

Verkenning wijzigingsbevoegdheid
Broekdijk Oost 34 te Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht



Datum: 2013-01-17
Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd
Kenmerk Buro SRO: SR120136
Opdrachtgever: Dhr. F.L.M. Derks

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

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

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	8
1.3 Leeswijzer	8
2 Huidige situatie.....	9
2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische context	9
2.2 Huidige invulling	10
3 Beleidskader.....	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid.....	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4 Het initiatief	27
4.1 Inrichtingsmodel.....	27
4.2 Motivering	29
5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Milieutechnische verkenning	31
5.2 Water.....	38
5.3 Verkeer en parkeren.....	41
5.4 Ecologie.....	42
5.5 Cultuurhistorie en archeologie.....	43
5.6 Economische uitvoerbaarheid	45
Bijlage.....	46

Samenvatting

De in het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' op te nemen wijzigingsbevoegdheid (nr. 4) maakt het mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de toevoeging van 3 woningen op het perceel Broekdijk Oost 34 mogelijk te maken. Voorliggende ruimtelijke verkenning onderbouwd uitsluitend de uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid. Gedurende het doorlopen van de wijzigingsprocedure zal meer in detail invulling worden gegeven aan het voornemen. Daartoe voorziet de wijzigingsbevoegdheid in de benodigde voorwaarden. De wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 4 (Broekdijk Oost 34) is als volgt geformuleerd: *"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4' te wijzigen in Wonen - 1 dan wel Wonen - 2 met dien verstande dat:*

- a. maximaal 3 grondgebonden woningen mogen worden toegevoegd;*
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 en 10m;*
- c. het wijzigingsplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid;*
- d. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;*
- e. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;*
- f. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;*
- g. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;*
- h. dat het wijzigingsplan cultuurhistorisch en landschappelijk inpasbaar is".*

De voorliggende verkenning verklaart hoe tot deze acht voorwaarden is gekomen. Samenvattend wordt voorwaarde a. ingegeven door de stedenbouwkundige en landschappelijke opdeling van het plangebied. Deze opdeling is een gevolg van het voornemen om met de planontwikkeling bij te dragen aan de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden (zie hoofdstuk 4). Uit onderzoek blijkt dat deze bijdrage, wegens economische en financiële redenen, mogelijk is mits er minimaal 3 woningen toegevoegd kunnen worden (zie hoofdstuk 5). Uitgaande van een 'normale' burgerwoning bestaande uit twee woonlagen en een kap is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. Dit is in lijn met de gemeentelijke beleidslijn gedestilleerd uit de bestemmingsplannen Landelijk Gebied, Landelijk Gebied West, het voorontwerp Breukelen Woongebied en het voorontwerp Loenen (zie hoofdstuk 3). Vanuit voorwaarde h. is het mogelijk dat tijdens de planuitwerking wordt gekozen voor een invulling die niet uitgaat van de maximale goot- en bouwhoogte.

In hoofdstuk 5 van de voorliggende verkenning is aangetoond dat de toevoeging van 3 woningen verkeerstechnisch uitvoerbaar is. Daarbij dient wel voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze voorwaarde is opgenomen als voorwaarde c van de bevoegdheid. In dit hoofdstuk wordt tevens gemotiveerd dat de aspecten archeologie, bodem en bijvoorbeeld water de uitvoerbaarheid van het plan niet frustreren. Aspecten die zich mogelijk kunnen verzetten tegen de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid en niet of moeizaam op te lossen zijn met fysieke maatregelen zoals externe veiligheid, ecologische haalbaarheid (ligging bij EHS) zijn voldoende onderzocht om aan te nemen dat deze geen absolute belemmering vormen tijdens het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat op voorhand geen uitsluitel kan worden gegeven over mogelijke planaanpassingen als gevolg van de milieutechnische aspecten is voorwaarde d opgenomen. Voor de aspecten waarover op voorhand dit uitsluitel nog niet gegeven kan worden heeft initiatiefnemer kostenposten opgenomen in de financiële doorrekening van het plan. De laatste paragraaf van hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Onderzoek toont aan dat de wijzigingsbevoegdheid financieel uitvoerbaar is. Dit onderzoek houdt rekening met mogelijke kosten voortkomende uit de milieutechnische aanvaardbaarheid en de realisatie van diverse maatregelen ten behoeve van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpasbaarheid. Om gemeentelijke plankosten zeker te stellen is voorwaarde f opgenomen.

De diverse beleidskaders stellen scherpe eisen voor de realisatie van woningen op de planlocatie. Voorwaarden g en h bergen deze voorwaarden. In hoofdstuk 4 van de verkenning is een model opgenomen welke als passend wordt geacht binnen de verschillende voorwaarden uit het provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 is gemotiveerd dat dit model tevens uitvoerbaar is. Daarmee worden de vigerende beleidskaders verankerd in de wijzigingsbevoegdheid en blijkt deze bevoegdheid voldoende uitvoerbaar te zijn.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op termijn vier woningen te realiseren aan de Broekdijk Oost 34 te Breukelen. De planvorming van de beoogde ontwikkeling is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' onvoldoende uitgekristalliseerd. Hierdoor is het niet mogelijk de woningen, als bouwrecht, op te nemen in het bestemmingsplan. Op basis van de voorliggende ruimtelijke verkenning naar de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid en advies van de provincie, wordt geopteerd voor de volgende wijzigingsbevoegdheid, waarmee de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 4' te wijzigen in Wonen - 1 dan wel Wonen - 2 met dien verstande dat:

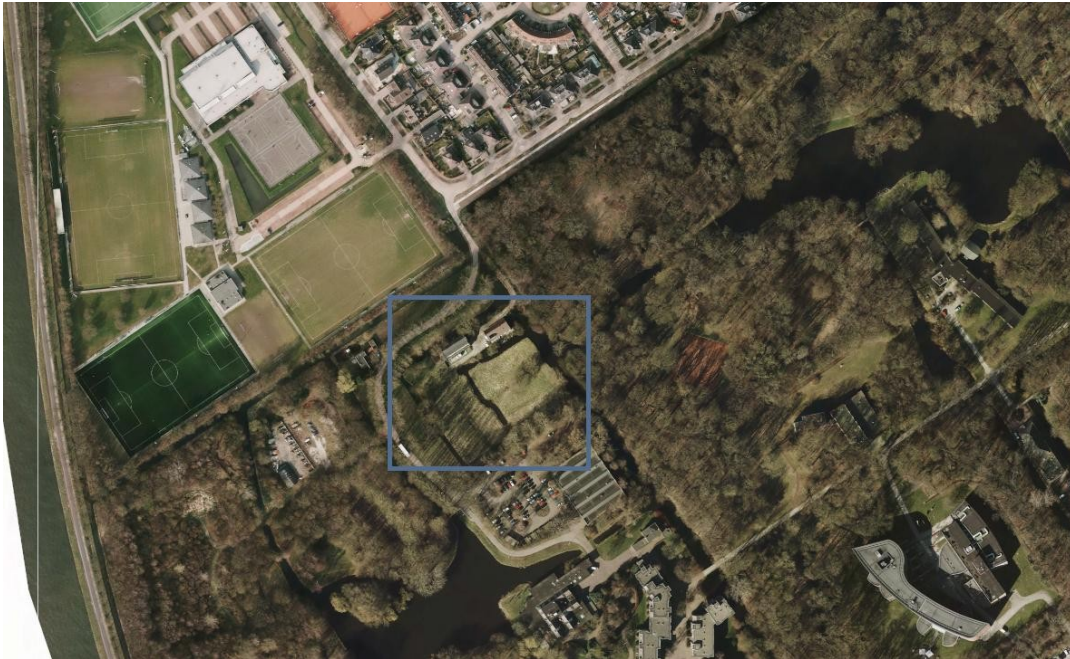
- a. maximaal 3 grondgebonden woningen mogen worden toegevoegd;*
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 en 10m;*
- c. het wijzigingsplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid;*
- d. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;*
- e. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;*
- f. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;*
- g. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;*
- h. dat het wijzigingsplan cultuurhistorisch en landschappelijk inpasbaar is".*

In het kader van deze verkenning wordt uitsluitend de uitvoerbaarheid van de bovenstaande wijzigingsbevoegdheid onderbouwd. Gedurende het doorlopen van de wijzigingsprocedure zal meer in detail invulling worden gegeven aan het voornemen. Daartoe voorzien de benodigde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke dorpsrand van Breukelen en wordt globaal aan drie zijden omringd door het landgoed Nijenrode. Aan de noordzijde liggen diverse sportvelden en bijbehorende voorzieningen. De locatie wordt ontsloten door middel van de doodlopende Broekdijk Oost. Deze weg staat in verbinding met de diverse woonstraten van het aangrenzende woongebied.

Het totale plangebied heeft een omvang van circa 8100 m².



Luchtfoto plangebied (plangebied gelegen in blauw kader)

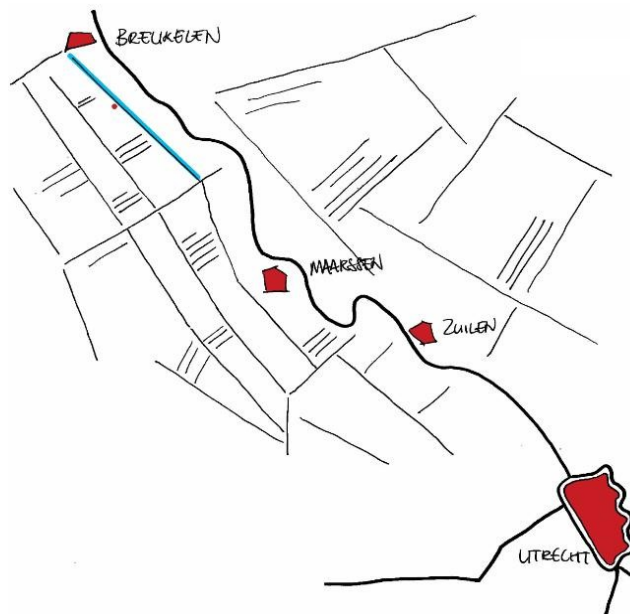
1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat de wijzigingsbevoegdheid de juiste voorwaarden omvat, zodat de toekomstige ontwikkeling passend binnen het beleid gerealiseerd kan worden. In hoofdstuk 4 wordt een mogelijk inrichtingsmodel van de ontwikkeling gegeven. Daarmee wordt geconcludeerd dat het programmatische deel van de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is in combinatie met de voorwaarden omtrent stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid. In hoofdstuk 5 wordt de wijzigingsbevoegdheid inhoudelijk op uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Huidige situatie

2.1 Landschappelijke en cultuurhistorische context

Het plangebied vormt een voormalig agrarisch bebouwingscluster langs de ontginningssas Otterspoorbroeksedijk. Het bebouwingscluster staat op de historische kaart aangegeven als 't Laatste Huis. Deze naam komt voort uit het feit dat de ontginningssas vanaf de noordzijde doodloopt ter hoogte van landgoed Nijenrode. Het plangebied vormt de laatste bebouwing die vanaf deze zijde ontsloten wordt. Ten zuiden van het landgoed loopt de ontginningssas verder tot aan Maarssen. De parallel lopende wetering loopt wel door langs het landgoed Nijenrode en vormde zodoende een fysieke scheiding tussen het landgoed en de boerderij.



Verbeelding van de historische ligging in het grotere geheel met ontginningssassen, dorpen en steden

Oorspronkelijk lag het plangebied alleen met de oostzijde tegen het landgoed Nijenrode aan. Met de overige zijden grensde de locatie aan het open veenlandschap. Karakteristiek voor dit landschap is het regelmatige patroon van haaks op de ontginningssas gelegen watergangen met lange smalle percelen tot gevolg. Landgoed Nijenrode is door de tijd heen enkele malen sterk gewijzigd. Aan het begin van de 20ste eeuw is door Copijn en Springer, op basis van de oorspronkelijke formele 17de eeuwse tuin, een landschapstuin aangelegd met lanen, waterpartijen en grachten.



Detail van het plangebied en omgeving omstreek 1880 (inclusief oorspronkelijk landschapspatroon)

Vervolgens heeft begin jaren '80 van de vorige eeuw een uitbreiding van het landgoed plaatsgevonden in westelijke richting. In dit gebied is toentertijd ook een mensa, sportvoorzieningen en studentenhuisvesting gerealiseerd. Hierbij is het oorspronkelijke gridstructuur in de westelijke uitbreiding doorgezet. Door de uitbreiding is het plangebied vrijwel volledig omsloten door het landgoed. Met de uitbreiding is tevens een tweede entree gerealiseerd. Deze entree bestaat uit slingerende laan vanaf de Broekdijk Oost om het plangebied heen. Door de aanleg van deze laan is doorlopende karakter van de wetering verloren gegaan. Een zijtak van deze laan ontsluit momenteel het plangebied.

In de jaren negentig is vervolgens het woongebied ten noorden van het plangebied ontwikkeld. Daarnaast is in de jaren daarna een sportcomplex gerealiseerd. Door deze ontwikkelingen is de oorspronkelijke agrarische context van het plangebied volledig veranderd.

2.2 Huidige invulling

Het plangebied bestaat grotendeels uit een voormalige agrarisch bedrijfscomplex en (verwilderd) grasland. Het complex wordt gevormd door een hoofdgebouw (het laatste huis) en een bijgebouw. De huidige boerderij is van zodanige bouwtechnische kwaliteit dat renovatie economisch onuitvoerbaar is. Desgevraagd kan initiatiefnemer dit middels een nog uit te voeren bouwkundige toets aantonen. Het bijgebouw kent geen architectonische of cultuurhistorische waarden.

Het grondgebied is te klein voor een agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering is, gelet op de ligging direct aangrenzend aan Broeckland en de ontsluiting door deze woonwijk, niet gewenst.

De volgende foto's geven een indruk van het plangebied en de omgeving.



Entreelaan Nijenrode vanaf de Broekdijk Oost



Entreedijk plangebied richting het aangrenzende woongebied



Zicht over de wetering vanaf de entreedijk



Bestaande woning in het plangebied



Grasland behorende bij het plangebied



Bijgebouw in het plangebied



Bestaande bebouwing gezien vanaf de zuidzijde



Mensa van de Universiteit aan de waterplas

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

Planspecifiek

Het plan is van zodanige schaal en aard dat er geen sprake is van een rijksverantwoordelijkheid en er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met de Structuurvisie. Gelet op de ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst bekeken te worden of er vraag is naar een bepaalde ontwikkeling. Op basis van de wens vanuit de markt kan geconcludeerd worden dat er binnen de planperiode van het bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' voldoende vraag is of zal ontstaan voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats in de, door gemeente aangewezen, bebouwde kom. Binnen het vigerende provinciale beleid (Structuurvisie 2005 – 2015) is de planlocatie tevens gelegen binnen de rode contour. Herbruik van bestaande bebouwing is, gelet op de bouwkundige staat van de huidige boerderij en bijgebouw niet aan de orde. In de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat het plan stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en landschappelijk inpasbaar is. De ontwikkeling kan direct aantakken op bestaande infrastructuur. Daarmee zijn een optimale inpassing en bereikbaarheid voldoende geborgen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Na de 1e aanvulling in het najaar van 2012 worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Kustfundament;
3. Grote rivieren;
4. Waddenzee en Waddengebied;
5. Defensie;
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
7. Rijksvaarwegen;
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
9. Elektriciteitsvoorziening;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Veiligheid rond rijksvaarwegen;
14. Verstedelijking in het IJsselmeer;
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Het oude gedeelte van het landgoed van Nijenrode is gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Op de ligging van het plangebied aangrenzend aan deze structuur wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan. In de paragraaf ecologie is een motivatie gegeven op welke wijze de mogelijke planontwikkeling kan bijdragen aan de ecologische kwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur. Vanuit een goede ruimtelijke ordening en de Flora- en faunawet zal ten tijde van het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid een ecologische onderzoek overhandigd dienen te worden.

Het plangebied is gelegen buiten de vrijwaringszones voor het Amsterdam Rijnkanaal. Daarmee is het plan in lijn met het gestelde in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2005 – 2015

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben het Streekplan 2005-2015 op 13 december 2004 vastgesteld. Met het invoeren van de (nieuwe) Wro, op 1 juli 2008, is het streekplan beleidsneutraal omgezet naar een provinciale structuurvisie. Een structuurvisie is alleen bindend voor de provincie zelf. De doorwerking naar lagere overheden, zoals gemeenten, vindt plaats via de ruimtelijke verordening (§ 3.2.2).

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode van 2005 tot 2015. In de structuurvisie wordt vastgelegd waar wat te bouwen met betrekking tot verschillende aspecten, zoals natuur, recreatie en wegen. In de structuurvisie worden de verschillende ruimtelijke functies gewogen en worden er keuzes ten aanzien van de ruimtelijke ordening gemaakt. De structuurvisie dient als toetsingskader van gemeentelijke bouw- en bestemmingsplannen.

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

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

Water

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

Woningbouw

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

De Vecht

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

Planspecifiek

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt door de wijzigingsbevoegdheid is als kleinschalig te zien. Zoals ook uit 3.2.2. zal blijken is de planlocatie binnen de kern gelegen. Vanuit het Streekplan wordt waarde gehecht aan een efficiënt ruimtegebruik en het behoud van waardevolle groene en cultuurhistorische structuren. De wijzigingsbevoegdheid borgt deze ambities door de voorwaarden omtrent cultuurhistorische en landschappelijke inpassing. Het woningbouwprogramma biedt voldoende

ruimte aan de beperkte uitbreiding van 3 woningen. De provincie wil transformaties (inbreiding) op kleine schaal mogelijk maken. De wijzigingsbevoegdheid voorziet hierin.

Daarnaast zijn er door de wijzigingsbevoegdheid kansen voor verdere versterking van de ecologische verbinding en ecologische hoofdstructuur (zie hoofdstuk 5). Daarmee past de wijzigingsbevoegdheid binnen het beleid zoals verwoord in het Streekplan 2005-2015.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier veilig gesteld worden. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 – 2015. De verordening is het toetsingskader met meetbare criteria als aanvulling op de Structuurvisie. In de verordening staat bijvoorbeeld op welke wijze ruimtelijke vraagstukken door provincie beoordeeld worden. Tevens is opgenomen waaraan een bestemmingsplan van een gemeente moet voldoen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op basis van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en wonen' behorende bij de ruimtelijke verordening in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren).



Ligging rode contour

Regels ten aanzien van woningbouw in stedelijk gebied worden in de verordening niet gegeven. Deze richt zich met name op bedrijvenontwikkeling, mobiliteit en woningbouw. Voorts omvat de verordening nog een aantal regels ten aanzien van water en archeologie. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt bij de watertoets, en de haalbaarheidsaspect archeologie en verkeer en parkeren gemotiveerd dat deze aspecten de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg zitten. Verder bevat de verordening regels omtrent cultuurhistorie, natuur,

Cultuurhistorie

Het plangebied is aangeduid als 'Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur'. De PRV eist dat ruimtelijke plannen de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren waarborgen. Het aspect cultuurhistorie is in hoofdstuk 5 nader toegelicht. De wijzigingsbevoegdheid bevat bovendien de voorwaarde dat de ontwikkeling cultuurhistorisch ingepast wordt. Zoals uit hoofdstuk 4 en 5 zal blijken is deze inpassing mogelijk. Door grondgebondenheid is het voor initiatiefnemer niet mogelijk de ontwikkeling elders te laten plaatsvinden.

Natuur

Het monumentale landgoed Nijenrode is gelegen binnen de groene contour / EHS. Ruimtelijke plannen moeten zijn gericht op de bescherming van de in het plangebied aanwezige wezenlijke kenmerken. In hoofdstuk 4 en 5 wordt aangetoond dat deze kenmerken middels de wijzigingsbevoegdheid verder versterkt kunnen worden. Door de ligging nabij het EHS gebied zal een 'nee, tenzij'-toets uitgevoerd dienen te worden. Uit een korte ecologische verkenning (zie verder § 5.4) blijkt dat de mogelijke ontwikkelingen voldoende aanknopingspunten bevat voor positief resultaat bij een 'nee, tenzij'-toets.

Daarmee is de wijzigingsbevoegdheid niet strijdig aan het provinciale beleid.

3.2.1 Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

In het ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft Provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstelling van provinciaal beleid wordt geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden. Naar verwachting wordt de PRS in februari 2013 door de Provinciale Staten vastgesteld.

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

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

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

Duurzame leefomgeving

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



Het beleid voor deze zone kenmerkt zich door het enerzijds veiligstellen en het anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling. De buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in

de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Voor zover passend binnen overig provinciaal beleid wordt ruimte geboden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt (artikel 2.8 PRV)

Vitale dorpen en steden

De ontwikkelopgave voor wonen en werken zal voor ten minste tweederde in bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Hierdoor kan draagvlak worden gecreëerd voor diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer, culturele voorzieningen, infrastructuur en detailhandel. Bovendien blijft hierdoor het landelijke gebied open. Deze ontwikkelopgave zal afgestemd moeten zijn op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. Voor de gemeente Stichtse Vecht is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied op diverse locaties, waarvan 400 woningen in het project Hof van Breukelen in de periode tot 2028.

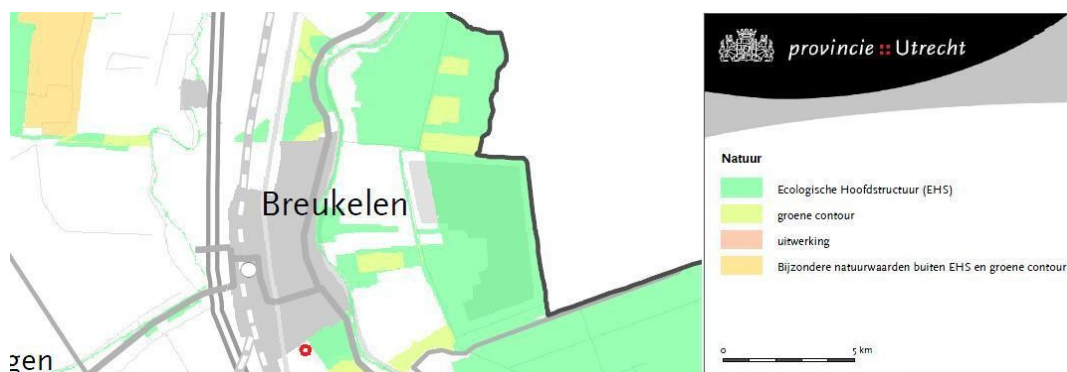


Ligging ten opzichte van rode contour PRS / PRV

Het ensemble van onderwijsinstelling Nijenrode (waaronder het plangebied) is, ondanks de stedelijke functie, gelegen in het landelijk gebied vanwege op het oude landgoed aanwezige waarden. Daarmee is de locatie binnen de gemeentelijke bebouwde kom gelegen maar buiten de door de provincie aan te wijzen bebouwingscontour. De provincie acht enige dynamiek, in de zin van bebouwing en hoogwaardige kennisintensieve gebruiksvormen mogelijk, onder de voorwaarde dat de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden behouden blijven.

Ecologische hoofdstructuur

Met de aanwijzing van de provincie is Nijenrode aangewezen als EHS-gebied. Het plangebied is direct grenzend aan dit natuurgebied gelegen. De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau.



Uitsnede PRS en PRV - kaartblad natuur (plangebied rood omcirkeld)

De ambitie voor de EHS is het behouden en verder ontwikkelen. Het beleid maakt, middels het beschermingsregime “nee, tenzij”, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Planspecifiek

Doordat de ontwerp PRS alleen bindend is voor de provincie is het niet noodzakelijk hiermee rekening te houden. De doorwerking van de PRS vindt plaats via de ruimtelijke verordening. In deze ontwerp verordening (zie § 3.2.4) is opgenomen dat ten aanzien van ruimtelijke plannen waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd voor dat de verordening is vastgesteld de regels van de ontwerp verordening niet van toepassing zijn. Het ter inzage moment van het ontwerpbestemmingsplan ‘Breukelen Woongebied’ is voorafgaand aan de vaststelling van de PRS/PRV. Daarmee hoeft er formeel geen rekening met deze beleidsstukken gehouden te worden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn de twee stukken wel informatief meegenomen.

Middels het ontwerp provinciale beleid stuurt de provincie op verstedelijkingsmogelijkheden buiten de nog aan te wijzen bebouwingscontour. In beginsel is de provincie hier kritisch op. Binnen de kaders van de ontwerp PRV is de herontwikkeling van de planlocatie enkel mogelijk wanneer deze bijdraagt aan de aanwezige waarden van de buitenplaats (zie ‘Duurzame leefomgeving’ en ‘Vitale dorpen en steden’). Uit hoofdstuk vier van de voorliggende ruimtelijke verkenning blijkt de planlocatie zodanig herontwikkeld kan worden dat de aanwezige waarden van landgoed Nijenrode verder worden versterkt. Daarmee biedt het op handen zijnde provinciale beleid mogelijkheden voor de extra verstedelijking. Vooruitlopend op het provinciale beleid zijn ter zekerstelling van deze gewenste versterking in de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden opgenomen ten aanzien van de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische inpasbaarheid.

De wijzigingsbevoegdheid maakt een toename van 3 woningen mogelijk. In het verleden is door het college van burgemeester en wethouders reeds besloten dat in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één extra woning gerealiseerd mag worden. Derhalve is in het voorontwerp bestemmingsplan ‘Breukelen Woongebied’ een wijzigingsbevoegdheid voor een extra woning opgenomen. In het collegebesluit (principebesluit) zijn slecht beperkt eisen gesteld ten opzichte van de cultuurhistorische, landschappelijke of stedenbouwkundige inpassing. Door deze wijzigingsbevoegdheid aan te passen en zo niet enkel meer woningen toe te staan maar tevens extra voorwaarden te stellen voor wat betreft deze inpassing kan een grote kwaliteitswinst behaald worden. Voorliggend ruimtelijke verkenning toont aan dit mogelijk is.

Het in hoofdstuk 4 opgenomen inrichtingsmodel toont een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. In deze stedenbouwkundige uitwerking wordt de planlocatie verdeeld in vier kwadranten. Op basis van deze kwadranten wordt geopteerd voor vier woningen. Zoals gemotiveerd in hoofdstuk 4 wordt zodoende een

evenwichtig en samenhangend bebouwingscluster verkregen. Daarmee is de toevoeging van 3 woningen stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord. Dit aantal toe te voegen woningen past tevens binnen het provinciale volkshuisvestelijke programma.

De ligging grenzend aan de ecologische hoofdstructuur heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Dit aspect wordt nader behandeld in paragraaf 5.4.

De PRS stelt verder een mobiliteitsscan verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. De beoogde ontwikkeling betreft vier woningen. Dit is een toename van drie woningen. Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per dag per woning is dit een toename van 18 verkeersbewegingen. Gelet op de ligging binnen de bestaande bebouwde kom en de omliggende huidige infrastructuur is deze toename acceptabel. Door het opnemen van de verplichting tot parkeren op eigen terrein en het gestelde in paragraaf 5.3 van de voorliggende verkenning zal de mobiliteitsscan de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet belemmeren.

Concluderend belet het ontwerp provinciale beleid de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling niet. Wel worden strikte voorwaarden benoemd waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Deze voorwaarden zijn waar mogelijk geborgd binnen de opgestelde wijzigingsbevoegdheid.

3.2.2 Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Staten van Utrecht zullen naar verwachting in februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vast stellen. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier veilig gesteld worden. De basis van de verordening is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Deze Structuurvisie is in de voorgaande paragraaf behandeld.

De verordening is het toetsingskader met meetbare criteria als aanvulling op de Structuurvisie. In de verordening staat bijvoorbeeld op welke wijze ruimtelijke vraagstukken door provincie beoordeeld worden. Tevens is opgenomen waaraan een bestemmingsplan van een gemeente moet voldoen. Zoals in de voorgaande paragraaf behandeld is de ontwerp PRV officieel nog niet van kracht en behoeft hier ook geen rekening mee te worden gehouden.

Planspecifiek

De relevante aspecten vanuit de Verordening zijn reeds in paragraaf 3.2.3. aan bod gekomen. Hieruit blijkt dat de provinciale regelgeving de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling niet belemmert. Wel worden strikte voorwaarden genoemd waarbinnen de beoogde ontwikkeling plaats dient te vinden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de ligging buiten de rode contour, binnen het landgoed Nijenrode en grenzend aan de ecologische hoofdstructuur.

De voorwaarden vanuit de provinciale ruimtelijke verordening voor de ligging binnen het landgoed Nijenrode (Historische buitenplaatszone, artikel 2.8), de mobiliteitsscan (artikel 3.8) en de Ecologische hoofdstructuur (artikel 4.11) worden reeds in paragrafen 3.2.2 en 3.2.3 van de voorliggende verkenning behandeld. In artikel 4.3 schrijft de provincie een maximale inhoudsmaat van 600 tot 800 m³ voor bij woningen buiten de rode contour. In het inrichtingsmodel, opgenomen in hoofdstuk 4, gaat uit van een inhoudsmaat die landschappelijk inpasbaar is. Daarmee wordt door initiatiefnemer vooralsnog gedacht aan een maat van 900 m². Dit model wordt stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch passend geacht. Bovendien is het model economisch uitvoerbaar.

Door de voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid dat de ontwikkeling landschappelijk inpasbaar dient te zijn worden gepaste inhoudsmaten afgedwongen.

Gelet op de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid en de wettelijke status van het ontwerp PRV belemmert het provinciale beleidsstuk de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet.

3.2.3 Milieubeleidsplan 2009-2011

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

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

Planspecifiek

In hoofdstuk 5 vindt een nadere toetsing plaats op het gebied van onder meer flora en fauna en externe veiligheid. In de wijzigingsbevoegdheid is daarnaast de voorwaarde opgenomen dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar moet zijn. Hiermee is de doorwerking van het Milieubeleidsplan voldoende geborgd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Vechtstreek 'het buiten van de Randstad'

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het steeds dichtergroeiende stedelijke netwerk biedt de Vechtstreek gelegenheid tot ontspanning. De Vechtstreek is vooral populair als recreatiegebied en gebied voor exclusief wonen, terwijl er daarnaast nog economische impulsen zijn. Die belangstelling vanuit diverse functies zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Middels de Gebiedsvisie Vechtstreek "het buiten van de Randstad" (2008) bepleiten provincie, gemeenten en het waterschap dat deze eeuwenoude kwaliteiten niet verloren gaan.

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

Planspecifiek

De Gebiedsvisie combineert het landschapsontwikkelingsplan (LOP), beschreven in paragraaf 3.4, met de overige projecten in de Vechtstreek. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling heeft de Gebiedsvisie voor de punten vanuit het LOP consequenties. Deze punten zijn in paragraaf 3.4 behandeld.

Daarnaast mag de beoogde ontwikkeling de doelstelling van de Gebiedsvisie – het aanbrengen van samenhang en het bieden van tegendruk – niet belemmeren. Door de planlocatie te ontwikkelen zodat deze de kwaliteiten in de buitenplaatszone behoudt en versterkt wordt deze samenhang bereikt. In hoofdstuk 4 is een stedenbouwkundige uitwerking opgenomen waaruit blijkt dat deze samenhang mogelijk is. Doordat de wijzigingsbevoegdheid stelt dat de toekomstige ontwikkeling stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch inpasbaar moet zijn wordt deze samenhang tevens voldoende geborgd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breukelen

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

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



Uitsnede Structuurvisie Breukelen - kaartblad Recreatieve Hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen nabij het Vechtlandschap. Voor het Vechtlandschap geldt een restrictieve benadering. De belangrijkste kenmerken in het gebied zijn de kleinschaligheid van het landschap door kleine bosschages en de daartussen liggende weide gebieden, afgewisseld door landgoederen en (historische) bebouwing. De zone tussen Breukelen en Maarssen dient open te blijven. De 'koe in het weiland' blijft, zodat Breukelen geen onderdeel gaat uitmaken van het stadsgewest Utrecht en zich kan blijven profileren als plattelands gemeente.



Uitsnede Structuurvisie Breukelen - kaartblad Locaties woningbouw en bedrijvigheid

Vanuit de ambitie om gepaste huisvesting te blijven bieden aan o.a. jongeren, ouderen en doorstromers en vanuit de ambitie om het aantal inwoners te behouden, wijst de structuurvisie enkele plekken voor woningbouw aan. Voor het op te stellen bestemmingsplan Breukelen woongebied zijn de zones langs het Amsterdam Rijnkanaal van belang. Zowel in Breukelen Noord, als tussen Broeckland en het kanaal, wordt ruimte gezien voor verdere verstedelijking. Het plangebied ligt direct grenzend aan dit zoekgebied. Qua woningbouw worden vooral kansen gezien voor starters en senioren/doorstromers. Beide doelgroepen worden onvoldoende bediend. De druk op de woningmarkt in Breukelen is mede daardoor hoog te noemen.

Planspecifiek

De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling. Belangrijk daarbij is het behoud van de kwaliteiten van het plangebied. Het groene karakter zal gehandhaafd moeten blijven. De ligging nabij het Vechtlandschap kan aanleiding geven om bij de ontwikkeling de voorwaarde te stellen dat er bijgedragen moet worden aan de kenmerken van dit landschap. Hoofdstuk vier bevat een stedenbouwkundige uitwerking waaruit blijkt dat er aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Daarbij wordt bijgedragen aan het doel van de structuurvisie om de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en ruimtegebruik op bestaande locaties te intensiveren. Doordat de wijzigingsbevoegdheid stelt dat de toekomstige ontwikkeling stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch inpasbaar moet zijn, wordt het gestelde in de gemeentelijke structuurvisie voldoende geborgd.

Onder meer gelet op de sterk veranderende woningmarkt, stelt de gemeente Stichtse Vecht momenteel een nieuwe woonvisie op. Deze woonvisie zal de bestaande gemeentelijke woonvisies en visies opgenomen in de verschillende structuurvisies vervangen. Deze visie wordt in de volgende paragraaf nader behandeld.

3.4.2 Woonvisie

De bestaande verouderde woonvisies, separaat of als onderdeel van een structuurvisie, worden thans door de gemeente herzien. De leeftijd van de bestaande visies, recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de gemeentelijke herindeling hebben geleid tot de wens het bestaande beleid te actualiseren en uniformeren.

Planspecifiek

In de concept Woonvisie van Stichtse Vecht wordt gesteld dat waar mogelijk nieuwbouw in het sociale segment wordt gerealiseerd. Dat betekent dat niet langer wordt uitgegaan van een percentage van 30% van de nieuwbouw als verplichte bijdrage aan de sociale sector, maar dat bezien wordt wat mogelijk is. Het wordt per locatie bekeken. De woonvisie stelt daarbij geen absolute eisen aan de wijzigingsbevoegdheid. De uitvoerbaarheid van deze bevoegdheid wordt door de woonvisie daarnaast niet belemmert.

3.4.3 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen

Tezamen met de voormalige gemeente Loenen heeft Breukelen in 2008 het beeldkwaliteitplan "Breukelen en Loenen" laten opstellen. Dit plan vormt samen met het opgestelde landschapsontwikkelingsplan (§ 3.4.4) een tandem. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Vechtstreek Zuid'. Dit gebied wordt gekend door de aanwezigheid van een fraaie reeks aan buitenplaatsen en landgoederen, tussen liggende historische woningen of agrarische bedrijven en de kortdurende doorzichten naar een open landschap.

De woningen liggen zowel buiten- als binnendijs langs de Vecht. De woningen neigen met hun tuinrichting meer naar de sierlijkheid van de buitens. De woningen langs de Vecht zijn georiënteerd op het water en vertonen allerlei varianten van oevers, zitjes en aanlegplaatsen langs de Vecht. De buitens liggen op grotere afstand van elkaar, zijn op de Vecht gericht en grenzen direct aan het water. De buitens worden gevormd door een hoofdgebouw en diverse bijgebouwen en zijn middels landschappelijk aangelegde tuinen groen in de omgeving gepast. In het gehele gebied zijn tuinboomgaarden aanwezig.

Landgoederen met parkbossen

Vanaf de oevers van de Vecht strekken de grote landgoed- en parkbossen zich uit in lange blokvormige patronen. De landgoederen zijn open naar de Vecht en de weg toe. De parkbossen gaan, afgezien van een bosblok bij het hoofdgebouw, over in coulissen van hakhout haaks op de weg. Binnenin verraden de waterlopen de landschappelijke of formele stijl. Het landgoed kent meerdere bouweenheden, welke een zeer klein percentage van het totale landgoed beslaan. Naast het grote hoofdgebouw staan er vaak meerdere bijgebouwen en woonhuizen op het landgoed, zoals een pachters-, tuinmans- en portierswoning.

Planspecifiek

Het beeldkwaliteitplan vormt een sturingskader bij de ontwikkeling. Het plan wijst de locatie aan als onderdeel van het landgoed Nijenrode.

Het beeldkwaliteitplan biedt meerwaarde bij verdere (terrein) inrichtingsplannen. Omdat de huidige inzet is dat er aangesloten zal worden bij het landgoed Nijenrode, zal de ontwikkeling zoveel mogelijk volgens de principes van de landgoederen en buitens gerealiseerd moeten worden: hoofdgebouw, gericht op de Vecht, en enkele bijgebouwen met een ruime inhoudsmaat. Tijdens het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid zal rekening gehouden moeten worden met het gestelde in het beeldkwaliteitplan. De voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische inpasbaarheid) bieden hiertoe voldoende handvatten.

3.4.4 LOP Breukelen en Loenen

De gemeenten Breukelen en Loenen hebben in 2008 gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Dit plan heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste wordt een visie opgesteld voor de komende 15 jaar. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijke karakter van het unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Daarnaast geeft de visie voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan.

Belangrijk doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop.

Het LOP geeft een toekomstvisie en streefbeeld. De beoogde ontwikkeling dient bij te dragen aan dit streefbeeld. Twee algemene doelstellingen zijn met name van belang:

1. behouden en ontwikkelen karakteristieke landschapstype: stroomruggenlandschap Vecht (half open tot half besloten, buitens, landgoederen en buiten wonen);
2. ontwikkelen natuur- en landschapswaarden, horend bij de landschapstypen. Mede vanuit het Natuurgebiedsplan Zuid West Utrecht is de ambitie opgenomen het natuurgebied van Nijenrode te versterken. Het betreft hier een parkbos / vochtig loofbos met een waardevolle paddestoelenflora. Verder is voor de planlocatie de doelstelling opgenomen om de groene buffer tussen landgoed Nijenrode en de woonwijk Broeckland te versterken. Intensivering van groen in de groene bufferzones is gewenst.

Door middels van een aantal thema's zijn nadere doelstellingen geformuleerd. Het thema 'landschap en grondgebruik' behelst de aanleg van streekeigen landschapselementen en het behouden van (dwars)sloten en natuurlijke oevers. Het thema 'natuur en water' behelst de aanwijzing van het plangebied als natuurgebied. Vanuit 'cultuurhistorie en recreatie' is de ambitie opgenomen om over het verlengde van de Broekdijk Oost (naar Ottenspoorbroek) een recreatief padennetwerk aan te leggen. Vanuit 'bebouwing en infrastructuur' is het van belang dat nieuwe bebouwing in het buitengebied een zodanige beeldkwaliteit kent dat dit past bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Stroomruggenlandschap Vecht Zuid. De opgaven en doelstellingen voor dit gebied zijn:

- behouden en versterken ruimtelijke samenhang;
- geleiden bebouwing en de fraaie beeldkwaliteit;
- versterken natuurwaarden (zoals reeds eerder vermeld);
- behoud agrarisch landschap ter plekke van doorzichten.

Planspecifiek

Het LOP maakt geen onderscheid tussen de planlocatie en het landgoed Nijenrode. De openheid van het plangebied wordt niet specifiek gewaardeerd. De situering van een groene buffer over het plangebied spreekt de ambitie uit om het gras om te zetten in parkbos / vochtig loofbos. Dit is passend in het landschapstype Stroomruggenlandschap.

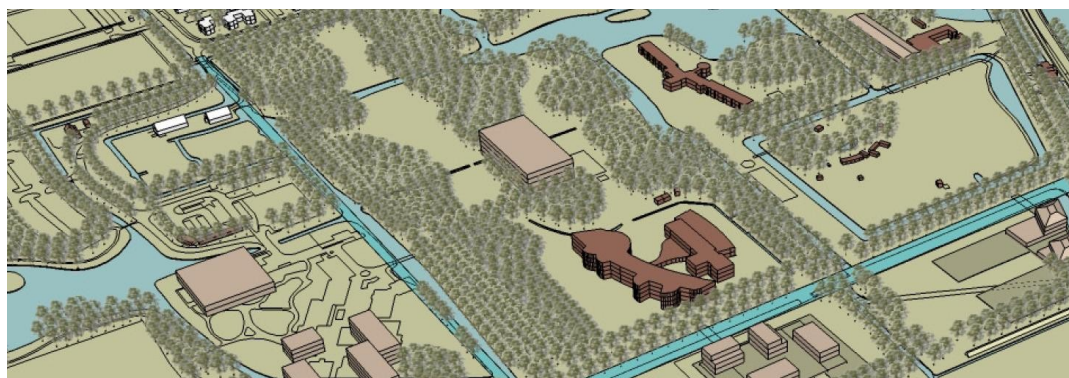
Ontwikkeling is mogelijk mits dit bijdraagt aan de natuurwaarden, past bij de fraaie beeldkwaliteit en de ruimtelijke samenhang behoudt en versterkt. Uit hoofdstukken 4 en 5 zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden. Binnen de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden geformuleerd, waardoor bovenstaande voorwaarden uit het LOP voldoende verankerd zijn in het vervolg traject.

3.4.5 Stedenbouwkundige visie "Nyenrode"

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

In hoofdlijnen streeft de visie naar een herschikking van bestaande bouwvolumes en uitbereiding aan de zuidzijde van het huidige landgoed. Hierdoor krijgt de natuur in het bestaande landgoed kansen voor versterking. In de uitbreidingsstrook moeten nieuwe woningen, onderwijsvoorzieningen, een hotel en parkeervoorzieningen komen.

Het plangebied is gelegen direct grenzend aan de kanaalzone (zone tussen het oorspronkelijke monumentale landgoed en het Amsterdam Rijnkanaal). Hoewel het plangebied formeel buiten de visie is gelaten, zijn vanuit de visie wel bouwstenen en kaders te formuleren voor het plangebied. Het water (Wetering) aan oostzijde van het plangebied is als ontginningsas opgenomen. Deze ontginningsbasis vormt een hoofdstructuurlijn. Het gehele landgoed is opgedeeld middels een gridstructuur. Deze structuur wordt gevormd door een aantal assen. Deze assen zijn gebaseerd op verbindingen en (zicht)relaties. Voorbeelden hiervan zijn de eikenlaan en de strook tussen het bestaande landgoed en de beoogde uitbreidingsstrook ten zuiden van het landgoed met de daarbij nieuw te realiseren nieuwe wetering. In de centrale as worden sportvoorzieningen verplaatst. Hierdoor ontstaan er direct ten zuiden van het plangebied kansen om de groenstructuur van de 'kanaalzone' te verbinden met de groenstructuur van het oude monumentale landgoed. Tevens ontstaan kansen voor nieuwe natuur op de huidige locatie van de sporthal. De bestaande watergangen, zoals de Wetering die langs het plangebied loopt, zullen worden verbreed. De tennisbanen worden verplaatst naar de westzijde van de plas in de 'Kanaalzone'. Hier is tevens ruimte voor mogelijke uitbreiding. Door deze uitbreiding zouden de tennisvelden in Broeckland kunnen verhuizen naar Nijenrode.



Uitsnede stedenbouwkundige visie kaartblad streefbeeld (bestaande invulling plangebied in wit)

Planspecifiek

De stedenbouwkundige visie zet onder meer in op de versterking van de relatie tussen het oude monumentale landgoed en de kanaalstrook. Zoals blijkt uit hoofdstuk vier, leent het plangebied zich goed om bij te dragen aan de doelstellingen van de stedenbouwkundige visie "Nyenrode". Hiermee is de beoogde ontwikkeling goed uitvoerbaar binnen de kaders van de stedenbouwkundige visie.

De stedenbouwkundige visie omvat geen 'standaard' bouwstenen voor buitens en landgoederen.

3.4.6 Bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied', 'Landelijk gebied West' en meer.

Het bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' (Maarsse) en de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied West', 'Breukelen Woongebied' en 'Loenen aan de Vecht' bevatten regelgeving omtrent de goot- en bouwhoogte. Uit deze regelgeving is een gemeentelijke beleidslijn te destilleren.

Planspecifiek

In artikel 18 van het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' worden de regels gegeven voor de bestemming Wonen. Daarbij wordt bij recht een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter mogelijk gemaakt. Het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (Maarsse) kent eveneens een regeling voor een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Ook de in voorbereiding zijnde regelgeving van 'Breukelen Woongebied' en 'Loenen aan de Vecht' bevatten soortgelijke hoogtes. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen goot- en nokhoogte zijn hieraan gelijk getrokken. De voorwaarde b. van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee passend binnen het beleid van gemeente Stichtse Vecht.

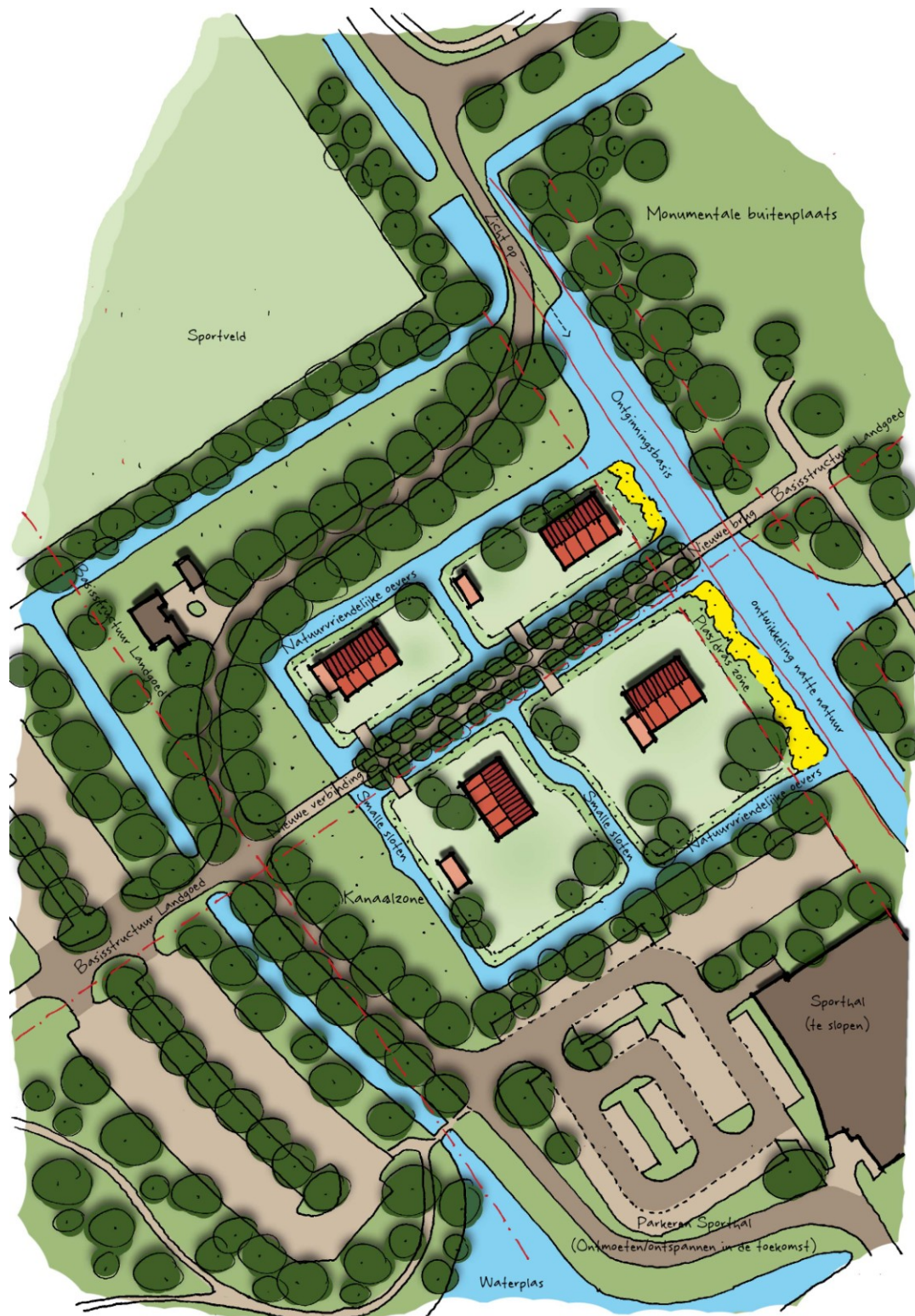
Zoals gesteld in paragraaf 3.2 is de opgenomen goot- en bouwhoogte een maximum maat. Deze maat moet landschappelijk inpasbaar zijn. Tijdens het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid zal de initiatiefnemer, middels een analyse en onderbouwing, de gekozen hoogtes motiveren.

4 Het initiatief

4.1 Inrichtingsmodel

Op basis van het gestelde in hoofdstuk 2 en 3 is een inrichtingsmodel opgesteld. Met dit model zijn de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie nader onderzocht. Het model geeft aan dat de ontwikkeling van de planlocatie met in het totaal 4 woningen mogelijk is. Daarmee blijkt de programmatische kant van de wijzigingsbevoegdheid te passen bij de kwalitatieve voorwaarden gesteld in de diverse beleidskaders en visies.

In hoofdzaak wordt aansluiting gezocht bij het raamwerk (gridstructuur) van landgoed Nijenrode zoals dat is vastgelegd in de gelijknamige visie. Centraal in dit model staat een oost-west verbinding die het monumentale landgoed gaat verbinden met de Kanaalzone. Hiervoor is een nieuwe brug over de wetering opgenomen. Het eerste deel van deze verbinding wordt eveneens gebruik om de vier kavels te ontsluiten. Deze nieuwe verbinding bestaat uit een informeel woonpad in het verlengde van ontsluitingsweg van het landgoed richting de toekomstige (openbare) tennisvelden en bijbehorende parkeerfaciliteiten. Het informele woonpad zelf ligt op een dijk met eenvoudige bruggen richting de woonkavels. De kavels zijn volledig omsloten door smalle watergangen. Tegelijkertijd is het mogelijk om de bestaande entree van het plangebied te laten vervallen. Hierdoor kan de landschappelijke kwaliteit van de noordelijke entree van Nijenrode worden versterkt. Het verwijderen van het dijklichaam zorgt er namelijk voor dat een lange zichtlijn ontstaat over de centale wetering.



Stedenbouwkundig inrichtingsmodel

4.2 Motivering

Zoals in paragraaf 4.1 gesteld sluit het inrichtingsmodel goed aan bij de liggende visie op landgoed Nijenrode. De hiernavolgende afbeelding toont de ontwikkeling in het landgoed Nijenrode.



Plan in landgoed Nijenrode (inclusief gridstructuur)

Gridstructuur over landgoed

In de stedenbouwkundige visie is over het landgoed een gridstructuur geprojecteerd. Deze structuur wordt gevormd door zeven assen. Drie van deze assen zijn oost-west georiënteerd. Haaks op deze assen zijn de overige vier assen geprojecteerd. De assen zijn opgenomen op de bovenstaande afbeelding als zwarte stippellijnen.

Verdeling in kwadranten

De verdeling van het plangebied in vier kwadranten is een direct gevolg van een cultuurhistorische inpassing en de stedenbouwkundige visie op het landgoed. In paragraaf 5.5.2 van de voorliggende ruimtelijke verkenning worden de cultuurhistorische waarden van het gebied geschetst. Hieruit blijkt dat de noord-zuid georiënteerde watergang zeer waardevol is.

De meest noordelijke van deze hierboven vermelde assen is over het plangebied geprojecteerd. Deze assen worden ruimtelijk vertaald in verbindingen en (zicht)relaties. Aan de noordelijke verbinding/relatie wordt uitvoering gegeven door het opnemen van een langzaam verkeersverbinding. Hierdoor wordt niet alleen de as versterkt maar wordt tevens uitvoering gegeven aan de ambitie om het oude monumentale landgoed en het nieuwe gedeelte van het landgoed (de kanaalzone) beter met elkaar te verbinden. Als gevolg van deze verbinding en het respecteren van de cultuurhistorische structuur zijn vier kwadranten ontstaan.

Vanuit de, in de stedenbouwkundige visie opgenomen, wens een betere aansluiting tussen de kanaalzone en het monumentale landgoed te realiseren worden de gymnastiekzalen (direct ten zuiden van het plangebied) verplaatst. Zodoende kan de groenstructuur tussen het monumentale landgoed en de kanaalzone meer aansluiten bij elkaar.

Woningen

Gelet op de bouwkundige kwaliteiten van de bestaande boerderij is sloop waarschijnlijk. Vanwege cultuurhistorische redenen is de herbouw van een vergelijkbare massa op dezelfde plek wenselijk.

Als logisch gevolg van de verdeling in kwadranten gaat het model uit van vier woningen. Deze vier woningen zullen door vergelijkbare bouwmassa's een samenhangend geheel vormen. Door op elk kwadrant een woning te programmeren wordt tevens een evenwichtig bebouwingscluster op het grid van Nijenrode gerealiseerd en wordt invulling gegeven aan de opgenomen voorwaarden ten aanzien van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

Voor de bouwmassa's van de woningen wordt, teneinde een samenhangend en evenwichtig bebouwingscluster te verkrijgen, zo veel mogelijk aangesloten bij de bestaande (her te bouwen) boerderij. Uit een eerste beoordeling van de boerderij blijkt een bouwvolume rond de 900 m³ voldoende. Tijdens het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid zal een nadere studie, in het kader van de opgenomen voorwaarde voor landschappelijke inpassing, dienen uit te wijzen wat de maximale inhoudsmaat bedraagt en de daarbij behorende goot- en nokhoogte.

Wetering

De noord-zuidelijke as gesitueerd over de wetering zal, blijkens de stedenbouwkundige visie, verbreed worden. Hiermee draagt deze centrale wetering bij aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het landgoed Nijenrode. Het verwijderen van het dijklichaam van de bestaande entree biedt kansen voor de beleving van deze landschappelijke kwaliteit. Komend vanuit de wijk Broeckland is het daarmee mogelijk over de wetering richting de polder zuidelijk van landgoed Nijenrode te kijken. In het inrichtingsmodel wordt, middels een plasdraszone, de verbreding van de wetering ook ter hoogte van het plangebied doorgezet. In combinatie met de plasdraszone en de drie bruggen kan hierdoor een aantrekkelijke structuurdrager voor het landgoed ontstaan. Door de toekomstige openbare invulling van dit deel van het landgoed (mogelijke verplaatsing tenniscomplex naar Nijenrode) krijgt deze kwaliteitsimpuls extra waarde.

Uit hoofdstuk 5 zal onder meer blijken dat bij dit inrichtingsmodel tevens sprake is van een ecologische versterking.

5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieutechnische verkenning

5.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingssituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Voor bodemgebruik wordt uitgegaan van acht verschillende bodemfuncties:

1. landbouw;
2. moestuin/volkstuin;
3. wonen met tuin;
4. kinderspeelplaatsen;
5. natuurgebieden;
6. groen met natuurwaarden;
7. industrie en ander groen;
8. bebouwing en infrastructuur.

In het kader van de Wet bodembescherming worden de acht bodemfuncties in het Besluit Bodemkwaliteit onderscheiden in drie bodemklassen:

- klasse landbouw en natuur (1, 2 en 5);
- klasse wonen (3, 4 en 6);
- klasse industrie/bedrijven (7 en 8).

Wanneer onderzoek noodzakelijk is wordt in eerste instantie volstaan met een historisch vooronderzoek. De NVN-5725 (Bodem - Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek) van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) vormt de leidraad voor het historisch onderzoek. Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat op grond van de resultaten een verontreiniging te verwachten is, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) van het NNI te worden uitgevoerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan de doelstellingen uit de Beleidsvernieuwing Bodemsanering (BEVER). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel

hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Planspecifiek

Ten tijden van het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid zal onderzoek moeten uitwijzen of er sprake is van een geschikte bodemkwaliteit. Initiatiefnemer heeft onderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is een kostenpost opgenomen voor de bodem (onderzoeks)kosten. Deze kosten zullen niet leiden tot een financieel onhaalbaar plan. Daarmee staat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.1.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of

het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De wijzigingsbevoegdheid voorziet in een toename van maximaal 3 burgerwoningen. Deze functie is niet aangemerkt als gevoelige bestemming. Gelet op de beperkte grootte van de ontwikkeling valt de ontwikkeling binnen de kaders van het besluit NIBM. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit belemmert de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh | per 01-04-2012):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in een toename van een aantal woningen. In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling

Wegverkeerslawaai

Ten westen van de projectlocatie ligt de rijksweg A2. Deze weg ligt in het buiten stedelijk gebied en heeft 2 x 5 rijbanen. Op grond van artikel 74 Wgh heeft een dergelijke weg een geluidzone die zich over een afstand van 600 meter vanaf de as van de weg aan beide weerszijden van de weg uitstrekt. De projectlocatie bevindt zich op 675 meter vanaf de as. Hierdoor valt het plangebied buiten de geluidzone en wordt aangenomen dat ter plaatse van het plangebied een goed woonklimaat aanwezig is. Er behoeft geen onderzoek plaats te vinden. Omdat de Broekdijk-Oost en de omliggende wegen van het landgoed Nijenrode allen binnen het 30 km per uur-regime vallen en een lage verkeersdruk kennen, geldt ook dat deze wegen een goed woonklimaat niet bedreigen. Daarmee zal wegverkeerslawaai de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmeren.

Spoorweglawaai

In de regeling zonekaart spoorwegen is vastgelegd wat de geluidzone is van de spoorweg Breukelen-Amsterdam. Voor de spoortrajecten met de nummers 380, 386 en 582 geldt, op grond van de regeling zonekaart spoorwegen, een geluidzone van 600 meter. Het spoor Breukelen-Amsterdam heeft daarmee een geluidzone van 600 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt $L_{den} = 55$ dB. Het begrip L_{den} komt er in het kort op neer dat een etmaal in een dagperiode, avondperiode en nachtperiode wordt gedeeld met en waarvoor het geluidsniveau voor een heel jaar wordt bepaald. Het geluidsniveau van $L_{den} = 55$ dB is dus het jaargemiddelde aan geluidbelasting waarmee de gevels van de woning mogen worden belast.

Het plangebied ligt op circa 520 meter van het spoor. Gezien de afstand van de projectlocatie tot het spoor en de tussenliggende bebouwing, is het aannemelijk dat aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=55$ dB wordt voldaan. Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone moet de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaaï worden berekend en getoetst aan de Wet geluidhinder. Omdat in de huidige planvorming nog geen uitsluitel gegeven kan worden over de definitieve inrichting van het gebied en daaraan gekoppelde situering van de woningen, zal dit akoestische onderzoek tijdens het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid worden uitgevoerd.

Initiatiefnemer heeft onderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is een kostenpost opgenomen voor de akoestische onderzoekskosten. Deze kosten zullen niet leiden tot een financieel onhaalbaar plan. Bovendien zijn, zodra onverhoopt blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, er maatregelen te treffen zodat voldaan kan worden aan de vereisten voor de binnenwaarde. Daarmee staat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied wordt met name gevormd door woongebied, sportterreinen en het landgoed Nijenrode. Omdat de wijzigingsbevoegdheid uitgaat van de realisatie van van een milieugevoelige bestemming, zal beoordeeld moeten worden of reeds aanwezige bedrijvigheid deze bestemming toelaat.

Ten zuiden van het plangebied zijn de gymnastiekzalen van de universiteit gesitueerd. De zalen liggen op een afstand van 40 meter ten opzichte van het plangebied. In de VNG publicatie wordt een richtafstand van 30 meter voor sportscholen en gymnastiekzalen aangehouden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Rondom het terrein zijn, ten behoeve van de universiteit, enkele relatief kleinschalige parkeervoorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn dermate kleinschalig qua opzet en inrichting dat aan deze voorzieningen redelijkerwijs geen richtafstand kan worden gekoppeld.

Ten noorden van het plangebied zijn voetbalvelden gesitueerd. De afstand tussen de voetbalvelden en het plangebied bedraagt 50 meter. In de VNG publicatie wordt een richtafstand van 50 meter tussen een veldsportcomplex en een gevoelige bestemming gehanteerd. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bovendien kan worden gesteld dat er sprake is van een maatgevende woning-situatie. Tussen de voetbalvelden en het plangebied is reeds een woning gelegen. Bij deze woning zal er sprake moeten zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omdat het plangebied verder van de voetbalvelden af is gelegen dan deze woning, zal er tevens sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

In de toekomst zal het landgoed Nijenrode veranderen. Deze veranderingen worden reeds benoemd in de vastgestelde stedenbouwkundige visie (paragraaf 3.4.5). Rondom het plangebied is er sprake van een extensivering. De bestaande gymnastiekzalen worden gesloopt. Iets verder van het plangebied af wordt de restaurantvoorziening en de huisvesting van de studenten vernieuwd. De afstand tussen het plangebied en deze voorzieningen bedraagt minimaal 100 meter. Gelet op deze grote afstand worden deze voorzieningen buiten beschouwing gelaten.

Het aspect bedrijven en milieuzonering belemmert de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid niet. Er is ook geen sprake van een belemmering van de reeds bekende plannen van de universiteit.

5.1.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, 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 (voorheen individueel 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.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het

groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

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 circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de circulaire Rnvgs is dit beleid nader uitgewerkt. In de nota en circulaire Rnvgs staan normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor. Deze normen hebben echter geen wettelijke status.

Het voornemen van het kabinet is een aantal categorieën van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bijbehorende plafonds aan te wijzen. Dit moet leiden tot een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit Basisnet geeft de relatie aan tussen de ruimtelijke ordening en de vervoersrisico's. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in een gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Om het Basisnet wettelijke grondslag te geven zal bestaande wetgeving aangepast en nieuwe wetgeving ontwikkeld moeten worden. Derhalve wordt een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) opgesteld om de regels voor de ruimtelijke ordening van het Basisnet vast te leggen: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Vanuit het Btev moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) opgenomen worden en moet een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

De behandeling van het Btev is voorzien in het voorjaar van 2012. Waarschijnlijk wordt het Basisnet medio 2012 of 1 januari 2013 van kracht. Vooruitlopend daarop zijn de Basisnetten Weg en Water al als bijlage bij de circulaire Rnvgs opgenomen.

Planspecifiek

De wijzigingsbevoegdheid gaat uit van de realisatie van kwetsbare objecten.

Bevi-inrichtingen

In en direct nabij het plangebied zijn geen bedrijven bestemd die vallen onder Bevi. Buiten het plangebied zijn wel Bevi-bedrijven gelegen aan de Keulschevaart en de rijksweg A2. Van deze bedrijven valt het invloedsgebied niet over het plangebied. Verder onderzoek is daarmee niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffendoor buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen over weg

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de rijksweg A2, zodat nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg niet nodig is. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2, is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt niet door of langs het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor

Het plangebied ligt op meer dan 520 meter van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht/Gouda. Over deze spoorlijn vindt grootschalig en structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand voor het plaatsgebonden risico in de huidige situatie bedraagt 11 meter uit het hart van het spoor. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 200 meter uit het hart van het spoor. Het plangebied valt niet in het invloedsgebied. De bijdrage van het plangebied aan het groepsrisico is echter zeer klein. Nader onderzoek is niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

Het plangebied ligt op ongeveer 260 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal. Over dit kanaal vindt structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op grond van de Circulaire kent het Amsterdam-Rijnkanaal geen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico buiten de oever. Het Basisnet Water, dat zal worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), kent een maximale risicolijn van 2,5 meter uit de oever. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Het groepsrisico moet worden beoordeeld tot op een afstand van 200 meter van het (midden) van het kanaal. Het plangebied valt buiten deze afstand, daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid te verwachten.

5.2 Water

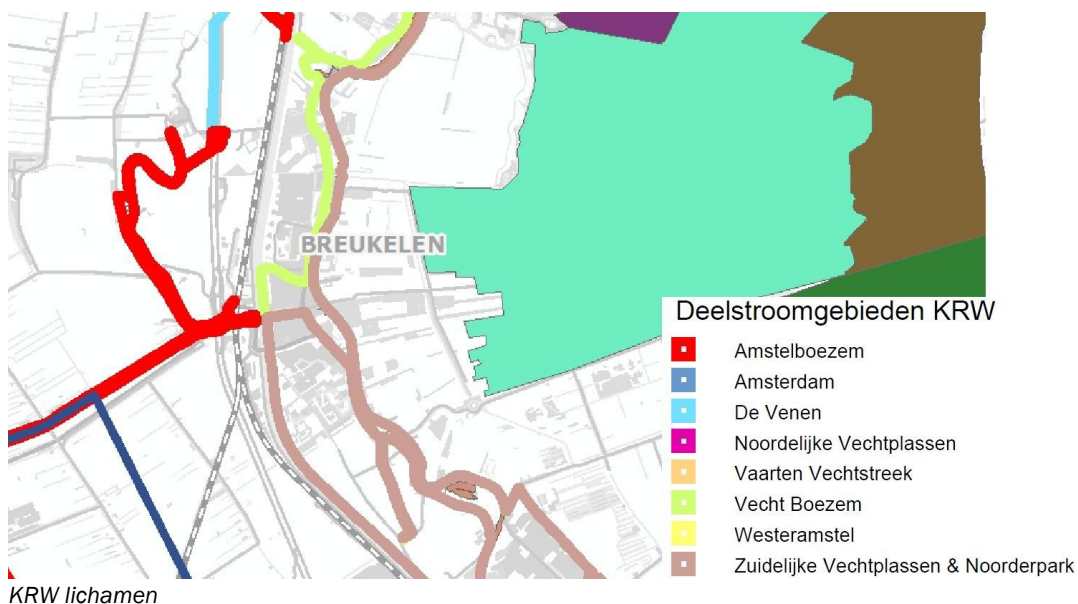
5.2.1 Beleid

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

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

De Europese Kaderrichtlijn Water

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



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

Waterbeleid voor de 21^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 de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Keur (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

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

Legger (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

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

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

Waterbeheerplan AGV 2010-2015 (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

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

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

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

uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het waterschap maken.

Ondergronds bouwen

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

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

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

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

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

5.2.2 Watertoets

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

Planspecifiek

In en nabij het plangebied zijn geen KRW lichamen of waterkeringen gesitueerd. Vanuit dit vlak worden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid voorzien. De watertoets zal ten tijden van de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid helderheid moeten bieden over de specifieke eisen van het waterschap. Aspecten zoals onderhoudstroken, afkoppeling en grondwater kunnen met zich mee brengen dat er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Deze aspecten beïnvloeden de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid echter niet.

Watercompensatie

Het waterschap stelt dat een toename van verhard oppervlakte gecompenseerd moet worden met water. Hierbij geldt de eis van 10% compensatie, conform de Integrale Keur van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Voor de inrichtingsoptie gegeven in hoofdstuk vier is een oppervlakte analyse gemaakt. De hiernavolgende tabel is afkomstig uit deze analyse.

		Bestaand water	te realiseren water	Kavel excl. water
Kavel A	1001	140	84	777
Kavel B	1231	145	125	961
Kavel C	1924	242	72	1610
Kavel D	2529	227	95	2207
Totaal uitgeefbaar:	6685			

Openbaar (m²):

Verharding	491
Groen	347
Water	595
Totaal openbaar	1433

Bestaande situatie (m²):

Groen	6010
Verharding	523
Water	1280
Bebouwing	305
Totaal	8118

Oppervlakte analyse Broekdijk-Oost 34

Voor de toename aan verharding wordt gerekend met een verhardingspercentage van 50% van de kavel excl. water. Dit percentage is, zeker gelet op de grootte van deze kavels zeer hoog te noemen. Deze verharding, opgeteld met de te creëren verharding in nieuw te realiseren openbaar gebied leidt tot een verhard oppervlakte van 3300 m². Dit bedraagt een toename van 2450 m² ten opzichte van de huidige situatie. Conform de 10% eis zal deze toename gecompenseerd moeten worden met minimaal 245 m² oppervlaktewater. De inrichtingsoptie gaat uit van een toename van 375 m². Daarmee is de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond.

5.3 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

Het perceel wordt, afhankelijk van de definitieve inrichtingsplannen, direct of indirect ontsloten via de Broekdijk Oost. De Broekdijk Oost haakt via de Stinzenlaan Zuid aan op de Straatweg. De Straatweg maakt onderdeel uit van het regionale wegennet.

Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per woning per dag bedraagt de maximale toename 18 verkeersbewegingen. Het lokale wegennet kent voldoende restcapaciteit om deze beperkte toename op te vangen. Er is voldoende ruimte op de percelen om de parkeervraag geheel op eigen terrein op te vangen.

Hiermee staat het aspect verkeer en parkeren niet op gespannen voet met de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Het plangebied is direct ten westen van het oude landgoed van Nijenrode gesitueerd. Dit landgoed is aangewezen als onderdeel van de Utrechtse Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen in of nabij de EHS zijn in principe niet toegestaan, tenzij deze de aanwezige ecologische waarden behouden en/of versterken. Ecologische adviesbureau Laneco concludeert in een korte verkenning (bijlage [1]) dat bij de planontwikkeling kansen bestaan om eventuele effecten te compenseren en om de natuurwaarden te versterken.

Daartoe worden twee soorten maatregelen geformuleerd:

1. ecologische maatregelen en verbeteringen voor natuur op maaiveldniveau;
2. ecologische maatregelen op, aan en in de woningen.

Voorbeelden van de maatregelen uit de eerste soort kunnen gevonden worden in:

- het aanleggen van natuurvriendelijke oevers zonder beschoeiing, bij voorkeur een afwisseling van plas/dras oevers en extensief te beheren glooiende oevers;
- het handhaven van smalle watergangen zonder steile oevers;
- ten einde een floristisch interessant biotoop het verwijderen van de voedselrijke toplaag;
- brede oevers (10 meter) met een glooiende oploop, afgewisseld met grote vlakken moerassige laagtes.

Ecologische maatregelen op, aan en in de woningen variëren van een bijenhotel tot het verwerken van nestkasten/nestpannen in en op de bebouwing. In het inrichtingsmodel wordt de ecologische kwaliteit van de watergangen vergroot door het realiseren van natuurvriendelijke oevers. Aan de zijde van de wetering is rekening gehouden met een zone van 10 meter. Deze zone staat in het teken van natuurontwikkeling door het creëren van plasdraszone en een glooiende oploop, afgewisseld met grote vlakken moerassige laagtes. Voor het volledige maatregelenpakket wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen memo van Laneco.

Vanuit de provinciale regelgeving zal er een 'nee, tenzij'-toets moeten worden uitgevoerd. Deze toets zal plaats vinden tijdens de wijzigingsbevoegdheid. In de financiële doorrekening van het plan heeft de initiatiefnemer, op basis van de ecologische verkenning, een kostenpost opgenomen voor diverse ecologische maatregelen. De verwachting van de ecooloog is dat met het nemen van deze maatregelen de ecologische waarden in en nabij het plangebied kunnen worden versterkt. Hiermee vormt een later uit te voeren 'nee,tenzij'-toets geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de soortenbescherming zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor eventueel aangetroffen beschermde flora en fauna zal een compensatie- of mitigatieplan worden opgesteld. Voor de kosten voor het opstellen en uitvoeren van deze plannen is een raming gemaakt en deze vallen binnen de eerder genoemde kostenpost voor ecologische maatregelen. Daarmee kan strijdigheid met de flora en faunawetgeving worden opgeheven en is het plan, ook op het vlak van soortenbescherming, uitvoerbaar.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Breukelen Woongebied" is de gemeentelijke archeologische beleidskaart verwerkt als dubbelbestemming. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan zijn de voor dit bestemmingsplan relevante delen van de archeologische beleidskaart geactualiseerd en eventueel aangevuld op basis van de nieuwste inzichten.

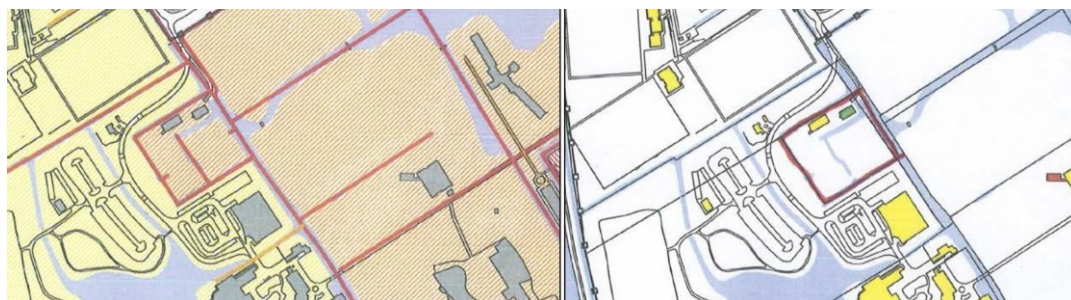
Zodoende wordt meest actuele stand van zaken weergegeven in het bestemmingsplan. Hierin is voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" opgenomen. Hiermee wordt een onderzoeksverplichting gesteld voor bodemingrepen groter dan 500 m². De beoogde ontwikkeling zal niet beneden deze drempel blijven. Archeologisch onderzoek in de verdere planvorming is derhalve noodzakelijk. Het bestemmingsplan "Breukelen Woongebied" dwingt deze onderzoeksverplichting middels de dubbelbestemming af. Initiatiefnemer heeft onderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is een kostenpost opgenomen voor de archeologische (onderzoeks) kosten. Deze kosten zullen niet leiden tot een financieel onhaalbaar plan. Daarmee staat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.5.2 Cultuurhistorie

In de gemoderniseerde monumentenzorg is de bescherming van cultureel erfgoed verankerd in de ruimtelijke ordening. De verankering komt voort uit de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. Op basis van dit artikel is het verplicht om in een bestemmingsplan rekening te houden met cultuurhistorische waarden in en boven de grond.

Planspecifiek

De ontwikkeling van het plangebied is reeds eerder beschreven in hoofdstuk 2. Bureau Helddingen heeft in een cultuurhistorisch advies aangegeven dat de huidige boerderij karakteristiek is en derhalve een positieve waarde kent. Enkele watergangen zijn tevens gewaardeerd. De volgende afbeeldingen betreffen uitsneden uit dit advies. De rode lijnen symboliseren de te behouden waterstructuren. De hiernavolgende afbeelding toont een Op de afbeelding rechts is de huidige boerderij (groen) gewaardeerd als positief. De achterliggende stal kent geen behoudenswaardige status.



Advies Bureau Helddingen: met links in rood de waardevolle waterstructuur en rechts in groen de waardevolle bebouwing en in geel de niet waardevolle bebouwing

Uit cultuurhistorisch kaartmateriaal wordt verder duidelijk dat in het verleden een oost-west georiënteerde watergang het plangebied in opdeelde. In het advies van Helddingen is deze watergang af te leiden aan de kleine stukken gewaardeerde watergang halverwege het plangebied.



Historische analyse plangebied (kaartmateriaal uit 1890)

Het inrichtingsmodel in hoofdstuk 4 toont dat de wijzigingsbevoegdheid op zodanige manier uitgevoerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie deze uitvoering niet belemmert. De bestaande en gewaardeerde waterstructuren worden gerespecteerd en, door de gedeeltelijke verbreding, versterkt.

Daarbij wordt de van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur op punten terug gebracht door de realisatie van oost-west georiënteerde watergangen.

Het beeldkwaliteitplan (§3.4.3) heeft voor karakteristieke bouwwerken een algemene beleidslijn geformuleerd. Basis van deze beleidslijn is dat de bestaande hoofdvorm van de bebouwing duidelijk herkenbaar dient te blijven. Het stedenbouwkundige inrichtingsvoorstel biedt voldoende mogelijkheden de bestaande hoofdvorm van de bebouwing over te nemen in de nieuwe invulling.

De bestaande weidse (agrarische) invulling van het plangebied kent door de ontwikkeling van de kanaalzone van het landgoed Nijenrode weinig cultuurhistorische meerwaarde. Het zoeken van aansluiting bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed Nijenrode biedt kansen voor zowel het plangebied als het landgoed. De in hoofdstuk 4 opgenomen stedenbouwkundige inrichting is passend binnen het advies van bureau Helsdingen en vormt een logisch vervolg op de uitbreiding van het landgoed Nijenrode in de jaren '80. Daarmee is de beoogde ontwikkeling cultuurhistorisch uitvoerbaar. Door de opgenomen voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid (cultuurhistorische inpasbaarheid) worden de cultuurhistorische belangen voldoende geborgen in het vervolgtraject. Daarmee staat het aspect cultuurhistorie de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling geenszins in de weg.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De gemeentelijke plankosten zijn geregeld middels de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. Initiatiefnemer heeft, zoals reeds aangegeven, onderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Daarbij is uitgegaan van het inrichtingsmodel zoals in paragraaf 4.1 opgenomen.

Dit onderzoek toont aan dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Gelet op de realisatiekosten van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische versterking dienen echter alle vier de woonkavels te worden gerealiseerd. Het doorgerekende scenario waarin drie kavels worden gerealiseerd, blijkt financieel niet haalbaar.

Doordat de wijzigingsbevoegdheid uitgaat van drie toe te voegen woningen en daarmee de realisatie van vier kavels mogelijk is, is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Bijlage

1 Korte verkenning ecologie Broekdijk - Oost te Breukelen, Laneco, 10 oktober 2012