoeren naar de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Het rapport: "Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66 Breukelen 2016" geeft inzicht in de functies die de locatie in de loop der jaren heeft gehad, waardoor het mogelijk is rekening te houden met de historische context van de locatie. De Commissie voor de Vecht en het oostelijk en westelijk plasseengebied (Vechtplassencommissie) is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerp.

Er is in nauw overleg met de gemeente en Mooizicht (welstand) een beeldkwaliteitsplan opgesteld door de initiatiefnemer.

Ook is tuin- en landschapsarchitect de heer J. Copijn, die veel ervaring heeft met het opstellen van visies voor ontwikkelingen langs de Vecht betrokken bij de planontwikkeling voor de locatie.

Op deze wijze is afdoende gewaarborgd dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Landelijk gebied Rondom de Vecht'. De gemeente is voornemens het vigerende bestemmingsplan te vervangen en heeft inmiddels hiervoor een voorontwerp "Landelijk gebied Rondom de Vecht 2016" gepubliceerd. Dit bestemmingsplan kent de status voorontwerp en is gedateerd op 7 maart 2016.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode pijl. De uitsnede toont dat het huidige toegestaan gebruik Bedrijf is. Daarnaast zijn er twee dubbelbestemmingen: Waarde – Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur.

De beoogde woningbouw is zowel functioneel als bouwkundig niet toegestaan op de locatie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend bestemmingsplan Straatweg 66 voorziet in het nieuwe planologische kader.



Figuur 9: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht'

3.3.2 Woonvisie 2017-2022

De gemeenteraad heeft 1 juni 2016 de Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. Met het aannemen van de visie kiest de gemeente voor een negental uitdagingen voor de komende jaren.

Deze negen uitdagingen zijn:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Inzetten op duurzaamheid;



- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan is relevant dat 30% van de woningen gebouwd wordt in het sociale segment. Het plan voldoet hiermee aan het beleid van de 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 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 mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer 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 planmer 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-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een 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-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- 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 mer-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 mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

4.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt 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.

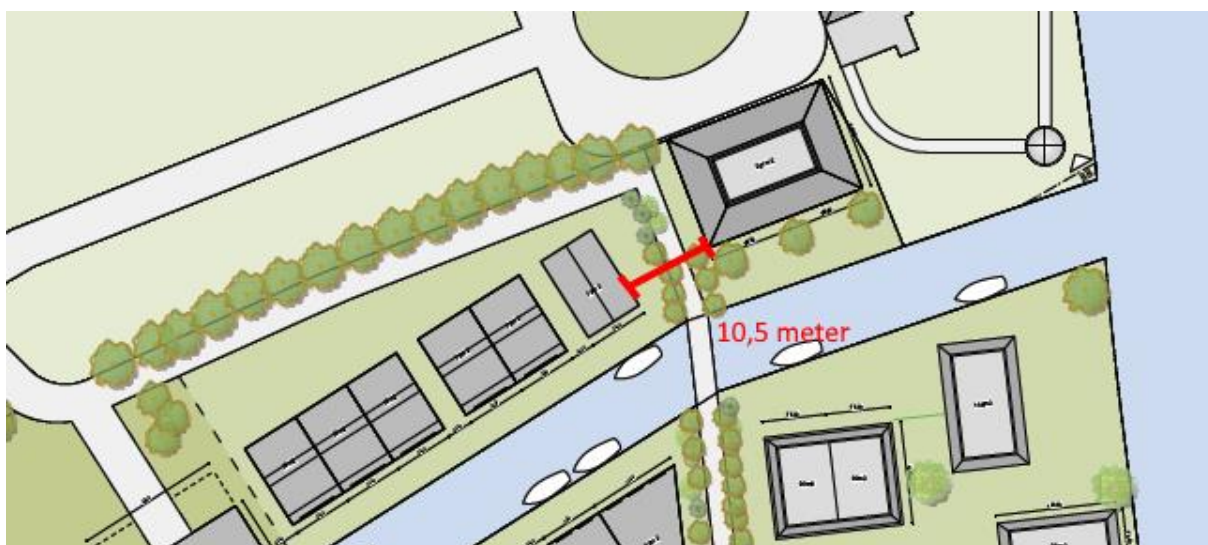
Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder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

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Onderhavig plan leidt door de functiewijziging van bedrijf naar wonen een verbetering van de milieusituatie op. Door het verwijderen van de bedrijfsfunctie wordt mogelijke hinder voor omwonenden beperkt. In het plan is het meest noordwestelijk pand bestemd als gemengd. Binnen deze bestemming zijn kantoren en bedrijven van enkel categorie 1 toegestaan. Het gaat om kleinschalige kantoren of bedrijven omdat het maximaal bruikbaar bvo oppervlak van het pand $3 \times 262 = 768 \text{ m}^2$ bedraagt.

Op basis van de VNG richtlijn bedraagt de afstand tussen gevoelige bestemmingen en bedrijven met milieucategorie 1 minimaal 10 meter. De afstand tot het meest nabijgelegen blok ligt op 10,5 meter. Het plan is daarmee uitvoerbaar binnen de geldende richtlijnen. Hierbij geldt wel dat vanaf gevel tot gevel gemeten is.



Uitsnede stedenbouwkundig plan met afstand dus gemengde bestemming en woonbestemming



Omdat bedrijfshinder ook mogelijk is vanaf de perceelsgrens is als aanvullende maatregel in de planregels opgenomen dat geen buitenopslag mag plaatsvinden in de gemengde bestemming. Hierdoor kan goed worden verantwoord dat de afstand van minimaal 10 meter vanaf de gevel gemeten mag worden, daar waarvan de bedrijfshinder kan ontstaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig: aan de Straatweg 62, direct ten zuiden van het plangebied, bevindt zich een kantoor. De afstand tussen het kantoor en de zuidelijke grens van het plangebied is ongeveer 15 meter. Direct ten noorden van de planlocatie, aan de Straatweg 68, in het hoofdgebouw van buitenplaats Vreedenoord, bevindt zich ook een kantoor. De afstand tussen dit kantoor en de noordelijke grens van het plangebied is ook ongeveer 15 meter.

De richtafstand voor een kantoor is volgens de VNG-publicatie 10 meter.

Aan de overzijde van de Vecht, aan het Zandpad 72, is een hoveniersbedrijf gevestigd. De afstand tot het plangebied is ongeveer 315 meter. De richtafstand voor een hoveniersbedrijf is volgens de VNG-publicatie 50 meter voor bedrijven groter dan 500 m² en 30 meter voor bedrijven kleiner dan 500 m².

Voor het toevoegen van de woonfunctie bestaat geen belemmering omdat de afstand tot deze hierboven genoemde bedrijfsfuncties, die een relatief kleine invloed hebben op hun omgeving, groot genoeg is.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Om te bepalen of het plan binnen de wettelijke normen t.a.v. geluidhinder blijft is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 "Akoestisch onderzoek, Weel geluidadvies, kenmerk Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Straatweg 66 te Breukelen", kenmerk PLA 17.05 toegevoegd. Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Conclusie akoestisch onderzoek

"Het plan aan Straatweg behelst het bouwen van 12 grondgebonden woningen en 15 appartementen op een kavel gelegen tussen de Straatweg en de Vecht.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Straatweg leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De aan de voorzijde gelegen appartementen ondervinden een geluidbelasting van $L_{den}=58$ dB. Voor wat betreft de appartementen kan niet volledig aan alle eisen uit het Hogere waardebeleid worden voldaan. Als gevolg van het ontwerp, de appartementen liggen rug-aan-rug, beschikken de appartementen aan de Straatweg niet over een geluidluwe gevel en mogelijk ook niet over een slaapvertrek aan de geluidluwe gevel.

Hierin kan worden voorzien door een afsluitbare loggia op te nemen in het ontwerp. De meest nabij gesitueerde grondgebonden woningen ondervinden een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Deze woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Een slaapvertrek aan de geluidluwe is ook aanwezig. Deze woningen voldoen aan het Hogere waardebeleid. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Stinzenlaan en het Zandpad leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

De totale geluidbelasting van alle wegen tezamen exclusief de aftrek artikel 110g bedraagt maximaal $L_{den}=63$ dB op de waarneempunten 8 en 10 (zie bijlage 3 voor de ligging en 4 voor de getalswaarden). Bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtsweg zijn niet mogelijk.



Voor het plan dient B&W van Stichtse Vecht een Hogere waarde te verlenen van 58 dB.”

De geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï en industrielawaaï staat de realisering van de nieuwe woningen niet in de weg. Er vindt geen overschrijding van maximale waarden plaats. Hierbij wordt wel opgemerkt dat op dit moment nog niet kan worden voldaan aan alle eisen van het gemeentelijk geluidbeleid. De appartementen beschikken niet allemaal over een geluidsluwe gevel en mogelijk ook niet over een slaapvertrek aan de geluidsluwe zijde. Er zullen specifieke maatregelen moeten worden getroffen om aan de eisen van het gemeentelijke geluidbeleid te kunnen voldoen. In het akoestisch onderzoek wordt als mogelijke oplossing geopperd om een afsluitbare loggia op te nemen in het ontwerp. Daarnaast moet bij de indeling van de kamers er rekening mee worden gehouden dat minimaal één slaapkamer aan de geluidsluwe gevel ligt. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dus aanvullend beoordeeld moeten worden of voor het woon- en leefklimaat aan de binnenzijde van de woningen voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

De opties om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid voor de binnenwaarden zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan goed uitvoerbaar. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 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. Indien 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 tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de kap van bomen in, het aanpassen van de oever en het slopen van bebouwing. Om te bepalen of er geen schadelijke effecten voor beschermde gebieden en of soorten optreden is een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door Watersnip, zie bijlage 4. Onderstaand de conclusie van het onderzoek:

- *Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.*
- *Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Aardmuis, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Vos en Wezel, Bosmuis, Dwergspitsmuis en Woelrat) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.*
- *Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. De bebouwing is niet geschikt als broedlocatie voor de Gierzwaluw en Huismus. Voor andere vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest, zoals roofvogels en uilen is het plangebied te kleinschalig en de cultuurdruk te hoog. Voor aanvang*



van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). De beschermde Heikikker (wnb-hrl) komt voor in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het huidige plangebied is niet geschikt als leefgebied voor beide beschermde soorten. De aanwezigheid van de Rugstreeppad en de Heikikker kan in het huidige plangebied worden uitgesloten. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden en er grond voor langere tijd braak komt te liggen kan het gebied geschikt worden voor de Rugstreeppad, zowel als voortplantingsgebied en als overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt om gedurende het voortplantingsseizoen (globaal van half april – augustus) te voorkomen dat er poelen en plassen ontstaan door stagnerend water. Tevens dient tijdens de overwinteringsperiode (globaal van november – maart) voorkomen te worden dat zand/grond voor langere tijd braak ligt.
- Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat de beschermde Ringslang (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). Het plangebied is echter niet geschikt als leefgebied voor de Ringslang. Het voldoet niet aan de eisen die deze soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort in het plangebied kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Waterspitsmuis en Boomarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km) en dat Das (wnb-andere soorten), Eekhoorn (wnb-andere soorten) en Noordse woelmuis (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor deze soorten geldt dat het plangebied niet voldoet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van deze soorten in het plangebied kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende streng beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (0-1km), Baardvleermuis en Kleine dwergvleermuis (1-5km). De bomen binnen het plangebied zijn geschikt als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is hier niet het geval. Er zijn voldoende alternatieven aanwezig in de omgeving van het plangebied. De bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. Er zijn geen kieren en holtes aangetroffen in de relatief jonge, vitale bomen. De bebouwing is niet geschikt voor gebouwbewonende vleermuissoorten. De afwerking van het pand is zeer strak en vertoont geen invliegopeningen naar beschermende ruimtes voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijven van gebouwbewonende soorten kan worden uitgesloten.

Voorliggend plan is door de Omgevingsdienst Utrecht namens de gemeente beoordeeld. De omgevingsdienst beoordeeld dat de quickscan akkoord is met uitzondering van de conclusie dat er geen gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zullen zijn. Op basis van het onderzoek is geconstateerd dat in de omgeving streng beschermde vleermuissoorten voorkomen: zoals Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (0-1km), Baardvleermuis en Kleine dwergvleermuis (1-5km). Om definitief uitsluitel van de afwezigheid van deze soorten in het plangebied te verkrijgen wordt voor deze soorten een nader onderzoek gevraagd.

Dit nader onderzoek zal uitgevoerd worden voor het plan. De onderzoekstermijn loopt van mei tot oktober. Vanwege deze lange onderzoekstermijn is gekozen om deze verplichting als voorwaardelijke (sloop)verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. In de voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat het niet toegestaan is bebouwing te slopen alvorens middels een nader onderzoek naar



vleermuizen aangetoond is dat deze beschermde soorten niet aanwezig zijn. Als deze soorten alsnog aangetroffen worden is het ook niet toegestaan de bebouwing te slopen alvorens adequate mitigerende maatregelen getroffen zijn.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor het voorliggende plan.

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

Onderhavig plan wijzigt de bestemming van Bedrijf naar Wonen. Bepaald moet worden of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Onderzoek vanuit het aspect bodem is voor de ruimtelijke (planologische) motivering derhalve noodzakelijk.

In het verleden zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De beschrijving van deze onderzoeken is opgenomen in bijlage 5. Deze onderzoeken zijn allen meer dan 5 jaar oud. 5 jaar of minder wordt veelal aangehouden als termijn dat onderzoeken nog voldoende representatief zijn om een goed beeld te geven van de bodemkwaliteit. Om een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit is daarom een actualisatie van de bodemonderzoeken uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Verontreinigingsituatie

Uit de gegevens van het voorgaand en onderhavig onderzoek kan worden opgemaakt dat de bovenste meter van de locatie heterogeen licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen en lokaal ook met PCB. In de ondergrond worden behoudens een aantal spots alleen licht verhoogde gehalten aangetroffen. De kwaliteit van de ondergrond varieert volgens de normen uit het Besluit bodemkwaliteit tussen 'altijd toepasbare grond' en 'klasse Industrie'. In de top laag zijn gedeeltelijk ondergraven puinlagen aanwezig waarvan een gedeelte in aanmerking komt voor hergebruik ook buiten de locatie. Een gedeelte is alleen geschikt voor geïsoleerde toepassing. Mogelijk dat het materiaal, indien het bij de herontwikkeling vrijkomt, functioneel kan worden toegepast onder de geplande verhardingen. Naast de verontreiniging met immobiele parameters in de bovengrond zijn nog een aantal bronnen aanwezig.

- *Een spot met minerale olie aan de noordzijde van het terrein. Deze spot is tijdens het actualisatie onderzoek niet bevestigd.*
- *Een omvangrijke bron met VOCl en minerale olie direct zuidelijk van het kantoorpand. Op deze bronlocatie is nog altijd een sterke verontreiniging aanwezig die nalevert aan de pluimzone. De pluim is in het verleden omvangrijker geweest dan nu. Op basis hiervan en de resultaten van het afbraakonderzoek wordt de pluimzone als stabiel aangemerkt.*
- *Een sliblaag op de oude slootbodem op het zuidelijke deel van het terrein. In de sliblaag worden geen sterk verhoogde gehalten aangetroffen. Wel is deze grond bij vrijkomen niet geschikt voor hergebruik.*

Saneringsaanpak

Op basis van de aanwezige verontreinigingen is de locatie niet zonder sanering geschikt voor de beoogde bestemming. Omdat er vanwege de herontwikkeling sprake is van een natuurlijk



saneringsmoment dient de verontreiniging te worden gesaneerd tot het niveau waarbij de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming (woningbouw).

Aanbevolen wordt de bovengrond (1e meter) van de locatie te ontgraven. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en de bekende informatie kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen herbruikbare grond en sterk verontreinigde grond. Ter plaatse van de toekomstige opstallen, de wegen en in de openbare ruimte rond het appartementencomplex kan de verontreiniging worden geïsoleerd (onder verharding of een leeflaag) waarbij wel rekening dient te worden gehouden met toekomstige kabels en leidingstroken.

Met betrekking tot de omvangrijke bron met VOCl en minerale olie verontreiniging wordt aanbevolen deze zoveel mogelijk te verwijderen middels een open ontgraving. Ter plaatse vindt nieuwbouw plaats en door de spot volledig te verwijderen wordt het risico op uitdamping geminimaliseerd. Daarbij kan worden overwogen de ontgraving te maximaliseren. Het verwijderen van licht verhoogde gehalten op grotere diepte wordt gezien de pluimontwikkeling als niet zinvol beschouwd en levert geen meerwaarde op voor de beperking van het uitdamprisco. Met betrekking tot de pluim van de verontreiniging wordt het niet noodzakelijk geacht hiervoor saneringsmaatregelen te nemen. In het verleden is middels monitoring reeds aangetoond dat de pluimontwikkeling stabiel is. Verwijdering van de bronzone zal hier een verder positief effect op hebben.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een sanering van de gronden noodzakelijk. De sanering zal uitgevoerd worden zoals in het onderzoek beschreven. Voor inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan is een kostenraming van de saneringskosten opgesteld door Anthea, opsteller van het bodemonderzoek. Deze raming is door initiatiefnemer gedeeld met de gemeente. De raming geeft geen aanleiding om aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen.

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.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Figuur 11: Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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

Voorliggend plan houdt de realisatie van 29 woningen in. 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. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.



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; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid 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. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

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 parkeerterreinen. 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 realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd 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 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle 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 inzake 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 transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te 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 risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR 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 zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Om te bepalen of Externe Veiligheid relevant is voor onderhavige locatie is de externe veiligheidsrisicokaart van de provincie geraadpleegd. De kaart geeft aan dat er geen externe veiligheidsrisicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet door het plangebied.



Voor noodzakelijk transport ten behoeve van het laden of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op een veilige leefomgeving.

Het is hierdoor mogelijk dat er langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan) maar de frequentie daarvan is door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen of bedrijven met een "overig veiligheidsrisico" in de directe omgeving. Evenmin zijn er propaantanks bekend bij de Omgevingsdienst Midden Utrecht nabij het plangebied.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde hoogspanningsmast loopt parallel aan de A2 ten westen van Breukelen. Uit de gegevens van de website <https://www.antennebureau.nl/onderwerpen/algemeen/antenneregister> blijkt dat in de omgeving van het plangebied evenmin zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken. De dichtstbijzijnde zendmast voor mobiele telefonie bevindt zich op het terrein van universiteit Nijenrode.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Het plan leidt tot het roeren van de grond over een groter oppervlak dan de oppervlaktebovengrens van 500 m² en tot een grotere diepte dan de diepteondergrens 0,3 meter. Daarom is archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) uitgevoerd, zie bijlage 7. De conclusie van dit onderzoek luidt:

'Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt in een veenmoeras dat is geërodeerd door de Oud-Aa beddinggordel. Vervolgens is de Oud-Aa geërodeerd door de Utrechtse Vecht beddinggordel. Op de oeverafzettingen van de Utrechtse Vecht kunnen sporen voorkomen vanaf ongeveer 125 n. Chr. in de Romeinse tijd. Het plangebied is vanaf het einde van de 17e eeuw in gebruik als plezierbos van een buitenhuis. Dit buitenhuis, Huis Vreedenoord, is tegenwoordig rijksmonument. In het noorden van het plangebied bevindt zich het zuidelijke bouwhuis van het monument. Het bouwhuis is tussen 1945 en 1959 gesloopt of samengevoegd met een fabriek die in het midden van het plangebied is gebouwd.



De fabriek is in 1979 gesloopt en vervangen door een kantoorgebouw. Tevens bevond zich in het zuiden van het plangebied een gebouw dat tussen 1981 en 1988 is gebouwd en tussen 1988 en 1992 is gesloopt. De bouw- en sloopwerkzaamheden hebben waarschijnlijk de bodem in het grootste deel van het plangebied verstoord.

In het plangebied zijn acht boringen gezet tot 2 en 3 m-mv. Hieruit blijkt dat recente sloop- en bouwwerkzaamheden de bodem tot in natuurlijke lagen hebben verstoord. Drie boringen langs de noordelijke rand van het plangebied stuiten op een puinlaag tussen 0,5 en 1 m-mv.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.'

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.

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 hoog gehouden worden.

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{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^e eeuw worden twee principes (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 op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen



tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteendoelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Breukelen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Planspecifiek

Dit plan is afgestemd met Waternet. Waternet aangegeven positief te staan tegenover het aanbrengen van extra (oppervlakte-)water binnen de locatie.

De eigenaar van Vreedenoord heeft aangegeven toestemming te verlenen voor een aan te leggen duiker op zijn terrein. Via deze duiker zal het nieuwe water worden aangesloten op de bestaande watergang op het terrein van Vreedenoord.

De oevers van de aan te leggen watergang zullen deels op een natuurvriendelijke manier worden ingericht en deels hals een verharde kade.

Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden van het waterschap of vormt geen belemmering voor het gestelde in de eisen die het waterschap stelt. Ook geeft het waterschap aan dat voor de planontwikkeling nog een watervergunning aangevraagd moet worden. In deze watervergunning moeten de reguliere verantwoordingen aangetoond worden zoals deze gesteld worden in het kader van de Waterwet en het algemeen beleid van het Hoogheemraadschap. Voor onderhavig bestemmingsplan is er vanuit waterhuishoudkundig vlak geen belemmering voor het plan.

4.10 Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.



Planspecifiek

Verkeer

De locatie heeft 2 bestaande ontsluitingen: via de Insulinde en direct op de rotonde van de Straatweg. Ook langzaam verkeer kan van beide ontsluitingen gebruik maken. Door de herontwikkeling van “Bedrijven” naar “Wonen” zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk afnemen. Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig plan.

Parkeren

Het bouwplan omvat een functiewijziging naar wonen. De parkeernorm van de gemeente is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). In deze nota wordt aangesloten op de parkeernorm in de landelijk veel gehanteerde richtlijn van het CROW-publicatie 317. De planlocatie valt onder de kern Breukelen in de categorie: (overig) categorie “Matig stedelijk”.

Op basis van de GVVP komt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op:

	norm	aantal woningen	aantal parkeerplaatsen
- Sociale koopappartementen:	1,7	9	$(1,7 \times 9) = 15,3$
- Dure koopappartementen:	2,1	5	$(2,1 \times 5) = 10,5$
- Koop, vrijstaand:	2,3	3	$(2,3 \times 3) = 6,9$
- Koop, twee-onder-een-kap:	2,2	6	$(2,2 \times 6) = 13,2$
- Koop tussen/hoek:	2,0	6	$(2,0 \times 6) = 12,0$
Totaal benodigde parkeerplaatsen =			57,9

De parkeerplaatsen op eigen terrein mogen niet één-op-één worden meegeteld. Volgens het GVVP geldt de volgende rekenwaarde per parkeerplaats:

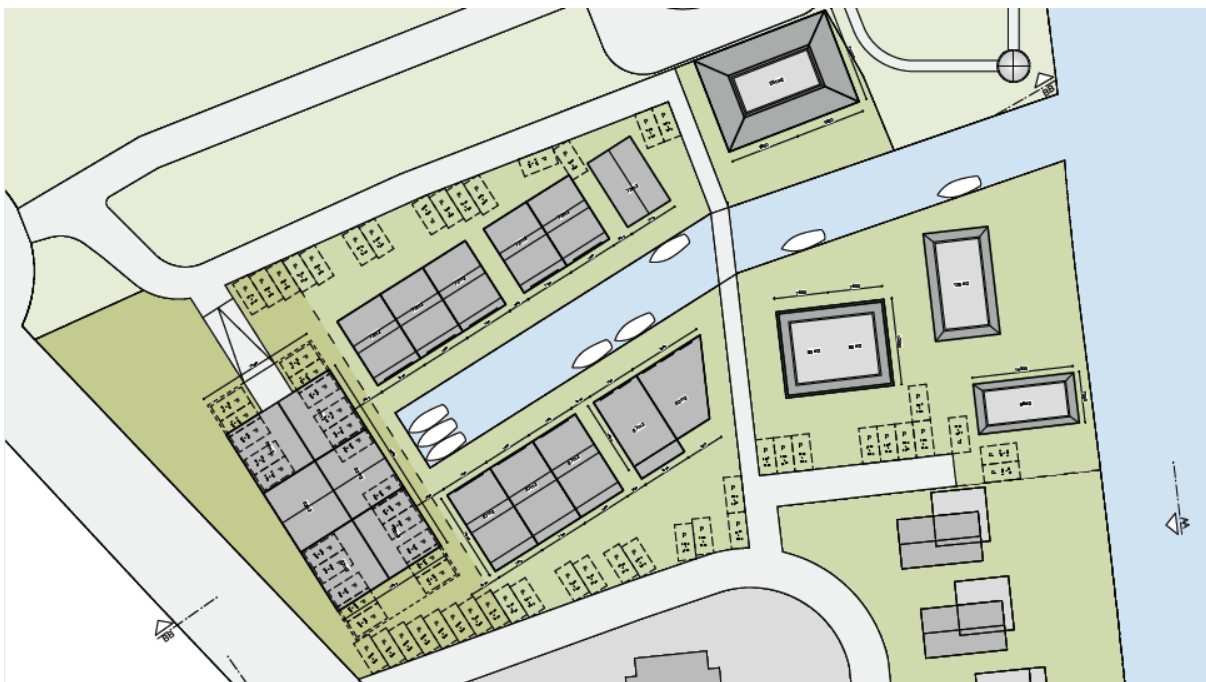
Tabel 13: Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

Onder het appartementengebouw komt een parkeergarage voor 22 auto's. Deze parkeergarage is voor de appartementen. Daarnaast worden in de buitenruimte om het appartementengebouw nog eens 11 parkeerplaatsen aangelegd.

Alle grondgebonden woningen krijgen 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Bij de vrijstaande woningen langs de Vecht worden aanvullend drie extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het totaal aan parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen bedraagt 33. Op basis van bovenstaande rekenwaarde mogen deze parkeerplaatsen maar voor *dubbele oprit zonder garage* ($29 \times 2/1,7 = 24,65$) en *lange oprit zonder garage* ($4 \times 1/2 = 2$), totaal $24,65 + 2 = 26,65$ meegeteld worden. Het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt $22 + 11 + 26,65 = 59,65$ parkeerplaatsen. Er zijn daarmee voldoende parkeerplaatsen om aan de voorgeschreven parkeerbehoefte uit het GVVP te voldoen. Op de volgende pagina is verbeeld waar de parkeerplaatsen ingepast kunnen worden.





Situatietekening plan met ingetekende parkeerplaatsen

Het koetshuis dat een gemengde bestemming krijgt is in deze parkeerbalans niet meegenomen. Dit pand wordt, zoals toegelicht in hoofdstuk 2, onderdeel van het ten noorden gelegen Vreedenoord. Het koetshuis wordt ook via deze zijde voor het autoverkeer ontsloten. Op het terrein van dit landgoed is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te lossen. Zie onderstaande foto.



Foto parkeervoorzieningen op landgoed Vreedenoord (bron: Google Streetview)

Gezien bovenstaande toelichting is het aspect verkeer en parkeren afdoende geregeld in voorliggend plan. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.11 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Ambitie gemeente

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geaden een vaste overstek (zonwering) toe te passen.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een collectieve bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.



Planspecifiek

Dit plan voldoet aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017-2022. Met gebruikmaking van het instrument GPR worden de gestelde scores per thema nagestreefd.

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. In de Woonvisie is de inzet op de 5 thema's van GPR gebouw vastgesteld. Wanneer de gemeente geen grondeigendom heeft, wordt een score van 10 geambieerd op het thema energie. Daarnaast wordt een score van minimaal 8 geambieerd op het thema toekomstwaarde en op de overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit) dient gemiddeld een 8 te worden behaald. Ook conformeert de initiatiefnemer zich aan de ambitie van de gemeente om de woningen als nul-op-de-meter woningen (NOM) uit te voeren. Daarnaast is het uitgangspunt dat de woningen zonder aardgasaansluiting worden gerealiseerd. Tenslotte is de sloop van het kantoorgebouw een adequaat middel om het aantal leegstaande kantoren te verminderen. De sloop en bouw zullen ook duurzaam worden uitgevoerd waaronder dat circulair wordt gebouwd.

Dit komt overeen met de afspraken uit de overeenkomst.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Straatweg 66' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Landelijk gebied rondom de Vecht' en 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 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

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 6.3 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 ingevolge 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 Gemengd Voorkeur voor Gemengd en geen Dienstverlening, omdat term dienstverlening geen recht doet aan woonbestemming

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het meest noordelijk gelegen gebouw. Dit pand wordt ook wel aangeduid als het Koetsgebouw. Dit pand vormt een stedenbouwkundig geheel met de bebouwing van het landgoed aan de noordzijde. Als gebruik voor dit pand wordt zowel wonen als een kleinschalig bedrijf of kantoren als mogelijkheid gezien. Vanwege de verbinding met het noordelijk gelegen landgoed is hier zowel ruimtelijk als functioneel de ruimte voor.

Artikel 4 Verkeer

In het plangebied is de doorgaande openbare verbinding door het plangebied aangeduid als 'Verkeer'. De verbinding loopt ook via een brug over de bestemming 'Water'. Aldaar is de functie aangeduid met 'Brug' om de doorgaande verbinding te garanderen.

Artikel 5 Water

In het plangebied wordt een nieuwe binnenhaven gerealiseerd. Om het gebruik van deze gronden goed te regelen is de bestemming 'Water' opgenomen. De regels voor Water zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht'.

Artikel 6 Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen-1' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht'.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4

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

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie, Landschap en Natuur

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden op de enkelbestemmingen om instandhouding van de aldaar aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De aanduiding volgt uit bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht'. Voor dit plandeel betreft het met name de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Artikel 9 en 10 Artikel 9 Waterstaat - Natuurvriendelijke over en Waterstaat - Overzone

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om in aanvulling op de enkelbestemming voldoende rekening te houden met de aspecten ten aanzien van waterstaatwerken en het daarbij behorende beheer van die waterstaatwerken dan wel het behoud van de aldaar aanwezige ecologische kwaliteit.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke 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 middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. 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

6.2.1 (Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg)

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 13 februari 2018 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan vijf organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Er zijn vier overlegreacties ontvangen. De reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de nota vooroverleg, zie bijlage 8. In de nota is aangegeven of en in hoeverre de reacties tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen in de nota opgenomen.

Daarnaast is als onderdeel van de het uitwerken van de plannen met diverse belanghebbenden gesproken waaronder de eigenaar van de naastgelegen buitenplaats Vreedenoord, het waterschap en de Vechtplassencommissie.

Voor wat betreft het voorkomen van belemmering van bedrijfsvoering is specifiek met het naastgelegen bedrijf aan de Insulinde gesproken. Het bedrijf/eigenaar van het pand hebben na nadere inhoudelijke uitleg per mail bevestigd dat zij de ontwikkeling niet zien als een bedreiging voor hun bedrijfsvoering. Naar aanleiding van deze gespreken is het definitieve plan tot stand gekomen.

6.2.2 (Verslag zienswijzen)

Het ontwerpbestemmingsplan "Straatweg 66" te Breukelen heeft vanaf vrijdag 20 april tot en met donderdag 31 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van zes weken zijn geen zienswijzen ontvangen. Het verslag van de nota van Zienswijzen is opgenomen als bijlage 9. In het verslag staan nog 2 ambtshalve wijzigingen beschreven die in het plan zijn doorgevoerd. Het gaat om een aangepaste berekening van de parkeerbalans in de toelichting en een aanpassing van de regels om onduidelijkheid tijdens de vergunningsfase ten aanzien van de parkeerkelder te voorkomen.



7 Bijlagen

1. Beeldkwaliteitplan Straatweg 66 – Breukelen, Architectenburo de Vries & Theunissen, 22-12-2017
2. Ruimtelijke ontwikkeling Straatweg 66 Breukelen, Hylkema Consultants, 2016
3. Akoestisch onderzoek, Weel geluidadvies, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Straatweg 66 te Breukelen, kenmerk PLA 17.05, 16 februari 2018
4. Quicksan Flora & Fauna, Watersnip, Projectnummer 17A050, september 2017
5. Bijlage beschrijving voorgaande bodemonderzoeken, Antea groep, projectnummer 420069
6. Bodemonderzoek, Actualisatie onderzoek Straatweg 66 in Breukelen, projectnummer 420059, 6 maart 2018
7. Archeologisch onderzoek, Bureau voor Archeologie, Rapport 531, 10 november 2017
8. Nota Overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen, maart 2018
9. Nota van Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen, 9 augustus 2018

