



# Ruimtelijke onderbouwing

Straatweg 156 Breukelen



September 2013

## **Inhoudsopgave**

1.	Inleiding	3
1.1.	Verzoek en principe-besluit	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.	Bouwplan	4
1.4.	Ligging en begrenzing plangebied	5
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.2.1	Structuurvisie	7
2.2.2	Voorontwerp PRS Utrecht 2011	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1.	Structuurvisie Centrum Breukelen	9
2.3.2.	Welstandsnota	9
3.	Overig beleid en wetgeving	9
3.1.	Parkeren en ontsluiting	9
3.2.	Geluid	9
3.2.1.	Geluidsonderzoek	10
3.3.	Luchtkwaliteit	11
3.4.	Bodem	11
3.5.	Externe Veiligheid	12
3.6.	Bedrijven en milieuzonering	13
3.6.1.	Algemeen	13
3.6.2.	Situatie	14
3.7.	Duurzaamheid	14
3.7.1.	Energie	14
3.7.2.	Ambitie	14
3.7.3.	Bouwplan	15
3.8.	Water	15
3.9.	Ecologie	16
3.10.	Archeologie	17
3.10.1.	Algemeen	18
3.10.2.	Gemeente Archeologiebeleid	29
4.	Economische uitvoerbaarheid	20

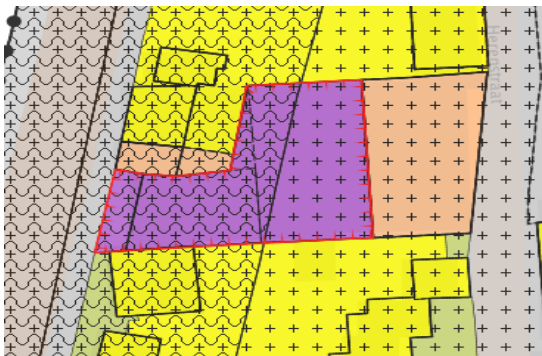
# 1. Inleiding

## 1.1. Verzoek en principe-besluit

Initiatiefnemer wenst het tot garagebedrijf bestemde bouwblok aan de Straatweg 156 in Breukelen te wijzigen in wonen in de vorm van vijf appartementen. De buitenruimte zal worden gebruikt voor parkeervoorzieningen op de bestaande verharding. Ook worden in deze buitenruimte de inrit en enkele bergingsruimtes gecreëerd. Het pand wordt nu gebruikt als winkel op de begane grond en woning op de verdieping.

## 1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor inmiddels (op 26 februari 2013) het nieuwe bestemmingsplan "Breukelen Centrum" is vastgesteld. In het vorige bestemmingsplan waren de gronden bestemd tot "Garagebedrijf". In het nieuwe bestemmingsplan is het voorste gedeelte bestemd tot Bedrijf waar bedrijven zijn toegestaan in de categorie 1 en 2 van de VNG-bijlage. Verder rust op het voorgedeelte een waterstaats-dubbelbestemming op het perceel en is het achtergedeelte bestemd tot Gemengde Doeleinden. Op het gehele perceel rust een archeologische dubbelbestemming. Binnen de bestemming "Gemengd" is wel wonen mogelijk op de verdieping maar niet binnen de bedrijfsbestemming. De aanvraag voor het appartementengebouw en de beoogde buitenruimte is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat er geen burgerwoningen zijn toegestaan. Om die reden kan ook de buitenruimte thans niet worden gebruikt voor voorzieningen behorende bij deze nieuwe woningen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt daarom verzocht om planologisch zowel aan de bouw van de appartementen, bergingen en de buitenruimte medewerking te verlenen. Het bouwplan behelst slechts het gedeelte aan de straatzijde. Het achtergedeelte van het perceel wijzigt niet, behoudens dat hier parkeerplaatsen worden aangelegd op de huidige verharding.



*Nieuwe bestemmingsplan met bestemming Bedrijf en waterstaatsdoeleinden*

Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Ook kan deze ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt op grond van artikel 4, bijlage II van het Bor omdat niet kan worden gesproken van een bijbehorend bouwwerk.

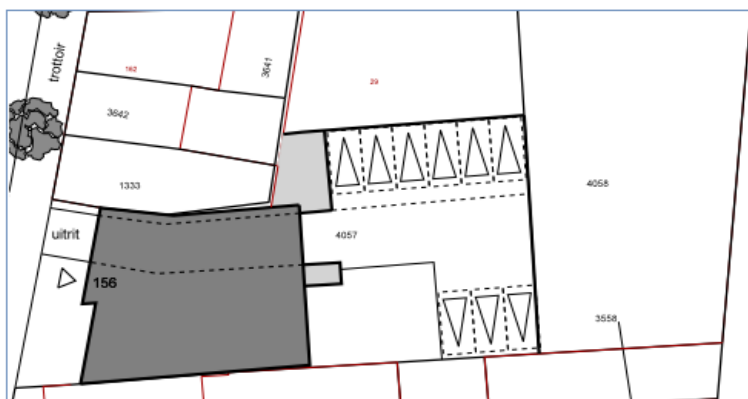
### 1.3 Bouwplan



**voorgevel**



**achtergevel**



**Situatie**

Het bouwplan behelst vijf appartementen, één op de begane grond en twee om twee op de verdiepingen. De hoogte van het hoogste gedeelte bedraagt 13,29 meter; de hoogte van het andere gedeelte bedraagt 11,585 meter. Dit is weliswaar hoger dan de huidige bebouwing (garagebedrijf met bovenwoning) maar past beter in de omgeving omdat dit gebouw door haar hoogte een accent geeft aan dit gedeelte van de Straatweg en hierdoor stedenbouwkundig een positieve inbreng wordt geven en het gedifferentieerde straatbeeld aan deze zijde van de Straatweg nog meer in balans brengt.

De bestaande inrit die is weggewerkt achter een garagedeur komt – in afgeslankte en chique vorm – terug in het nieuwe bouwplan. Hierdoor oogt het bouwplan als twee aparte woningen met inpandige garage. De inrit wijzigt verder niet of wordt smaller.

#### 1.4. Ligging en begrenzing plangebied



**Afbeelding 1**

In afbeelding 1 is de planlocatie schematisch aangeduid. Op de situatietekening bij de omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven.



## **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.

Voor Breukelen zijn drie beleidsuitgangspunten genoemd:

1.  
Het beleidsuitgangspunt ten aanzien van de ontwikkeling van dorpen;
2.  
Het uitgangspunt ten aanzien van de ontwikkeling en het waarborgen van bijzondere en cultuurhistorische waarden die nader zijn uitgewerkt in nationale landschappen;
3.  
Het beleid ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is dusdanig klein dat de genoemde beleidspunten niet verder relevant zijn voor het bouwplan. Wel is het plangebied dicht bij de Vecht gelegen. Deze vecht is van groot belang door haar landschappelijke en ecologische waarden. Het bouwplan heeft echter geen invloed op De Vecht of op de ecologische waarden van De Vecht. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om zoveel mogelijk bedrijfsmatige functies binnen woongebieden en gemengde gebieden om te zetten in een woonfunctie om het woon- en leefklimaat voor omwonenden te verbeteren. Onderhavig initiatief voldoet hieraan en versterkt dit.

## 2.2. Provinciaal beleid

### 2.2.1. Structuurvisie

Op provinciaal niveau is de Structuurvisie van de provincie van belang. Hierin bestaan de rode contouren uit het Streekplan formeel niet meer. De Structuurvisie spreekt over bestaand bebouwd gebied. In het bestaand bebouwd gebied is – in beginsel – nieuwe bebouwing mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen dit bestaand bebouwd gebied en is ook voor het overige niet in strijd met het provinciale beleid.



*Afbeelding 2: bestaand bebouwd gebied Structuurvisie Utrecht met aanduiding plangebied*

### 2.2.2. Voorontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2011

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (verder: PRS) is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2025 vastgelegd.

In de PRS is bepaald welke plannen en doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid hierbij hoort en hoe hier verder uitvoering aan wordt gegeven. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) die gezamenlijk met de PRS is opgesteld wordt uitvoering gegeven aan het beleid. Ten tijde van het opstellen van deze onderbouwing hebben beiden de status van voorontwerp. Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2012 het ontwerp van de PRS en de PRV ter inzage gelegd.

De provincie heeft ervoor gekozen om vooral de eigen kracht van de regio te blijven ontwikkelen. Hierbij wordt van de regio verwacht dat zij waar zij goed in is blijft versterken. Hiertoe wordt ervan uitgegaan dat een sterke regio aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren.

Dit heeft als consequentie dat er voldoende woningen en een diversiteit aan woningen moeten zijn, waarbij een – daarbij horend – goed voorzieningenniveau aanwezig moet zijn. Ook dient de provincie bereikbaar te zijn en een concurrerend vestigingsmilieu te bieden voor de kennisindustrie en creatieve bedrijven. Tenslotte heeft dit als consequentie en beleidsvoornemen dat de provincie haar aantrekkelijke en (be)leefbare natuur en landschappen moet behouden.

De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Om dit te kunnen halen moet bij ruimtelijke ontwikkeling nu al rekening houden met deze ambitie. Onderdeel hiervan is de groei van duurzame energiebronnen en het gebruik van de technische mogelijkheden hiertoe.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Structuurvisie Centrum Breukelen**

De gemeente Breukelen heeft per gebied een structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie Centrum Breukelen geeft een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Breukelen. Ook worden met deze structuurvisie een aantal initiatieven opgestart.

De structuurvisie gaat geen nieuw beleid bepalen maar is meer een slotstuk van de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Hierbij dienen nieuwe ontwikkelingen in samenhang met elkaar worden ontwikkeld en moeten deze passen bij vorige beleidskeuzen. De structuurvisie schrijft voor dat projecten uit het verleden als uitgangspunt moeten worden genomen, dat huidige projecten/initiatieven meetbaar moeten worden gemaakt en richting gegeven moet worden aan toekomstige projecten.

Er zijn meerdere ontwikkelaars of initiatiefnemers die in het centrum ontwikkelplannen hebben. De gemeente wil al deze partijen gelijk behandelen en eenduidig tegemoet treden. Hiervoor zal het huidige sectorale beleid deels worden herijkt, zodat een integrale afweging voor de initiatieven kan worden gemaakt.

Nieuwe bouwplannen in het centrum hangen bijvoorbeeld af van de na te streven beeldkwaliteit, die in het huidige beleid nog niet voor het hele centrum is vastgelegd. Om dit te bereiken zal in bepaalde gevallen meer kennis moeten worden vergaard. Toch zijn investeringen in het centrum welkom en versterking van het centrum draagt bij aan de verbetering van het centrum.

Onderhavig bouwplan versterkt het centrum doordat een garagebedrijf hiermee definitief wordt beëindigd en het – ter plaatse van het bouwplan aanwezige – gemengde woon/winkelgebied wordt verfraaid.

### **2.3.2. Welstandsnota**

In de Welstandsnota geldt voor het centrum van Breukelen een bijzonder regime voor welstand. Dit heeft te maken met de heldere structuur en de waardevolle bebouwing. Bouwaanvragen in het centrumgebied worden aan de Welstandsnota en het beeldkwaliteitplan centrum getoetst.

Het bouwplan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota en naar verwachting zal de welstandscommissie het bouwplan goedkeuren.



### **3. Overig beleid en wetgeving**

#### **3.1. Parkeren en ontsluiting**

Een toename van verkeersbewegingen wordt ten gevolge van dit bouwplan niet verwacht. De huidige bestemming is garagebedrijf waardoor de huidige bestemming veel meer verkeersbewegingen genereert dan vijf appartementen.

Doordat op eigen terrein 9 ruime parkeerplaatsen worden gecreëerd wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en wordt per appartement 1,8 parkeerplaatsen aangelegd. Hierin is 0,3 parkeerplaats berekend voor bezoekers. De toegangspoort kan worden geopend voor bezoekers door een schakelaar in het appartement. De bezoeker kan zich melden via een intercomsysteem waarna de poort kan worden geopend. Voor de poort is voldoende ruimte om kort te stoppen om de appartementeigenaar de gelegenheid te geven deze handeling te verrichten, zodat geen gevaarlijk situatie ontstaat.

De ontsluiting blijft op dezelfde plaats aan de Straatweg via een eigen – reeds bestaande - inrit en uitrit. Deze mondt niet direct uit op de Straatweg zelf waardoor de verkeersveiligheid niet in het gedrang is. Het trottoir behoeft niet te worden aangepast.

#### **3.2. Geluid**

Alle wegen rond het plangebied hebben een 30 km/uur regime. Dit betekent dat toetsing in het kader van de Wet geluidhinder voor de geluidsbelasting vanwege deze wegen achterwege kan blijven. Dit geldt ook voor de Straatweg die inmiddels ook een 30 km/uur weg is geworden.

##### **3.2.1. Geluidsonderzoek**

Groenewold Milieu en Natuur heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit de volgende conclusies zijn opgesomd: (het onderzoek treft u als bijlage aan)

Zowel de Straatweg als de Herenstraat betreffen 30km wegen. Daarmee hebben deze wegen geen wettelijke geluidzone. Beoordeling vindt dan plaats op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

- Als maatgevend jaar is uitgegaan van peiljaar 2022. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt dan 13.853 mvt/etmaal voor de Straatweg en 1.493 mvt/etmaal voor de Herenstraat. De maximum snelheid bedraagt 30 km/uur. Het wegdek van de Straatweg bestaat uit dicht asfaltbeton. Op de Herenstraat liggen klinkers.

- De geluidbelasting op de voorgevel van de appartementen bedraagt maximaal  $L_{den}=65$  dB. De geluidbelasting op de achtergevels bedraagt maximaal  $L_{den}=45$  dB. Hiermee is voor alle appartementen sprake van een geluidluwe buitengevel.

- Maatregelen aan de bron of in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of landschappelijke aard. Het verlenen van een hogere grenswaarde is niet mogelijk, omdat er geen wettelijke zone bestaat.
  - Alle appartementen hebben de beschikking over een geluidluwe buitenruimte. Ook de slaapkamers zijn gelegen aan de geluidluwe zijde. De geluidwering van de voorgevels (woonkamers) is relatief eenvoudig te voorzien van voldoende geluidwering voor een goed binnenklimaat. Hiermee is een acceptabel leefklimaat voor het aspect geluid gegarandeerd.
- Het aspect geluid is om deze reden geen belemmering te vormen voor de realisatie van het plan.

### **3.3. 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 (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijn stof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) 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 m<sup>2</sup>.

Er worden slechts vijf appartementen ontwikkeld. Ten opzichte van de huidige bestemde situatie ontstaat een betere situatie voor de luchtkwaliteit: het aantal verkeersbewegingen neemt af en ook de activiteiten (garage versus wonen) zijn een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het aantal woningen blijft ver onder de norm van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen nader onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

### **3.4. Bodem**

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang om te beoordelen of het perceel een zogenaamde verdachte locatie is op het gebied van bodemverontreiniging.

Doordat in het verleden op deze locatie een garagebedrijf heeft gezeten en omdat het bekend was dat op het achterterrein olieverontreiniging aanwezig was, die nader diende te worden afgeperkt, was een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek is in 2009 uitgevoerd door buro Grondslag. In dit onderzoek zijn alleen de meest verdachte plaatsen onderzocht zoals de tanks en de voormalige wasplaats.

Voor het te bebouwen terreingedeelte is geen actueel verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) beschikbaar. Gelet op de aard van het bouwplan is dit volgens de gemeentelijk bouwverordening wel verplicht. Uit het nadere bodemonderzoek is gebleken dat een deel van de olieverontreiniging zich uitstrekt tot op het te bebouwen terreindeel. Om aan de verplichtingen uit de gemeentelijke bouwverordening te voldoen zal de gemeente in de omgevingsvergunning als voorschrift opnemen dat voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd (voor de start van de bouw) ter plaatse van het te bebouwen terrein alsnog boringen zullen moeten worden verricht en de benodigde analyses zullen moeten worden uitgevoerd.

Gezien de resultaten uit het bodemonderzoek op het aangrenzend perceel Straatweg 154 zal het grondwater, naast het standaardpakket, ook op arseen moeten worden onderzocht.

De olieverontreiniging op het achterterrein is gekwalificeerd als een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Hiervoor is de provincie Utrecht het bevoegd gezag. Uit het nader bodemonderzoek is gebleken dat de sanering niet spoedeisend is. Dit houdt in dat er geen tijdstip voor sanering wordt vastgelegd. Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om handelingen op of in de bodem te verrichten, zonder goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding. Ook het bebouwen, herinrichten of afdekken van de grond wordt aangemerkt als een saneringshandeling.

Omdat de verontreinigingscontour zich uitstrekt tot op het te bebouwen terreindeel kan het bouwplan pas worden gerealiseerd als de door de provincie goed te keuren saneringsmaatregelen zijn getroffen en als uit het verkennende bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Dit laatste zal worden beoordeeld door de Omgevingsdienst regio Utrecht.

De omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat hieraan is voldaan. Dit zal ook als voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen.



**Kaart uit bodemonderzoeksrapport Grondslag**

### 3.5. Externe Veiligheid

Het plangebied ligt op voldoende afstand van het Amsterdam-Rijnkanaal en de A2. Ook is het ver genoeg gelegen van de spoorlijn, waarover ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat er geen Bevi-bedrijven op korte afstand van het plangebied zijn gelegen. Daarom gelden hier ook geen contouren op grond van het Bevi.



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

### **3.6. Bedrijven en milieuzonering**

#### **3.6.1. 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;

### **3.6.2. Situatie**

De woningen worden opgericht binnen een centrumgebied waar meerdere bedrijven zijn gelegen.

***Straatweg 109:*** Shell station zonder LPG: Afstand tot plangebied >50 m.

***Straatweg 111:*** Groothandel in speelgoed: afstand tot plangebied > 50 m.

Voor het overige zijn hier kantoren en winkels gelegen die verder geen beperkingen geven aan de bouw van de woningen of door deze woningen worden beperkt.

### **3.7. Duurzaamheid**

#### **3.7.1. Energie**

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6.

Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Het besparen van energie gaat in drie stappen, de "trias energetica":

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

#### **3.7.2. Ambitie**

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau maakt Breukelen gebruik van het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 of 7(bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). In de gemeente Breukelen wordt gestreefd naar een score van het cijfer 7 in GPR-gebouw® voor maatschappelijke gebouwen. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6.



### **3.7.3.      Bouwplan**

Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC van 0,6. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 7.

### **3.8.         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 Breukelen 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.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater.

Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

#### *Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht*

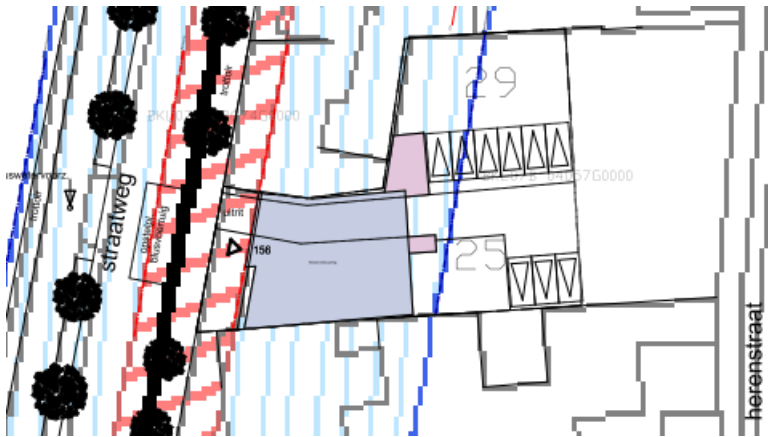
De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft hiertoe een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij 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.

#### **Watervergunning**

Het bouwplan bevindt zich binnen de beschermingszone van de direct secundaire kering ter hoogte van de Straatweg. Voor de bouw en sloop activiteiten wordt een watervergunning aangevraagd. Voorwaarde voor het verlenen van de watervergunning is dat het Kernprofiel en het Keurprofiel van de kering vrij blijft van bebouwing. Volgens waternet is na vooroverleg met dhr. R. Meinders de situatie watervergunbaar waarbij de vergunningverlener bereid is vrijstelling te verlenen voor werkzaamheden in het keurprofiel conform de ingediende tekeningen DO-0.14b 27-09-12 en DO-0.15b 27-09-2012.



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.

### **3.9. Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij 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. Op grond van een bureauonderzoek is geconcludeerd dat geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

### **3.10. Archeologie**

#### **3.10.1. Algemeen**

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 waarden in de ruimtelijke ordening.

#### **3.10.2. Gemeentelijke archeologiebeleid**

In opdracht van de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt voor de genoemde vier gemeenten.

##### *Breukelen*

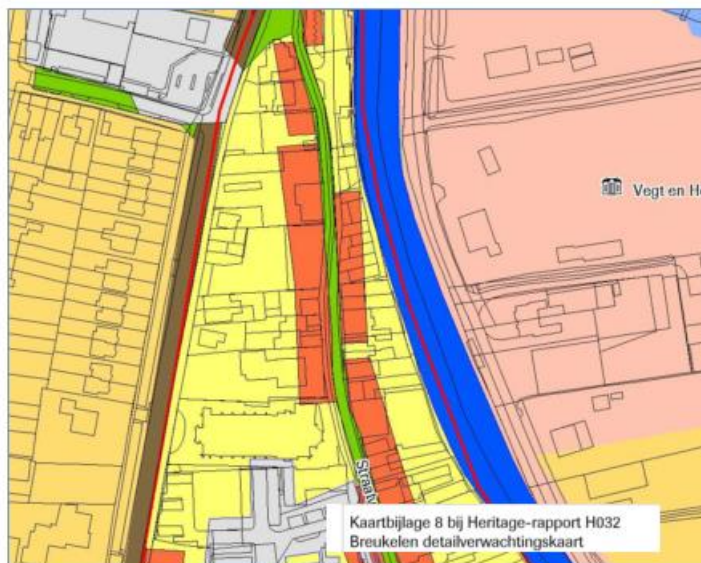
In het begin van de 8e eeuw wordt het eerst in schriftelijke bronnen melding gemaakt van een plaats Attingahem, als zetel van de Attinga's. Attingahem was de plaats die later Breukelen zou worden genoemd. Breukelen of Brocleda, samengesteld uit 'broc' of 'broek' wat struikmoeras betekent en 'lede' dat staat voor waterloop, was vermoedelijk het punt waar een uit het achterliggend moeras komend riviertje uitmondde in de Vecht. Op dat punt werd een woerd aangelegd. Tot in de Late Middeleeuwen werd ook wel gesproken van het "Ronde Dorp" hetgeen er ook op duidt dat Breukelen in oorsprong een woerddorp was. Twee min of meer loodrecht op elkaar staande wegen zorgden voor de onderlinge grensscheidingen en verbindingen binnen het ronde dorp. De ene weg liep vanaf de woerd westwaarts het land in, de andere weg zuid-noord gerichte weg doorsneed deze west-oost lopende weg ongeveer halverwege. Die oude structuur is grotendeels nog steeds in het dorp aanwezig.





### *Zones met een hoge verwachting*

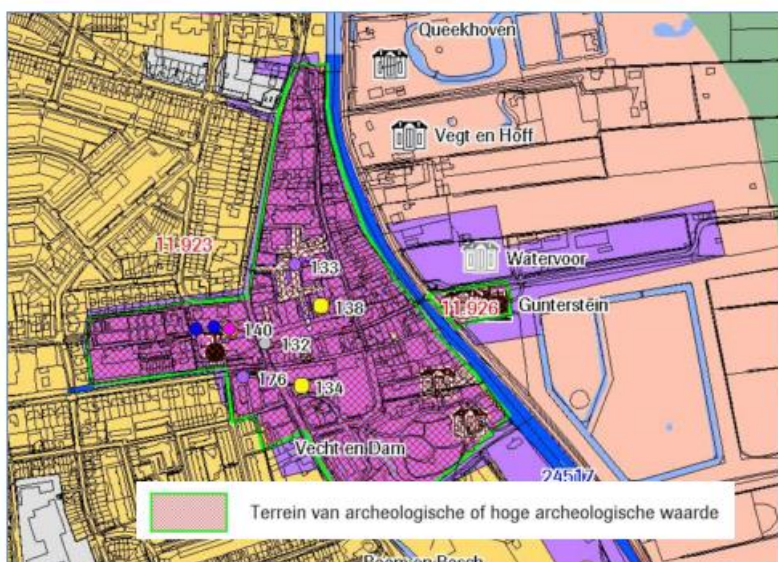
In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waaraan op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten, maar waar dit deze vooralsnog niet heeft geleid tot het vastleggen van het gebied als AMK-terrein.

Beroering van de bodem beneden 0,30 m van het maaiveld moet worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan het project een oppervlak van minder dan 50 m<sup>2</sup> beslaat in de historische kernen of minder dan 100 m<sup>2</sup> beslaat op de pleistocene opduikingen danwel minder dan 500 m<sup>2</sup> beslaat op de meandergordels en crevassecomplexen en de zone met blokverkaveling hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Deze vrijstellingsgrenzen scheppen ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Ook wordt hierbij gewaarborgd dat archeologische waarden worden veiliggesteld.



Legenda onderliggende verwachtingskaart	
	Lage archeologische verwachting voor alle perioden
	Middelhoge archeologische verwachting voor resten vanaf de IJzertijd
	Hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd
	Hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Midden IJzertijd



Uit de Archeologische kaart blijkt dat er een hoge archeologische verwachting geldt voor dit plangebied. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is bij een verstoring van de grond van meer dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Weliswaar is de liftschacht dieper dan 30 cm maar totaal wordt 33 m<sup>2</sup> afgegraven wat dieper is dan deze 30 cm. Dit betreft de liftschacht en de funderingspalen.

Aangeraden wordt om – voor nu - af te zien van nader archeologisch onderzoek omdat de nieuwe fundering niet dieper in de grond zal worden aangelegd dan de huidige bestaande verstoring en de fundering samen met de liftschacht onder de toegestane oppervlakte lijkt te blijven van 50 m<sup>2</sup>. Indien na aanvullend bodemonderzoek en een goedgekeurd saneringsplan blijkt dat er meer oppervlakte wordt geroerd dan 50 m<sup>2</sup>, wat niet wordt verwacht, zal archeologisch onderzoek plaatsvinden. Dit zal als voorschrift in de vergunning worden opgenomen.



#### **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. Initiatiefnemer is bereid om eventuele planschade-kosten voor zijn rekening te nemen en dit ook overeen te komen met de gemeente.

