



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bestemmingswijziging voor De Meent 2, 3621 VS Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht

Opdrachtgevers/initiatiefnemers van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de eigenaren/bewoners van De Meent 2, 3621 VS Breukelen :

Mevrouw H.C.M. (Bea) Landsman – Van Engelen & haar zoon J. L. (Jacob) Landsman

Deze ruimtelijke onderbouwing is samengesteld door :

Haaksman Rentmeesters

Drs. Eduard Haaksman MA

M : 06 – 51062614

E : haaksman@home.nl



Inhoudsopgave

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

5. **Haalbaarheid**

- 5.1 Economische en/of financiële uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlage :

1. Brief Provincie Utrecht d.d. 28 augustus 1970, waarin is meegedeeld, dat de verplichting tot melding (artikel 29 van de Wet van 28 september 1950, stbl. K 415), sinds 1 augustus 1970 niet meer van kracht is.

1. Inleiding

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de argumentatie verwoord om bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Kievitsbuurten” de bestemmingswijziging van het object De Meent 2 mogelijk te maken ; de sinds 1977 vigerende bestemming “Recreatief woonverblijf” wordt gewijzigd naar de bestemming “Wonen”. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt onderdeel van c.q. is een onderlegger voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding en doel

a. aanleiding

De initiatiefnemer pleit er voor, dat legalisatie plaats heeft van het al jaren bestaande gebruik, namelijk permanente bewoning van een recreatief woonverblijf. In het gemeentelijk commentaar – punt 7 - op inspreekreactie 43 van het bestemmingsplan “Kievitsbuurten” (“Het bestemmingsplan noemt niets over de mogelijkheid voor de gemeente om een recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming “.) staat de volgende reactie op pagina 44 : “De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 25 november 2014 ingestemd met het Beleid permanente bewoning recreatieverblijven. In het beleid zijn uitspraken gedaan over recreatiewoningen, die al jarenlang permanent worden bewoond. Als wordt voldaan aan een aantal ruimtelijke voorwaarden is een bestemmingswijziging naar Wonen bespreekbaar. Een bezwaar is dat het betreffende perceel is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur “.

b. doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om vast te leggen, dat de ontwikkeling – het realiseren van de bestemmingswijziging naar “Wonen” – in overeenstemming is met een “goede ruimtelijke ordening”. In dit

document zullen de gevraagde ruimtelijke voorwaarden in beeld worden gebracht. Tevens zal worden ingegaan op het feit, dat het perceel is gesitueerd in de Ecologische Hoofdstructuur.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie De Meent 2 ligt buiten de bebouwde kom, aan de oostkant van de kern Breukelen. Het plangebied bevindt zich in de Noordelijke Kievitsbuurt. Dit is een bijzonder trek gatengebied, grenzend aan de Loosdrechtse Plassen. Het plangebied is gesitueerd aan de noordoostkant van de Scheendijk ; op de kruising van de Laan van Gunterstein/De Meent/ Scheendijk wordt rechtdoor gegaan naar het eind van de doodlopende weg De Meent. De doodlopende weg is begaanbaar tot aan het hek, dat toegang geeft tot – eensdeels - het terrein van de Watersportvereniging De Meent – anderdeels - het natuurzwembad De Meent. Ter hoogte van het plangebied gaat de verharde weg over in een onverhard en doodlopend voetpad, dat de aanliggende gronden (met recreatiewoningen) ontsluit. Op voornoemd punt aangekomen, is er een mogelijkheid om linksaf een oprijlaan op te gaan, die leidt naar twee adressen : respectievelijk De Meent 2 en 2a.



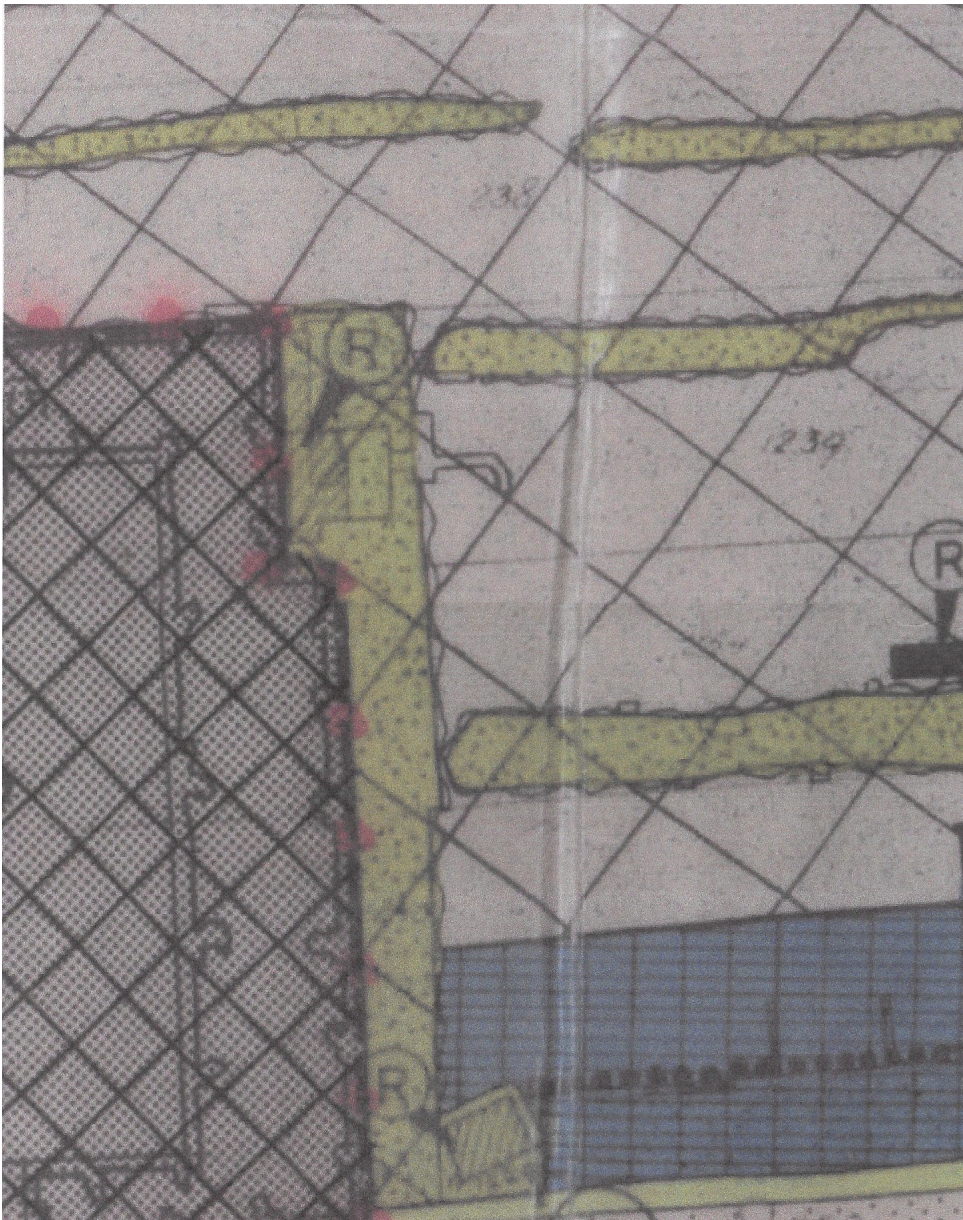
verbonden met het woonperceel met de daarop gesitueerde woning.
Perceel F 242 betreft een aan drie zijden door water omgeven leg-akker die zich – ten noordoosten van F 1663 - uitstrekt richting Kalverstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsregeling voor De Meent 2 is vastgelegd in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Oost 1977” en de daarmee samenhangende eerste herziening (1994). Het plangebied is in deze bestemmingsplannen – overeenkomstig artikel 17 - bestemd als “Gebied van landschappelijke waarde met recreatieve woonverblijven”. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud en het herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden en voor de exploitatie als grasland, alsmede voor de bouw van beschoeiingen, de bouw van zomerhuizen of het afmeren van woonschepen.

De woning is op de vigerende plankaart aangeduid met een “R”. Dit houdt in, dat hier sprake is van een recreatief woonverblijf, waarvoor reeds vóór 1977 vergunning is verleend op grond van de “Verordening op de recreatieverblijven Breukelen”.

Vigerende plankaart :



1.4 Inhoud en leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal uitvoerig worden ingegaan op de bestaande situatie (2.1) en het bestaande gebruik (2.2.) van het object, dat zich in de afgelopen decennia heeft ontwikkeld. Tevens wordt een beschrijving van het plangebied weergegeven. Ook wordt ingegaan op de nieuwe situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt een milieuhygiënische en planologische verantwoording gegeven. In

hoofdstuk 5 wordt op de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling ingegaan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Bestaande situatie

De riet - gedekte villa is gesitueerd op een terrein van in totaal bijna 10.000 m² grond en water. De villa heeft een woonoppervlakte van 250 m² ; de inhoud van de woning is 940 m³. Rondom het huis bevindt zich een aangelegde tuin met enkele parkeerplaatsen, diverse terrassen, steigers, verschillende aanlegplaatsen met elektrische aansluiting en twee boothellingen. Er is een open vaarverbinding naar de Loosdrechtse Plassen. Op het terrein zijn een garage en een berging ten behoeve van de hoofdbewoning aanwezig.

2.2 Bestaand gebruik

Vanaf ongeveer 1985 is de woning frequenter gebruikt c.q. permanent bewoond geweest. Drie achtereenvolgende eigenaren hebben het recreatieve woonverblijf frequent/dagelijks gebruikt. Dit gegeven – 30 jaar frequent gebruik c.q. permanente bewoning - is op 08/05/2015 mondeling bevestigd aan ondergetekende door de burens van De Meent 2, t.w. destijds de permanente bewoners van De Meent 1. Zij zijn van 1978 – 2011 permanent woonachtig geweest en hadden hun hoofdverblijf in de dienstwoning, die behoort bij het zwembad “De Meent”, waar zij werkzaam waren als bad – en havenmeester. De heer en mevrouw Piet en Riet van Santen zijn thans woonachtig op het adres Anemoon 8 in Breukelen. Overigens zij in dit verband – wellicht ten overvloede – ook verwezen naar het tijdschrift van de Historische Kring Breukelen jaargang

7 (4), 8 (3) en 9 (3). Hierin wordt ingegaan op de historie van het zwembad “De Meent”.

Van de eigenaar van het object De Meent 2 (toen Plassen 7) in de periode 1984 – 1991 kan niet met andere gegevens worden onderbouwd, dat hij daadwerkelijk de woning gebruikte als hoofdverblijf. Sinds 1985 werd jaarlijks wel een strook van 75 m² grond in gebruik verkregen van de Stichting Ridderhofstad Gunterstein om dichterbij huis auto's te kunnen parkeren. In april 1985 werd bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen van het zomerhuis. Beide punten duiden op een frequenter gebruik van de woning.

De eigenaar in de periode 1991 – 1999 heeft hoofdverblijf gehad op het onderhavige adres, aangezien er drie kinderen “zijn geboren c.q. zijn ingeschreven op dit adres”. Bij dit laatste wordt gerefereerd aan de vermoedelijke inschrijving in het GBA, de Gemeentelijke Bevolkingsadministratie. Het is bekend, dat alle drie kinderen lager onderwijs volgden op CNS “De Bijenschans” aan het Kerkplein in Breukelen. In het dossier is ook een document aanwezig, waaruit blijkt, dat de elektriciteitsvoorziening voor de talrijke huishoudelijke apparatuur in de woning op 24 oktober 1992 is opgevoerd naar 15 groepen in de meterkast. Ook dit duidt op een volwaardige woning als hoofdverblijf.

In april 1999 is de huidige bewoner eigenaar van het object geworden. Vanaf februari 2001 is de huidige eigenaar van het object ingeschreven in het GBA. Zij zijn op dit adres o.a. telkenmale voorzien van een oproepingskaart voor de verkiezingen. In het jaar 2000 is – samen met enkele eigenaren/bewoners in de directe omgeving – een aansluiting tot stand gebracht op de openbare gasvoorziening. De aanslagen voor de gemeentelijke belastingen – zoals OZB en afvalstoffenheffing – zijn

telkens door hen voldaan. In de periode 1999 – tot nu toe hebben de eigenaren/bewoners nimmer elders een hoofdverblijf gehad.

2.3 Vergunde situatie bebouwing

Raadpleging van de bouwdoSSIers van het adres : Plassen 7/De Meent 2 heeft het volgende beeld opgeleverd :

- op 07/12/1970 is vergunning verleend voor het vergroten van een zomerhuis door het aanbouwen van een botenhuis annex berging ;
- de vergunningverlening gebeurde o.a. op basis van een brief van 28/08/1970, waarin de Provincie Utrecht aan B & W van Breukelen laat weten, dat de meldingsplicht (die de bescherming beoogt van waardevolle natuurgebieden), sinds 1 augustus 1970 niet meer van kracht is ; deze brief is bijgevoegd als bijlage 1 ;
- op 03/04/1985 is vergunning verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen van een zomerhuis ;
- op 19/07/1999 is – aan de huidige eigenaar - vergunning verleend voor het vergroten van de woning Plassen 7 ;
- op 23/01/2003 is – aan de huidige eigenaar - het aanbrengen van de rieten kap op de woning vergund ;

2.4 Beschrijving omgeving

De westzijde van het plangebied grenst aan een agrarisch perceel, dat eigendom is van de Stichting Ridderhofstad Gunterstein. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de openbare weg De Meent. Het tot het plangebied behorende water grenst aan de zuidkant tevens aan het eigendom van de Watersportvereniging De Meent. Aan de noord – en westzijde van het plangebied zijn de trekaten gesitueerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee zomerwoningen, een jachthaven en het natuurzwembad De Meent.

2.5 Nieuwe situatie – de ontwikkeling

De ontwikkeling, die aanleiding is voor deze ruimtelijke onderbouwing, behelst enkel en alleen het positief bestemmen van het bestaande gebruik. Dat is nodig, omdat na het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan in 1977 permanente bewoning is ontstaan in het recreatieve woonverblijf op het adres De Meent 2. Door middel van de in dit document aangedragen argumentatie wordt een afweging gemaakt om het huidige gebruik – permanente bewoning en het gebruik als hoofdverblijf - vast te leggen in planologische regelgeving. Daar komt nog bij, dat onomstotelijk is komen vast te staan, dat de recreatiewoning De Meent 2 al vóór 2002 permanent bewoond werd en deze permanente bewoning ruim langer dan tien jaar onafgebroken is voortgezet. Aangezien er geen wijziging komt in het reeds aanwezige bouwvolume is er geen negatief ruimtelijk effect te constateren bij het doorvoeren van de bestemmingswijziging. Het formaliseren van de bestemming “Wonen” in hetzelfde bebouwde oppervlak en in hetzelfde bouwvolume veroorzaakt geen ruimtelijk effect op de omgeving. Het bestaande pand en de overige bebouwingen blijven bestaan. Het omliggende terrein wordt - evenals thans reeds – gebruikt als erf en tuin. De ruimtelijke situatie zal daarom conserverend worden bestemd, enkel en alleen het gebruik zal worden gewijzigd.

De verwachting is aanwezig, dat de woning – bij een eventueel gewenste bouwtechnische keuring – geheel kan voldoen aan de eisen van het vigerende Bouwbesluit.

Voorgesteld wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan – zoals dit thans ook gedaan is voor de adressen Scheendijk 1 en 3 – op de

verbeelding de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin” aan te brengen voor het plangebied De Meent 2.



3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke – en mobiliteitsbeleid van kracht geworden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Verstedelijkings – en landschapsbeleid wordt overgelaten aan provincies en aan gemeenten. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en land in brede zin.

Conclusie :

De beoogde ontwikkeling – een ander gebruik van het reeds aanwezige object – is niet in strijd met nationale belangen en derhalve niet in strijd met de SVIR.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is, dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies moeten duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor de ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal beleid een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Gemeenten moeten hiermee rekening houden in bestemmingsplannen. De algemene

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

Conclusie :

Geen van de 13 nationale belangen uit het Barro staat een ontwikkeling, zoals voorzien, in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

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

Voor de beoordeling van de nieuwe ontwikkeling is het van belang om de definitie van verstedelijking in de Provinciale Ruimtelijke Verordening weer te geven : “Verstedelijking : nieuwe vestiging van woningen, niet – agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies, die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet de complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie, die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige

dag – en verblijfsrecreatieve voorzieningen.” Zelfstandige recreatiewoningen van particulieren zijn uitgezonderd van bovenstaande regel.

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de aanwezige burgerwoning in het plangebied reeds een stedelijke functie. Zoals reeds is aangegeven, is al sprake van eerder gerealiseerde bebouwing en worden geen nieuwe gebouwen geplaatst. Er vindt derhalve geen verdere verstening plaats. Er staan drie gebouwen, die gebaseerd zijn op de bestemming “Recreatief Woonverblijf” en die over zullen gaan naar de bestemming “Wonen”.

Conclusie :

Er zijn geen beletselen vanuit de PRS en de PRV om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

3.2.2 *Ecologische Hoofdstructuur*

De provincie Utrecht beveelt aan om gebruik te maken van de beslisboom in de EHS – wijzer. Dit leidt tot de volgende conclusies. Het plangebied is gesitueerd in de Ecologische Hoofdstructuur. Nu de nieuwe ontwikkeling beperkt blijft tot een ander gebruik van het object, kan zeker niet gesproken worden van een significante aantasting van de EHS. Het gaat feitelijk om een functiewijziging van de bestaande situatie. De bebouwing blijft gelijk, alleen het gebruik van de bebouwing wordt gelegaliseerd. Overigens is de al jaren durende permanente bewoning met als basis het hoofdverblijf -De Meent 2 - eerder op te vatten als een situatie, waarbij een bestaande situatie wordt gelegaliseerd zonder dat er feitelijk een civiel

effect aan is verbonden. Dit heeft geleid tot overleg met de gemeente en de provincie met als uitgangspunt : legalisatie.

Het legaliseren en formaliseren van een reeds langer bestaande situatie heeft geen (negatief) effect op aanwezige natuurwaarden.

Conclusie : De nieuwe ontwikkeling – het legaliseren van een ander gebruik van hetzelfde object – is niet strijdig met de Ecologische Hoofdstructuur

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in een aantal beleidsdocumenten. In meer algemene zin is er de strategische visie “Focus op morgen, toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 – 2040”. Hierin worden kernkwaliteiten benoemd, die in deelvisies worden uitgewerkt.

3.3.1 Woonvisie 2013 - 2016

In juli 2013 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de “Woonvisie 2013 – 2016” vastgesteld. In dit document wordt een aantal uitspraken gedaan inzake de woningmarkt. Vervolgens geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om, voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente.

Conclusie : De nieuwe ontwikkeling is niet strijdig met het beleid, dat is vastgelegd in de Woonvisie.

3.3.2 Ruimtelijke Agenda Stichtse Vecht 2013

In september 2013 is door de gemeente Stichtse Vecht en de Provincie Utrecht een samenwerkingsagenda voor gezamenlijke ruimtelijke opgaven

vastgesteld. Zo wordt in punt 3.4 van deze agenda aandacht gevraagd voor verdwijnende legakkers “als gevolg van erosie en het feit, dat er onvoldoende publieke middelen zijn voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen”. In punt 3.6 van deze agenda is opgenomen het “formuleren van een integrale beleidslijn recreatieparken”. Dit beleid is eveneens van toepassing op vrijstaande recreatiewoningen.

Conclusie : De eigenaren van De Meent 2 hebben in de afgelopen jaren gezorgd voor en meegewerkt aan een behoorlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Vanaf 1999 zijn op het huisperceel particuliere investeringen gedaan door het aanbrengen van beschoeiingen en steigerwerk. De in 2003 door de eigenaren verworven legakker – in het verlengde van de woning – is in de afgelopen jaren vrijwel geheel van een nieuwe beschoeiing voorzien. Hiermee wordt verval en teloorgang van de legakker voorkomen. De nieuwe ontwikkeling is in lijn te achten met de Ruimtelijke Agenda Stichtse Vecht.

3.3.3 *Beleid permanente bewoning recreatieverblijven 2014*

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 14 november 2014 een uitspraak gedaan over het beleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven. In deze beleidsvisie is verwoord, dat in situaties waar geen uitzicht meer is op recreatief gebruik, gestreefd wordt naar een permanente oplossing. De uitgangspunten hierbij zijn kwaliteitsverbetering en zekerheid voor belanghebbenden. Er worden drie scenario's geschetst om tot een oplossing te komen. (Het derde scenario kan buiten beschouwing blijven, omdat het niet gaat om “nieuwe recreatiewoningen, die vanwege de marktsituatie nog niet zijn gerealiseerd”.) De eerste twee scenario's zijn van belang : oude en recente situaties van permanente bewoning van respectievelijk voor en na

de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (hier wordt bedoeld het plan uit 1977) . In scenario II is vermeld, dat “situaties, die tijdens de looptijd van het huidige bestemmingsplan zijn ontstaan, kunnen bij de actualisatie van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht worden geplaatst”. Tegelijkertijd wordt twijfel uitgesproken over de genoemde mogelijkheid, omdat intensief toezicht en handhaving in de afgelopen jaren achterwege zijn gebleven. Bij een rechtsgang is de positie daarom niet hoog in te schatten. In die gevallen kan een bestemmingswijziging een alternatief vormen.

Conclusie : Nu het frequente gebruik c.q. de permanente bewoning – plus het functioneren van de woning als hoofdverblijf – zo duidelijk is komen vast te staan, is legalisatie van de actuele situatie een degelijke oplossing. De vigerende bestemming kan worden omgezet naar de bestemming “Wonen en tuin”.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Het initiatief betreft een bestemmingswijziging, die verband houdt met het gebruik van het object. Er vindt geen (nieuw)bouw plaats. Het veranderde gebruik heeft geen ruimtelijk effect : a. de bouwmassa wijzigt niet ; b. bodemingrepen zullen niet plaatshebben. De bodem blijft door de functiewijziging onaangetast.

Conclusie : Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar voor milieubelastende activiteiten. Als toetsingskader wordt gebruikt de VNG – handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009. Er zijn twee uitgangspunten : ter plaatse van de woning dient een goed woon – en leefmilieu te zijn ; anderzijds dient rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van omliggende bedrijven. De handreiking beoogt, dat woningen en bedrijven op passende afstand van elkaar zijn gesitueerd. In de bovengenoemde publicatie is een lijst van inrichtingen opgenomen, waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan, dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 veel hinder veroorzaakt. In de omgeving van de woning is gesitueerd de watersportvereniging “De Meent”. De afstand tussen de woning en de gebouwen van de watersportvereniging bedraagt ruim meer dan 150 meter. Op het terrein is een loods voor opslag van o.a. buitenboordmotoren en masten. In de loods staan verder koel – en vrieskasten en een automaat voor gekoelde dranken. Direct aan de loods verbonden is een toiletgebouw met vier toiletten en twee warme douches. In de haven zijn elektriciteit en watertankmogelijkheden beschikbaar. De vereniging beschikt niet over een trailerhelling. Er zijn ook geen brandstoftanks aanwezig. De activiteiten van de vereniging en het gebruik van de woning zitten elkaar niet in de weg. De afstand is voldoende om voor beide kanten te kunnen concluderen, dat sprake is van een goed woon – en leefmilieu over en weer.

De afstand van de woning naar het natuurzwembad “De Meent” bedraagt ruim 100 meter. Niet kan worden gesproken van het beleven van enige hinder daarvan in de woning. Omgekeerd geldt hetzelfde.

Aan de Laan van Gunterstein is een melkveehouderij gevestigd. De melkrundveehouderij kent voor geur vaste afstanden, waaraan moet worden voldaan. Buiten de bebouwde kom geldt hiervoor een afstandsmaat van 50 meter van het agrarische bouwblok. De afstand tussen de woning en het agrarische bouwblok is beduidend meer. In het weiland naast de woning vindt uitsluitend extensieve beweiding plaats.

Conclusie : In de directe omgeving van de locatie De Meent 2 zijn geen bedrijven/inrichtingen gevestigd, die een belemmering vormen voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt een woning aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De Wet geluidhinder geeft bescherming tegen geluid voor een aantal specifieke situaties. Het gaat om geluid afkomstig van industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer. In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het plangebied is ook op zeer ruime afstand gelegen van de wettelijke geluidszone (van 600 meter) van de spoorlijn Amsterdam – Utrecht (trajectnummer 386). Bij toetsing aan wegverkeer is het van belang om vast te stellen, dat het plangebied is gesitueerd in het buitengebied, buiten de grens van de bebouwde kom. De openbare weg De Meent heeft een maximum snelheid van 30 kilometer per uur, zodat geen geluidszone geldt. Van het beperkte verkeer op De Meent en op de

Scheendijk – die overigens meer dan 250 meter van de woning is verwijderd - is geen geluidsbelasting te verwachten.

Conclusie : Industrie – en spoorwegverkeerslawaaai zijn beide niet aan de orde. Toetsing aan wegverkeerslawaaai resulteert in de conclusie, dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen belemmering is voor de gewenste gebruikswijziging.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader : een project, dat minder dan 3 % van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met

1,2 microgram/m³ voor stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3 % - grens op 1500 woningen.

Conclusie : De wijziging naar woonbestemming van één woning tast de luchtkwaliteit niet in betekenende mate aan.

4.5 Externe veiligheid

Extern veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Een verspreid liggende woning in het buitengebied is een beperkt kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g. - tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen en waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Uit raadpleging van de provinciale risicokaart Utrecht blijkt, dat het plangebied niet in de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. Bovendien is uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl gebleken, dat er zich geen zendmasten en hoogspanningslijnen bevinden in of nabij het plangebied.

Conclusie : Het planinitiatief is in overeenstemming met wet – en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijk dient te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling naar een woonbestemming een negatieve invloed heeft of kan hebben op de natuur en/of flora en fauna.

Het plangebied grenst aan de Loosdrechtse Plassen. Deze behoren tot het Natura 2000 – gebied “Oostelijke Vechtplassen”. Natura 2000 – gebieden worden in de Natuurbeschermingswet beschermd. Activiteiten, die mogelijk een negatief effect kunnen hebben op het aangewezen gebied zijn niet toegestaan. Er wordt niet gebouwd, er vinden geen grondwerkzaamheden plaats of andere onomkeerbare veranderingen in het gebied. Het legaliseren van het bestaande gebruik heeft geen nadelige invloed op het Natura 2000 – gebied of de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie : Het initiatief veroorzaakt geen nadelige effecten op flora en fauna.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 30 november 2012 is in werking getreden de door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings – en Beleidsadvieskaart Stichtse Vecht. In het ontwerpbestemmingsplan “Kievitsbuurten” zijn dubbelbestemmingen opgenomen om zodoende eventuele archeologische waarden te beschermen dan wel veilig te stellen. Het plangebied ligt in een gebied met een middelmatige verwachting. Gronden met deze archeologische verwachting hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. In deze dubbelbestemming is bepaald, dat bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m² en met een diepte van 30 centimeter onder het maaiveld meer archeologisch onderzoek nodig is. Voor de realisering van het planinitiatief zullen geen grondwerkzaamheden worden verricht, die eventuele archeologische waarden kunnen aantasten.

Het plangebied is gesitueerd in het open cultuurlandschap. Getoetst dient te worden aan cultuurhistorie. Voor het verkrijgen van inzicht is de digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT) geraadpleegd.

Van groot cultuurhistorisch belang is de nabije Nieuwe Hollandse Waterlinie, die in 1815 vorm kreeg in het kader van de verdediging van Utrecht tegen vijandelijke legers. Het plangebied is ver genoeg verwijderd om deze waarden – die dicht bij de Vecht zijn gesitueerd - niet te raken. Het landschap van legakkers en petgaten is cultuurhistorisch van belang, omdat het verwijst naar de vroegere vervening. Het plangebied met de daarin reeds aanwezige woning beïnvloedt dit karakteristieke landschap niet. De gewenste ontwikkeling in het plangebied – het positief bestemmen van het bestaande gebruik – is daarmee niet strijdig.

Conclusie : Met de realisering van het initiatief komen geen archeologische noch cultuurhistorische belangen in het gedrang.

4.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een bestaande oprijlaan, die rechtstreeks aansluit op de openbare weg De Meent. Het is een bestaande haakse in/uitrit, die in tact blijft. De oprijlaan is bij de openbare weg afgesloten met een elektrisch hek. De lengte van de oprijlaan naar de woning is 75 meter. De oprijlaan is voorzien van steenslag en grint en “ valt grotendeels weg” in het landschap. De breedte van de oprijlaan is geschikt voor het berijden met één auto. Passeren van twee auto’s op de oprijlaan is – weliswaar met gebruikmaking van de aanwezige berm – niet geheel onmogelijk. De woonbebouwing is gesitueerd aan het eind van de verder doodlopende weg De Meent. Indien de vigerende bestemming (

recreatief woonverblijf) wordt vergeleken met de thans nieuw gevraagde woonbestemming, dan is er niet of nauwelijks een verschil in gebruik te verwachten.

Het is staand beleid om uit te gaan van twee parkeerplaatsen per woning in het buitengebied. De beide benodigde parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aanwezig. Ook voor bezoekers en gasten is er voldoende plaats om te parkeren. Er valt dan ook geen parkeerprobleem te verwachten. Voor het parkeren van auto's behoeft geen beroep te worden gedaan op het gebruik van de openbare weg.

Conclusie : De ontsluiting van het plangebied op de openbare weg De Meent zal geen wijziging ondergaan. Voor eigenaren/bewoners/bezoekers zal in het plangebied voldoende parkeerruimte beschikbaar zijn. Voor het parkeren wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

4.9 Water

In de Kaderrichtlijn Water is vastgelegd, dat een integrale benadering van waterbeheer prioriteit heeft. Dit betekent, dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits – als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21 – ste eeuw vastgelegd. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Het doel van dit instrument is het waarborgen van waterhuishoudkundige belangen binnen de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is het zgn. “standstill – beginsel” . Daarbij wordt de vraag gesteld of er geen verslechtering van de waterhuishouding optreedt, indien de planvorming wordt uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een bestemmingswijziging voor het reeds

bestaande gebruik van een gebouwd woonhuis. Fysieke ingrepen, die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding, blijven bij de realisatie van dit planinitiatief achterwege. Er is geen sprake van verslechtering van de waterhuishouding.

Conclusie : Met dit planinitiatief wordt voldaan aan het zgn. “standstill – beginsel”. Fysieke ingrepen in de waterhuishouding blijven achterwege.

4.10 Conclusies op basis van de verantwoording

In de voorgaande hoofdstukken is onderzocht of er vanuit milieuhygiënisch en planologisch oogpunt belemmeringen zijn voor de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie : Voor de nieuwe ontwikkeling zijn geen belemmeringen aanwezig. Medewerking kan worden gegeven aan het planinitiatief.

5. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het initiatief aangetoond. Het initiatief moet zowel financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

5.1 Financiële haalbaarheid

De kosten, die gemaakt worden voor de gewenste ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan, dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met overheden, die zijn betrokken bij de zorg voor ruimtelijke ordening.

Eh
08/06/2015

Bijlage: 1



PROVINCIE UTRECHT

SW
BW

INGEKOMEN
- 9 SEP 1970
No. 979

INGEKOMEN
31 ^{sept} 1970
No. 1780

VERZONDEN 1 AUG. 1970

UTRECHT, 28 augustus 1970.
Achter St. Pieter 20, Tel. (030) 2 16 12

AFDELING 5
Nr. 2520R0/2704

ONDERWERP
Melding voorgenomen werk.

4 bijvoegsels.

Aan burgemeester en wethouders
der gemeente B R E U K E L E N.

Door tussenkomst van de directeur van de provinciale planologische dienst ontvingen wij uw brief d.d. 19 mei 1970, gericht aan de directeur van de Rijksplanologische dienst, inzake de voorgenomen bouw van een botenhuis annex berging ten behoeve van de heer P. Strijder te Amsterdam.

Daar het bepaalde in artikel 29 van de Wet van 28 september 1950, stbl. K 415, waarop de verplichting tot melding berust, sinds 1 augustus 1970 niet meer van kracht is, zenden wij u de desbetreffende stukken hierbij terug. Wij adviseren u na te gaan of het voorgenomen werk zich verdraagt met de in uw gemeente van kracht zijnde voorschriften.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

VERGADERING B. en W. d.d. - 7 SEP. 1970			
voorstel:	paraaf		
	burg	weth	weth
1. a/hoord/vergunning verlenen			
2. afwijzen			
3. conform advies besluiten			
4. voor nader advies aan: Gemeenteraad	MJ		
5. mededelen aan de raad			
6. voor kennisgeving aannemen			
7. bespreken			
BESLISSING:			
REF.:	dR		

9/970

G. Verbeek, voorzitter.
P. v. Landen, griffier.

Advies G.W. d.d. 11-9-'70.
Hiermede bericht ik Uw kollege, dat dezerzijds geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van een vergunning aan de heer P. Strijder voor het bouwen van een botenhuis,
de directeur,
Stedema

B. W 14 SEP. 1970
Boek: aw a.2.
overin schrijven + advies SV
bijvoegsels