



Ruimtelijke onderbouwing

Slopen bestaand gebouw, en oprichten
appartementengebouw Straatweg
166/Herenstraat 35 te Breukelen

Augustus 2017

1.1 Verzoek en principe-besluit

Initiatiefnemer wenst de bestaande bebouwing op het perceel Straatweg 166/Herenstraat 35 gedeeltelijk te slopen en hiervoor in de plaats een appartementengebouw te bouwen. Het bevoegd gezag is de gemeente Stichtse Vecht.



situatie

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Breukelen Centrum” geldt dat op 26 februari 2016 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot “Gemengd”, waar slechts één woning per verdieping is toegestaan. Ook zijn een archeologische dubbelbestemming en een dubbelbestemming Waterkering op het perceel gelegen.

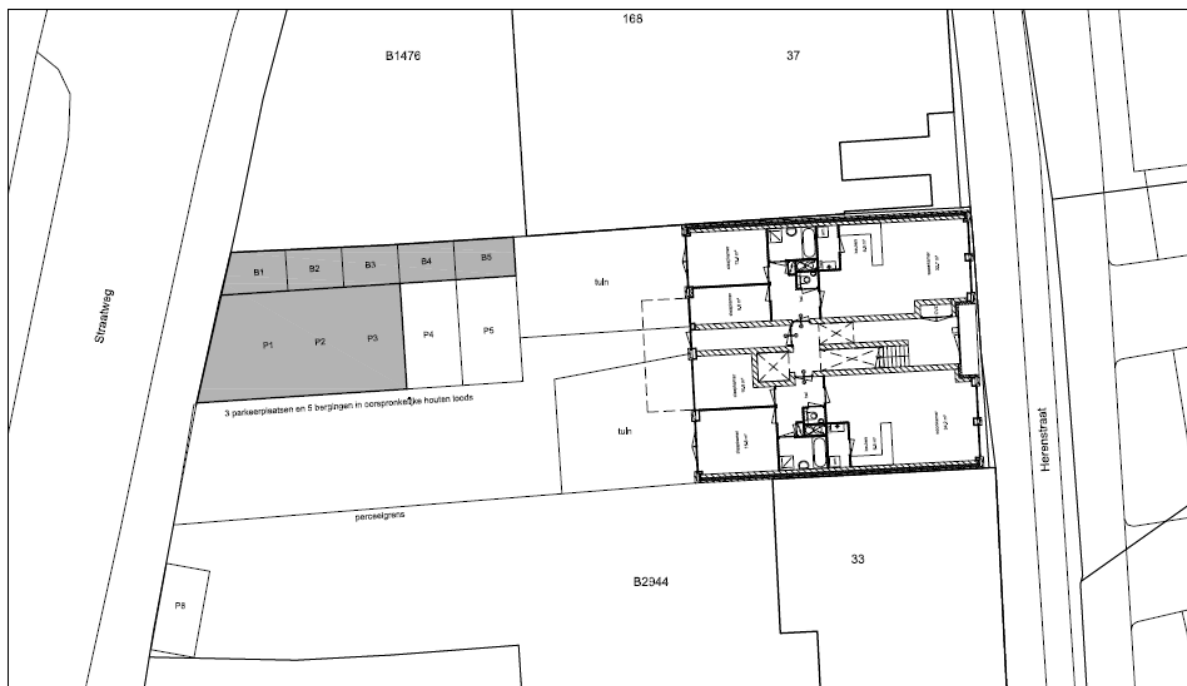


Uitsnede bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Bouwplan

Voor het bouwplan verwijzen wij naar de tekeningen die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.





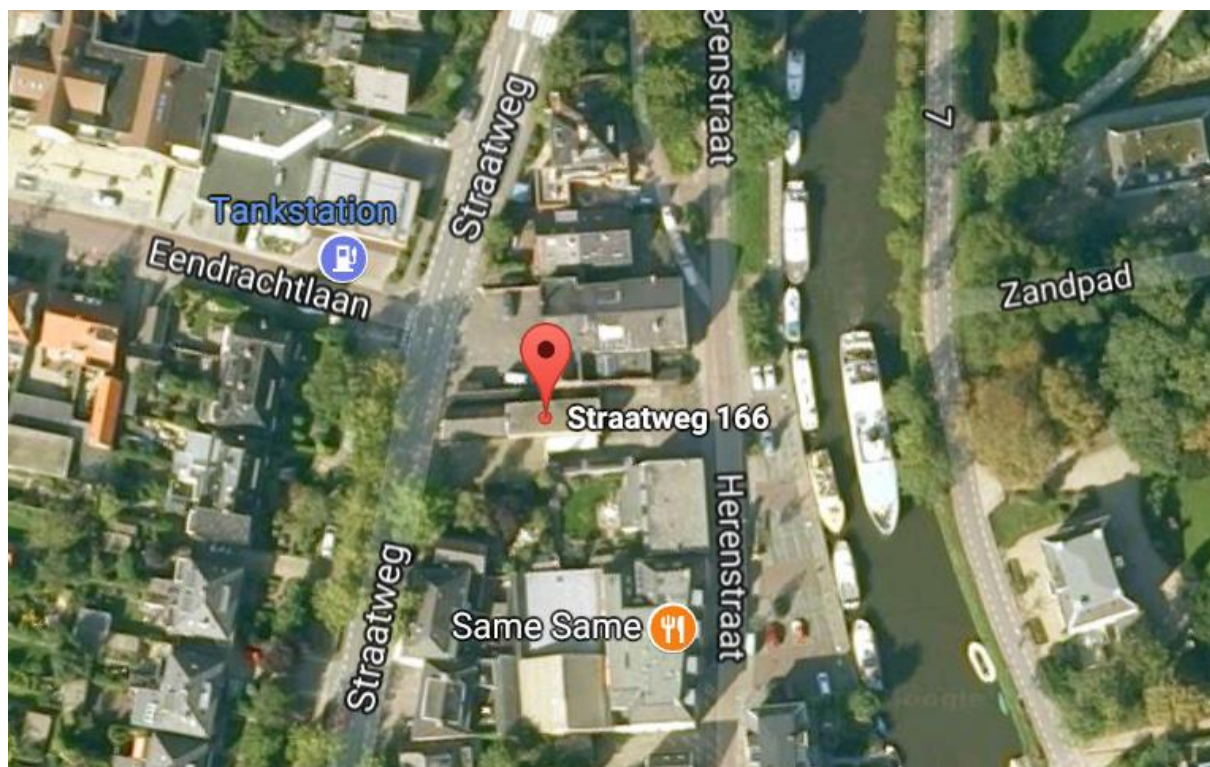
impressie Straatweg



impressie Herenstraat

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Hieronder is de locatie globaal aangeduid. Op de situatietekening bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven.



locatie plangebied

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

Het plangebied is dusdanig klein dat de genoemde beleidspunten niet verder relevant zijn voor het bouwplan. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het plan voldoet ook aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling omdat er slechts een beperkt aantal woningen wordt toegevoegd waar nu reeds woningen en andere stedelijke functies zijn toegestaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie Utrecht

Op 4 februari 2013 is door Provinciale staten van Utrecht zowel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS 2013-2018) als de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) vastgesteld. Het provinciale beleid richt zich met name op een duurzame leefomgeving met vitale dorpen en steden een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied.

Omdat slechts sprake is van een kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaande bebouwd gebied, is het plan passend binnen het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Stichtse Vecht heeft per gebied een structuurvisie vastgesteld. Omdat echter sprake is van een beperkte wijziging van de ruimtelijke situatie, waar slechts een beperkt aantal appartementen wordt opgericht, waar nu reeds woningen en andere functies zijn toegestaan, is dit niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

2.3.2 Welstandsnota

Bouwaanvragen worden aan de Welstandsnota getoetst. Het bouwplan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota en naar verwachting zal de welstandsc commissie het bouwplan goedkeuren.

3. Overig beleid en wetgeving

3.1 Parkeren en ontsluiting

Door het bouwplan zullen voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De ontsluiting wordt gewijzigd naar de Straatweg.

3.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoren en bedrijventerrein ligt deze grens bij 100.000 m².

Er wordt slechts een beperkte wijziging naar een beperkt aantal appartementen beoogd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de Monitoring NSL blijkt dat in het plangebied voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit.

3.3 Bodem

Voor de betreffende locatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Deze zijn bij de aanvraag om omgevingsvergunning toegevoegd.

De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Aan de vergunning hoeven geen bodemvoorschriften te worden verbonden.

3.4 Externe Veiligheid

Bevi-bedrijven:

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bekend welke op basis van andere milieuwetgeving een afstandsnorm voor veiligheid bezitten. Het kan echter zijn dat er bedrijfsmatige activiteiten zijn welke niet bij de omgevingsdienst bekend zijn en welke wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder. Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is aan de gebruiker of beheerder de verantwoording om te voldoen aan deze afstandsnorm. Hiervan is echter niet gebleken.

Vervoer

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als van gevaarlijk vervoer.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. De vastgestelde route loopt niet langs of door het plangebied.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling

Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als bedoeld in het Besluit externe risico buisleidingen. Het plan kent geen beperkingen op het gebied van de externe veiligheid.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

3.5.1 Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

3.5.2 Situatie

In de omgeving zijn alleen op grotere afstand bedrijven gelegen in een milieucategorie hoger dan 2, zodat er geen belemmeringen zijn voor het splitsen van de woning. Er is immers sprake van gemengd gebied, zodat de categorie 2 kan worden teruggebracht naar de afstandsgrens van categorie 1, zodat geen afstandsgrens geldt. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Onderhavig plan belemmert ook deze bedrijvigheid niet. Onderhavig plan is niet in strijd met de bedrijfszonering.

3.6 Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft hiertoe een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het genoemde Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

1. Steden en land in te richten;
2. Samen te werken aan een gezond en veilig water;
3. Dit water moet ook voor volgende generaties beschikbaar zijn;
4. Water te kunnen aanvoeren en afvoeren en bergen;
5. Wateroverlast tegen te gaan;
6. Natuur te ontwikkelen.

Voor het bouwplan wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen waarbij uitlogende materialen zoals lood, zink, koper en bitumineuze materialen worden vermeden. Ook geïmpregneerde houtsoorten zullen niet worden gebruikt.

3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming, die op januari 2017 van kracht is geworden. In deze wet zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet opgegaan. Ook in de Wet Natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Ook zullen er geen negatieve externe effecten te verwachten zijn. Hiertoe heeft Pasmaat Ecologie een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Voor soorten zijn ook geen verstoringen te verwachten. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

3.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' in werking getreden dat tot doel had om het nog aanwezige archeologische erfgoed te beschermen.

Deze wetgeving regelt dat een gemeente verplicht is rekening te houden met archeologische en cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening.

Op grond van de beleidskaart van gemeente Stichtse Vecht ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting waarvoor geldt dat er pas onderzoek nodig is indien het plangebied groter is dan 50 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld. Voor de voorgenomen ontwikkeling hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden, omdat de bodem reeds dusdanig is verstoord dat archeologisch onderzoek niet meer relevant zal zijn.

3.9 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht of wordt voldaan aan de geluidsbelasting in de zin van wegverkeerslawaaï. Omdat geen spoorweg in de directe omgeving is gelegen is slechts het wegverkeerslawaaï relevant. Het plangebied staat reeds de bouw van woningen toe. Toetsing aan de Wet geluidhinder kan hierdoor achterwege blijven.

4. Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst met de Gemeente De Stichtse Vecht worden aangegaan. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.