

# **gemeente breukelen**

## **bestemmingsplan 300 meterstrook**

### **scheendijk-noord**



**AMER**  
ADVISEURS BV

ZONNEHOF 43 3811 ND AMERSFOORT  
TEL. 033-462 16 23 FAX 033-465 18 11  
E bureau@amer.nl W www.amer.nl

**RUIMTELIJKE ORDENING**



gemeente breukelen  
bestemmingsplan 300 meterstrook  
scheendijk-noord

toelichting  
regels  
plankaart

*vastgesteld d.d. 22 december 2009*



## INHOUDSOPGAVE

Blz.

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 1   | INLEIDING                                              | 1  |
| 1.1 | Aanleiding en doel                                     | 1  |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied                       | 2  |
| 1.3 | Planvorm                                               | 2  |
| 1.4 | Vigerende regeling                                     | 3  |
| 1.5 | Proces                                                 | 3  |
| 1.6 | Opzet toelichting                                      | 4  |
| 2   | BELEIDSKADER                                           | 5  |
| 2.1 | Rijksbeleid                                            | 5  |
| 2.2 | Provinciaal beleid                                     | 9  |
| 2.3 | Gemeentelijk beleid                                    | 14 |
| 2.4 | Overig beleid en relevante wet- en regelgeving         | 15 |
| 3   | BESTAANDE SITUATIE, RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE | 21 |
| 3.1 | Inleiding                                              | 21 |
| 3.2 | Abiotische structuur en Waterparagraaf                 | 21 |
| 3.3 | Biotische structuur (samenhang planten en dieren)      | 24 |
| 3.4 | Archeologie, cultuurhistorie en landschap              | 28 |
| 3.5 | Bedrijven                                              | 31 |
| 3.6 | Recreatie                                              | 31 |
| 3.7 | Wonen                                                  | 32 |
| 3.8 | Infrastructuur                                         | 32 |
| 3.9 | Milieu                                                 | 33 |
| 4   | TOEKOMSTIGE SITUATIE, GEBIEDSVISIE                     | 39 |
| 4.1 | Typering van de ontwikkeling vanuit het verleden       | 39 |
| 4.2 | Gebiedsvisie                                           | 40 |
| 4.3 | Toelichting bij de beleidskoers                        | 43 |
| 5   | JURIDISCHE OPZET                                       | 45 |
| 5.1 | Systematiek en uitgangspunten                          | 45 |
| 5.2 | Toelichting bij de regels                              | 46 |
| 6   | PLANOLOGISCHE UITVOERBAARHEID: HANDHAVING              | 55 |
| 7   | ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID        | 57 |
| 7.1 | Economische uitvoerbaarheid                            | 57 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 57 |



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Breukelen is reeds geruime tijd bezig met de herziening van het bestemmingsplan voor de 300-meterstrook aan de Scheendijk-Noord. Sinds circa 1993 lagen de bestemmingsplanwerkzaamheden echter lange tijd stil. Voornaamste reden hiervoor was gebrek aan arbeidscapaciteit en de discussie over de handhaving van de recreatieve bestemming c.q. het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. In het kader van de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen is begin jaren negentig uitgebreid voorbereidend werk verricht maar, sindsdien is minimaal vervolg gegeven aan het daadwerkelijk handhavend optreden. Het uitblijven van extra inzet van middelen is hiervoor een belangrijke reden.

De beleidsuitgangspunten uit het ondertussen verouderde ontwerpbestemmingsplan, dat nooit rechtskracht heeft gekregen, werden bij gebrek aan een alternatief lange tijd gehanteerd bij de beoordeling van bouw aanvragen. In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan is de nota "Scheendijk Noord - Aanzet voor een beleidsvisie" gebruikt om lopende aanvragen te beoordelen.

Naast de formele reden dat het bestemmingsplan ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) -en inmiddels de Wet ruimtelijke ordening (Wro)- eens in de 10 jaar moet worden herzien, zijn er andere argumenten aan te voeren waarom een nieuwe bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied nodig is:

- de Kroon heeft in 1984, betreffende het bestemmingsplan landelijk gebied oost 1977, goedkeuring onthouden aan de bestemming "recreatiewoonverblijven, caravans en botenbergingen" ten oosten van de Scheendijk. Reden hiervoor was de té ruime bestemmingsregeling. Ten gevolge van deze goedkeuringonthouding geldt voor een groot deel van het plangebied nog steeds het oude uitbreidingsplan Plassengebied uit 1959. De huidige situatie in het plangebied is echter al lang niet meer in overeenstemming met dit oude uitbreidingsplan;
- door invoering van de Wet ruimtelijke ordening moet momenteel voor het merendeel van de ontwikkelings-/veranderingsinitiatieven in dit gebied een zelfstandige projectprocedure of een ("postzegel-")bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Naast de nodige werklust voor het ambtelijk apparaat, is de acceptatie van een dergelijke, langere procedure bij de aanvragers gering;
- indien geen passende maatregelen worden genomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de natuur- en landschapswaarden, de waterkwaliteit en daardoor de leefbaarheid in het plangebied en haar omgeving. In dit kader vraagt ook de nationale betekenis van het Loosdrechtse Plassengebied om een actief beleid;
- om de aanwezige bedrijven op een verantwoorde wijze de nodige ruimte voor vernieuwing te kunnen bieden, is het nodig het bestemmingsplan te actualiseren;

- het beleidskader bij gemeente, provincie en rijk is de afgelopen jaren duidelijk op verschillende onderdelen gewijzigd. Er zijn de nodige nieuwe wetten en beleidsnota's verschenen die om verwerking vragen. Ook dient rekening gehouden te worden met de ervaringen in positieve en negatieve zin die de afgelopen jaren door de gemeente zijn opgedaan bij het voeren van beleid voor dit gebied;
- in het gebied is permanente bewoning van recreatiewoningen prominent aan de orde. De in het verleden ondernomen inspanningen om in deze problematiek structuur te brengen zijn echter om velerlei redenen onvoldoende tot uitvoering gebracht. Minister Dekker van het Ministerie VROM heeft in oktober 2003 de gemeenten (en provincies) te kennen gegeven dat zij uiterlijk 31 december 2004 moeten aangeven op welke wijze de onrechtmatige bewoning wordt beëindigd. Het voorliggende bestemmingsplan dient mede antwoord te geven op deze vraag;
- in maart 2007 is de Notitie handhavingsopties, Gebruik recreatieverblijven in Breukelen, uitgebracht. De raad heeft bij besluit van 24 april 2007 besloten te kiezen voor optie 5. De Peildatum is gesteld op de bovengenoemde datum van het besluit en er is gekozen voor actief handhaven. Indien nodig worden nieuwe persoonsgebonden en objectgebonden gedoogbeschikkingen met die peildatumaafgegeven.  
In hoofdstuk 6 wordt op dit aspect van handhaving nader ingegaan.
- Tenslotte dient binnen de smalle ruimtelijke marges zorgvuldig bezien te worden op welke plaats en op welke wijze ruimte voor revitalisering geboden kan worden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ten oosten van de gemeente Breukelen ligt het uitgestrekte Loosdrechtse Plassengebied. Dit plassengebied wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de restanten van het oude legakker- en trekgatengebied, waarvan de Noordelijke en Zuidelijke Kievitsbuurt binnen de gemeentegrenzen van Breukelen liggen. Het plangebied maakt deel uit van de Noordelijke Kievitsbuurt en vormt het meest westelijke gedeelte hiervan, tot aan de Scheendijk-Noord.

Het plangebied beslaat een strook van circa 300 meter breed over een lengte van circa 1.500 meter, evenwijdig aan de Scheendijk-Noord. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Weersloot en aan de zuidzijde door het Willinkbos. Aan de westzijde loopt het Waterleidingkanaal met daarachter een open weide gebied met het silhouet van de kern Breukelen aan de horizon. Deze plangrenzen komen overeen met het ontwerpbestemmingsplan "300 meterstrook Scheendijk-Noord".

## 1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheersfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies en het kunnen realiseren van enkele bouwplannen. Het bestemmingsplan levert per legakker maatwerk waarbij in de voorschriften specifiek is geregeld wat wordt toegestaan qua gebruik en bouwwerken. Door deze systematiek kan goed worden ingespeeld op het regelen van de mix aan functies die per legakker steeds verschillend is. Voorts kan via deze systematiek maatwerk toegepast worden als het gaat om het specifiek aangeven van ontwikkelingsmogelijkheden.



#### 1.4 Vigerende regeling

Voor het plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan Plassengebied ten oosten van de kom, vastgesteld door de raad op 5 juni 1959, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten op 9 januari 1961 en gedeeltelijk goedgekeurd door de kroon op 7 augustus 1963;
- Bestemmingsplan landelijk gebied oost 1977.

De hiervoor genoemde bestemmingplannen worden gedeeltelijk door het voorliggende bestemmingplan vervangen.

#### 1.5 Proces

Het bestemmingsplan is totstandgekomen via een aantal belangrijke stappen.

In 2002 is door de gemeente een start gemaakt met de voorbereiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Scheendijk Noord - 300 meter strook. Indertijd is besloten om alvorens met het opstellen van het bestemmingsplan te beginnen een beleidsvisie op te stellen waarin globale keuzes gemaakt worden die ten grondslag zouden moeten liggen aan het bestemmingsplan.

De beleidsvisie moest naast de nodige uitgangspunten en doelstellingen ook duidelijkheid verschaffen over het te voeren handhavingsbeleid op basis van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente wilde met deze nota bereiken dat bij de gemeenteraad en de belangrijkste beoordelende instanties overeenstemming bereikt zou worden over de hoofdopzet van het plan en de hieruit voortvloeiende handhaving. Deze fase heeft geleid tot de nota "Scheendijk Noord - Aanzet voor een beleidsvisie".

Bij het opstellen van de beleidsvisie was de gemeente "top down" te werk gegaan. Het betekende dat er nog geen overleg over gevoerd was met ondernemers en (recreatie)bewoners van het plangebied. De gemeente heeft bij de voorbereiding het voortouw genomen om vanuit haar eigen verantwoordelijkheid de visie op het gebied in grote lijnen vast te leggen.

De volgende stap was om met deze gebiedsvisie in de hand, te onderzoeken hoe de voorstellen per legakker in de praktijk uitpakken en welke bijstelling vervolgens nodig is. Daartoe is iedere ondernemer in het plangebied bezocht om een beeld te krijgen in hoeverre instemming bestaat met de beleidsvisie. Daarbij is zowel naar de bestaande situatie gekeken als naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

Om de toekomstvisie zo goed mogelijk te kunnen vertalen in het bestemmingsplan is vervolgens een Programma van Wensen/Eisen opgesteld. In deze nota worden de wensen en plannen beoordeeld op de bijdrage die zij kunnen leveren aan het instandhouden en verbeteren van de kwaliteit van het recreatiegebied in de Noordelijke Kie-vitsbuurt. Bij de beoordeling van de wensen en knelpunten wordt een afweging gemaakt met de gemeentelijke Beleidsvisie en de beleidsopvattingen van de diverse overheden. Tevens is rekening gehouden met de uitkomsten van het gevoerde overleg met branche-organisaties en externe sectordeskundigen in de klankbordgroep.

Het Programma van Wensen/Eisen is besproken in de ambtelijke projectgroep en twee keer in een klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit een brede vertegenwoordiging van organisaties met belangen in het plangebied zoals de provincie

Utrecht, Hoogheemraadschap, bewoners- en ondernemersvertegenwoorders, Hiswa, en Vechtplassencommissie.

Terugkoppeling heeft plaatsgevonden in de commissie Grondgebiedszaken en de gemeentelijke stuurgroep voor de actualisering van bestemmingsplannen. Met de bewoners/gebruikers van het gebied heeft overleg plaatsgevonden in de vorm van twee algemene informatieavonden. Ook is gesproken met vertegenwoordigers van verenigingen van eigenaren. Verdere afstemming met bewoners/gebruikers heeft plaats gevonden via de afvaardiging van de bewoners/gebruikers in de klankbordgroep. In maart en juli 2004 is deze bijeengekomen en is nog de gelegenheid gegeven wensen en kritische kanttekeningen in te brengen bij de projectgroep. Het heeft onder meer geleid tot zowel aanpassingen van de inventarisatiekaart als de plankaart. In de Commentaarnota is het nodige terug te vinden over hoe de projectgroep hierop gereageerd heeft bij de planvorming.

## 1.6 Opzet toelichting

In hoofdstuk 2 **Beleidskader** ingegaan op de belangrijkste beleidsvisies van rijk, provincie en gemeente, zoals opgenomen in diverse nota's en plannen. Daar waar nodig is per functie sectoraal rijks-, of provinciaal beleid beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft de beschrijving van de **Bestaande situatie** in het plangebied, waarbij ingegaan wordt op de aanwezige functies, alsmede de onderlegger van het plangebied in de vorm van water, bodem, flora en fauna en dergelijke.

Hoofdstuk 4 **Toekomstige situatie, gebiedsvisie** geeft een integrale visie op het plangebied weer. Dit hoofdstuk is het richtinggevend kader voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het plangebied en leunt sterk op de gemeentelijke nota "Scheendijk noord : Aanzet voor een beleidsvisie".

Hoofdstuk 5 **Juridische opzet** beschrijft de gehanteerde bestemmingen en aanduidingen alsmede specifieke regelingen binnen de bestemmingen. Daarbij is de integrale visie richtinggevend voor de opzet van de juridische regeling.

Hoofdstuk 6 gaat nader in op de **planologische uitvoerbaarheid** van het plan. Met name vraagt de handhaving van de bouw en gebruiksvoorschriften hier de nodige aandacht. Het vraagstuk van de handhaving van het recreatieve gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen komt hier aan de orde en het beleid dat de gemeente hier wil en kan voeren.

Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de **financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid**.

## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nota Ruimte

In het tweede kwartaal van 2004 heeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland openbaar gemaakt in de Nota Ruimte en de nota Vitaal Platteland. De Nota vervangt de ruimtelijke relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorend bij de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra( en de actualisering hiervan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Met de Nota Ruimte worden de lopende PKB procedures van de Vijfde Nota en het Structuurschema Groene Ruimte 2 integraal afgerond, zodat de aandacht zich kan richten op de uitvoering van het beleid.

Voor het onderhavige plangebied is vooral van belang hoe het Rijk aankijkt tegen het vraagstuk van de permanente bewoning van recreatiewoningen. In een afzonderlijke beleidsbrief over "Permanente bewoning van recreatiewoningen" dd.11-11-2003 heeft zij haar opvattingen kenbaar gemaakt. Het Rijk ziet ervan af van bovenaf dwingend voor te schrijven hoe dit op gemeentelijk niveau geregeld moet worden. Zij vindt dit allereerst een zaak van gemeenten en provincies. Van gemeenten wordt verwacht dat zij voor eind 2004 aangeven op welke wijze zij tot een regeling willen komen die de nodige duidelijkheid schept naar de bewoners. Met name in het bestemmingsplan zal de gemeente moeten aangeven welk beleid zij voorstaat en hoe zij dit denkt te handhaven. Wel geeft het Rijk op hoofdlijnen het beleidskader aan voor mogelijke regelingen.

In de Nota Ruimte wordt opgemerkt dat provincies en gemeenten in bepaalde gevallen de ruimte hebben om de bestemming van bestaande recreatiewoningen te wijzigen in een woonfunctie. Dit biedt gemeenten via bestemmingswijziging de mogelijkheid om permanente bewoning te legaliseren. Woningen die zich in Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebieden bevinden, of Natuurbeschermingswet of EHS-gebieden vallen er principieel buiten. Ook is het niet de bedoeling om complexen die nu nog overwegend recreatief gebruikt worden een woonfunctie toe te kennen.

Voor het beleid in Breukelen is het van belang dat het ministerie van LNV besloten heeft de status van Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn voor het plangebied langs de Scheendijk in te trekken. Dit levert naar verwachting een minder streng toetsingskader op voor planinitiatieven gericht op herstructurering.

Met de vaststelling van de Nota Ruimte is met name het strakke contourenbeleid als beleidsvoornemen komen te vervallen en wordt er meer ruimte geboden aan de andere overheden om meer bottom-up invulling te geven aan hun beleidsvisie.

## 2.1.2 Structuurschema Groene Ruimte 2 (2001)

### - samen werken aan groen Nederland -

In december 2001 is de ontwerp-pkb van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (hierna, SGR2) gepresenteerd. Het SGR2 is een uitwerking van het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied dat in grote lijnen staat beschreven in de vijfde nota over de ruimtelijke ordening. Hierna komen de belangrijkste thema's aan de orde die betrekking hebben op het plangebied.

#### **A. Ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie**

Hoofddoel van de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie is aantrekkelijk maken van het landelijk gebied voor iedereen. Dit betekent: behoud en ontwikkeling van identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap. Om hieraan handen en voeten te geven zijn zogenaamde '**kernkwaliteiten**' voor het landelijk gebied geformuleerd.

Kernkwaliteiten vormen uitgangspunten en toetsingscriteria voor de planontwikkeling.

De volgende **algemene kernkwaliteiten** worden onderscheiden:

- identiteit en verscheidenheid van landschapstypen;
- rust, ruimte, stilte en donkerte;
- toegankelijkheid en bereikbaarheid van het landelijk gebied;
- herkenning van het verleden en vernieuwing in het landschap;
- een vitaal en herkenbaar watersysteem;
- ruimtelijke diversiteit;
- het groene karakter van het landelijk gebied;
- een efficiënt gebruik van het landschap.

Het plangebied wordt in het SGR2 getypeerd als laagveengebied. Voor het laagveengebied is het relevante beleid onder meer gericht op behoud en versterking van:

- kenmerkende natuurlijke structuurdragers;
- kenmerkende cultuurhistorische structuurdragers: zoals kaden, legakkers, petgaten en plassen, erfbeplanting.

Voor ingrepen in het landelijk gebied wordt als basis eerst een integraal ontwerp opgesteld. Daarbij gaat het niet alleen om de ingreep zelf, maar ook de manier waarop deze in het landschap wordt ingepast en om de samenhang die in het landschap ontstaat. De gemeente beoordeelt de mate waarin een ingreep bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **B. Nationaal landschap**

Het plangebied valt binnen het **Nationaal Landschap Groene Hart**.

In nationale landschappen streeft het kabinet naar versterking van het landschap door behoud en versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarden. Voor het plangebied is relevant:

- behoud en versterking van karakteristieke landschapspatronen, zoals verkalving, beplantingselementen en waterlopen;
- behoud van cultuurhistorische waarden;
- tegengaan van bodemdaling in de veenweidegebieden door vernatting en een zorgvuldig agrarisch beheer;

- verbetering van de openbare toegankelijkheid voor extensieve vormen van recreatie.

Voor onder meer het **Belvédèregebied Vechtplassengebied** wordt een deelprogramma opgesteld. De deelprogramma's zijn onderdeel van het ontwikkelingsprogramma voor het Nationaal Landschap.

### ***Recreatief gebruik van het landelijk gebied.***

Voor de waterrecreatie wil het kabinet de toegankelijkheid van oevers vergroten en netwerken voor kleine waterrecreatie realiseren. Dit vindt bij voorkeur plaats in en om de steden en in de waardevolle landschappen. Dit is een aanvulling op het bestaande basisrecreatietoervaartnet (brtn). Provincies en gemeenten leggen het bestaande basisrecreatietoervaartnet vast in streek- en bestemmingsplannen. De behoefte aan verblijfs- en dagrecreatie groeit nog steeds.

Naast ruimte voor nieuwe verblijfsrecreatie is vooral ruimte nodig voor kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatie. In natuurgebieden geldt een 'nee, tenzij' afwijking voor nieuwe plannen of activiteiten.

### ***Natuur - investeren in kwaliteit***

Waar in het verleden de nadruk lag op de verwerving en inrichting van de EHS (de kwantiteit), legt het SGR2 de nadruk op het verbeteren van de kwaliteit. Het gaat om het verbeteren van de samenhang en de bescherming van de natuurgebieden en het verbeteren van de milieuraandvoorwaarden.

### ***Ruimtelijke bescherming natuur - groene contour***

Gebieden met bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken of landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen krijgen een zogenaamde 'groene contour'. Dit is vastgelegd in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Daarbij gaat het ten eerste om de Vogel- en de Habitatrichtlijngebieden en andere gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet. Ten tweede vallen onder de groene contour de netto begrensde of gerealiseerde robuuste verbindingen en de netto begrensde EHS, met uitzondering van de grote wateren en de Noordzee. Ook elementen van gebieden met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken krijgen een groene contour. Dit geldt voor de gebieden op de Werelderfgoedlijst, en de Belvédèregebieden waarvan het kabinet eerder heeft aangegeven (in de nota Belvédère) dat deze om ruimtelijke bescherming vragen. Voor deze 'groene contourgebieden' geldt een 'nee-tenzij' regime. Dat betekent dat ingrepen die schadelijke gevolgen kunnen hebben voor vastgelegde waarden en kenmerken, in beginsel niet zijn toegestaan. Als er geen alternatieven zijn of sprake is van redenen van groot openbaar belang, kan een ingreep onder voorwaarden worden toegestaan. Er moet dan tegelijkertijd worden besloten over aard, manier en tijdstip van compenserende maatregelen.

Het is te verwachten dat het plangebied binnen de groene contour komt te liggen. Indien sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en vervanging kunnen plannen in beginsel positief tegemoet worden getreden.

### 2.1.3 Nota Belvédère (1999)

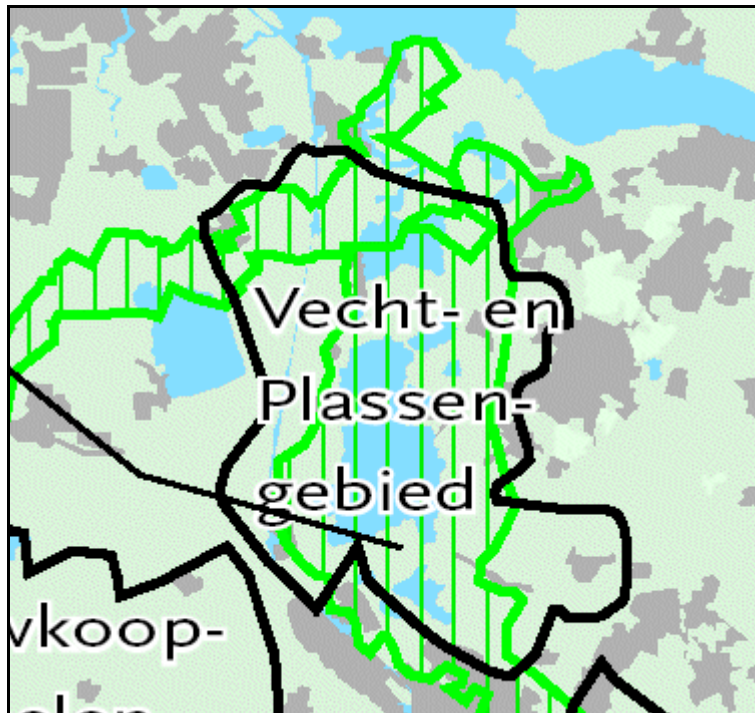
In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Daarvoor worden een vijftal richtingen aangegeven, waaronder:

- vroegtijdige en volwaardige afweging;
- volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij planologische procedures en planvormingsprocessen.

In de Nota Belvédère worden verspreid over heel Nederland cultuurhistorische meest waardevolle gebieden aangegeven, de zogenaamde Belvédèregebieden. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten (fysieke dragers).

Het plangebied ligt in het **Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied**. In het veenweidelandschap liggen o.a. cultuurhistorisch waardevolle verveningsrestanten en petgaten. De Nota Belvédère adviseert onder meer de cultuurhistorische waarden beter te beschermen in het bestemmingsplan.

Het plangebied is in de nota Belvédère bovendien aangegeven als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (voor meer informatie over de Nieuwe Hollandse Waterlinie zie paragraaf archeologie, cultuurhistorie en landschap).



*Figuur 1 Uitsnede Belvédère kaart Nota Belvédère*

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Streekplan provincie Utrecht 2005-2015 (2004)

Zoals reeds is vermeld, is de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008) gewijzigd. De verschillende beleidskaders van rijk, provincies en gemeenten dienen als gevolg daarvan -op termijn- te worden gewijzigd. Het huidige Streekplan 2005-2015, dat op 13 december 2004 door provinciale staten van de provincie Utrecht is vastgesteld, behoudt zijn gelding. In het streekplan staan hoofdlijnen van het provinciaal beleid.

De provincie hanteert thans in samenhang met het streekplan de Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Doel van deze Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De Beleidslijn maakt duidelijk wat de partners in de buitenwereld, waaronder de gemeenten, onder de nieuwe Wro van de provincie kunnen en mogen verwachten: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten wordt vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan worden niet gewijzigd.

In de Beleidslijn kiest de provincie ervoor om de in het streekplan genoemde beleidsregels onder te verdelen in drie categorieën:

1. provinciaal belang;
2. vinden we als provincie belangrijk;
3. heeft geen prioriteit binnen de provincie.

Op de streekplankaart is een zonering opgenomen (landelijke gebied 1, 2, 3 en 4). De kaart geeft aan welke ontwikkelingsrichting gewenst is. Elk van de vier zones kent zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden, passend bij de functie, kwaliteiten en waarden van het gebied.



*Figuur 2 uitsnede Streekplan Utrecht 2004*

Het streekplan zoneert het plangebied als landelijk gebied 3, alsmede als veenweidegebied.

Landelijk gebied 3 vertegenwoordigt afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, recreatie en in enkele gevallen zeer extensieve woonmilieus; het kan gaan om zowel verweving op perceelsniveau als om een mozaiek van gescheiden functies.

Voor landelijk gebied 3 is voor natuur, recreatie en water en milieu het volgende provinciaal beleid van toepassing:

### **Natuur**

Bij nieuwe plannen binnen en in de nabijheid van EHS-gebieden en de Vogel- en Habitat-richtlijngebieden zijn binnen het provinciaal beleid ingrepen niet toegestaan indien deze wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Daarnaast streeft de provincie naar instandhouding en waar mogelijk versterking van natuurwaarden in gebieden buiten de EHS waar sprake is van geconcentreerde actuele natuurwaarden.

### **Recreatie**

Binnen het provinciaal belang streeft de provincie naar een aantrekkelijk aanbod van recreatieve, toeristische voorzieningen. Daarbij dienen recreatiewoningen beschikbaar te blijven voor verblijfsrecreatie. Permanente bewoning is dan ook ongewenst.

### **Water en milieu**

Beleid ten aanzien van waterhuishouding en milieukwaliteiten wordt afgestemd op de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met aanwezige waarden; waterknelpunten worden opgelost zonder deze af te wentelen op andere gebieden.

### **Groene contour**

Het plangebied was aangemerkt als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn (zie verticale arcering figuur 3) en viel daarmee binnen de Groene Contour. Voor de Groene Contour geldt een basisbescherming, waarbij de beheerder verplicht is zorg te dragen voor de kwaliteit van het gebied. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden die significante gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken, zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij' principe). Op basis van een afweging tussen het te beschermen belang en het met het plan of project gemoeide belang wordt al dan niet toestemming verleend. Van de zijde van ondernemers en instanties in het gebied is verzocht de Noordelijke Kievitsbuurt buiten de SBZ te houden en zo het hier historisch gegroeide recreatieve gebruik positief te honoreren. In de definitieve aanwijzing door de minister is recent besloten aan deze wens tegemoet te komen en de status van SBZ eraf te halen en op ongeveer 750 meter ten oosten van de Scheendijk de begrenzing te leggen. Het betekent dat initiatieven voor herstructurering en kwaliteitsverbetering minder zwaar getoetst behoeven te worden zolang er geen ingrijpende wijzigingen worden veroorzaakt.

Het plangebied blijft wel binnen de begrenzing van de provinciale EHS liggen. Uitbreiding van beperkte omvang van bestaande bebouwing (in absolute zin) in de EHS hebben geen significante gevolgen.

### **Recreatieve hoofdstructuur**

In het streekplan is een recreatieve hoofdstructuur opgenomen. Deze hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden, ontwikkelingsgebieden en gebieden met recreatief medegebruik. Het plangebied valt buiten de recreatieve hoofdstructuur.





Figuur 3 uitsnede streekplan Utrecht 2004 - EHS kaart

### 2.2.2 Derde Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht 2005-2010 (2004)

In het derde waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht worden de hoofdlijnen van het waterbeleid voor de periode 2005 tot en met 2010 weergegeven. In dit plan worden de recente ontwikkelingen in het waterbeheer geïntegreerd. Dan gaat het vooral om:

- Waterbeheer in de 21e Eeuw;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- het watertekort in de zomer van 2003; en
- de discussie over de veiligheid van regionale waterkeringen en het provinciale toezicht daarop, mede naar aanleiding van de kadebreuk in Wilnis in augustus 2003.

Dit plan heeft een looptijd van zes jaar in plaats van de gebruikelijke vier jaar, zodat wordt aangesloten bij de plannen rond de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het hoofddoel uit het derde provinciale waterhuishoudingsplan is:

*"Een veilig en bewoonbaar land hebben en in stand houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur."*

Op de functiekaart is voor het plangebied de gebiedsfunctie "Verweving natuur en waterrecreatie" opgenomen. Inrichting en beheer van het watersysteem is hierbij primair gericht op natuur en waterrecreatie. Tevens is aan het oppervlaktewater de functie zwemwater toegekend. Voor delen van het oppervlaktewater is de inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem primair gericht op zwemmen.

Het plangebied ligt eveneens binnen de 100 jaarszone. Dit is het beschermingsgebied rond een kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied, gebaseerd op een verblijftijd van het grondwater van maximaal 100 jaar in de ondergrond. Wat betreft grondwaterkwaliteitsbeheer wordt het uitwerkingsplan van het PMP uitgevoerd: Zuiver drinkwater uit de grond 2001-2008. Conform dit plan wordt de bescherming van drinkwaterwinning

uitgebreid tot het gebied rond de winning waarvandaan het infiltratiewater binnen 100 jaar bij de onttrekking is. De bescherming gold alleen voor het gebied met een reistijd van 25 jaar. Bescherming vindt plaats door extra aandacht voor bodemverontreiniging, inzet van de ruimtelijke ordening, afstemming met andere beleidsvelden en organisaties en inzet van stimuleringsgelden. Het doel van het grondwaterkwaliteitsbeheer is niet beperkt tot het beschermen van de grondstof voor drinkwater, maar behelst ook de reductie van negatieve effecten op ecosystemen en de zorg voor een juiste grondwaterkwaliteit voor gewenste natuur(ontwikkeling).

### **2.2.3 Zuiver drinkwater uit de grond (2001)**

#### **- uitwerkingsplan grondwaterbescherming provincie Utrecht 2001-2008 -**

Het Uitwerkingsplan Grondwaterbescherming Provincie Utrecht 2001-2008 beschrijft het beleid voor de bescherming van het grondwater voor de komende jaren. Het gaat om gebieden rondom plaatsen, waar het waterleidingbedrijf kwelwater (oppervlaktewater) bemaalt uit de Bethunepolder, om de polder droog te houden en voor de productie van drinkwater.

Tezamen met het, buiten het plangebied gelegen, Waterleidingkanaal vormen zij de verbinding tussen de grote waterwingebieden bij Loenen en Maarssen.

De regeling voor waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden vindt plaats in de Provinciale Milieuverordening Utrecht (PMV). Voor waterwingebieden is bij PMV een absoluut verbod voor het oprichten van alle inrichtingen geregeld.

Een regeling daarvoor opnemen in het bestemmingsplan is dus niet aan de orde. Wel is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen gericht op het veiligstellen van de belangen van de waterwinning in geval van bouwactiviteiten de bestemmingen van de betreffende gronden. In dit plan is daartoe ter plaatse van de Scheendijk, langs het Waterleidingkanaal, een "Milieuzone – waterwingebied" opgenomen. In die zone mag het bouwen ten dienst van de daar gelegen bestemming "Verkeer" alleen plaatsvinden nadat het advies van de beheerder van het waterwingebied is ingewonnen.

### **2.2.4 Beleidsplan recreatie en toerisme Utrecht (1994)**

Het beleidsplan biedt voor de Loosdrechtse (en de Vinkeveense) Plassen het volgend gewenst beleid: "het karakter van beide plasgebieden dient zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Het voorzieningenniveau van vooral de jachthavens zal moeten worden verbeterd om te kunnen concurreren met andere watersportgebieden. Om de landelijk gezien unieke identiteit van beide Plassengebieden te behouden is gewenst de legakkergebieden of althans aanzienlijke delen daarvan veilig te stellen".

Specifiek voor de Loosdrechtse Plassen geldt:

Uitbreiding van de thuishavencapaciteit door het ontwikkelen van nieuwe jachthavens is op basis van ruimtelijke overwegingen minder gewenst. De voorkeur gaat uit naar uitbreiding van bestaande jachthavens, met als doel de havens ook te verbeteren.

Aan de toenemende vraag naar hoogwaardige voorzieningen voor verblijfsrecreatie binnen het Loosdrechtse Plassengebied kan alleen worden tegemoet gekomen door uitbreiding van bestaande bedrijven. De noordelijke Kievitsbuurt wordt intensief gebruikt voor het afmeren en overnachten. Aangezien de mogelijkheden daarvoor onvoldoende zijn, is uitbreiding van het aantal landgebonden aanlegplaatsen in dit gebied dringend gewenst.

### 2.2.5 Beleidsplan natuur en landschap provincie Utrecht (1992)

Het plangebied valt in haar geheel binnen een **kerngebied van de ecologische hoofdstructuur**. Het gaat daarbij om verveningslandschap met de abiotische kenmerken veen, uitgeveende gebieden met trekaten en legakkers. De ontginning is ontstaan in 15-20e eeuw door natte vervening van veenontginningen via petgaten en legakkers. Door erosie van de legakkers trad later plasvorming op. De langgerekte percelering is door deze plasvorming gedeeltelijk verdwenen. Lineaire begroeiing (elzen, knotbomen) komt voor op voormalige legakkers, er is sprake van broekbosontwikkeling in ten dele verveende gebieden. Het patroon van legakkers en petgaten verdwijnt enerzijds door vorming van open water (erosie), anderzijds door ontwikkeling naar broekbos (verlanding). Het beleidsplan meldt dat in de natte gebieden van Loosdrecht en Vinkeveen een duidelijke zonering nog geen ingang heeft gevonden. De ontwikkeling van met name verblijfsrecreatieve voorzieningen op legakkers en het uitwaaien in natuurgebieden vormt een ernstige verstoringsbron voor zeldzame soorten als woudaapje, roerdomp en purperreiger. Extensieve vormen van recreatie verdragen zicht meestal goed met natuur en landschap. Nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve voorzieningen zal in beginsel buiten de ecologische hoofdstructuur moeten plaatsvinden. Het plangebied wordt voorts getypeerd als zone met **zeer representatieve waardebepalende elementen binnen de grotere aardkundig waardevolle gebieden**. Het gaat daarbij om veen en uitgeveend veengebied met trekaten en legakkers. De bescherming van deze zones heeft de hoogste prioriteit. De bescherming van de aardkundige waarden hangt samen met de kwetsbaarheid van de eigenschappen/kenmerken (bijvoorbeeld reliëf, hydrologische situatie of profielopbouw) van de objecten en processen voor verschillende vormen van aantasting (bijvoorbeeld nivelleren, verdroging en verstoring van de bodem). Aardkundig waardevolle gebieden dienen via het bestemmingsplan beschermd te worden.

### 2.2.6 Natuurgebiedsplan Vecht- en Plassengebied (2001)

Het Natuurgebiedsplan geeft aan dat de Noordelijke Kievitsbuurt als hoofdfunctie recreatie kent. Jachthavens en vakantiewoningen zijn in dit gebied gesitueerd. Het is ook een ecologisch waardevol gebied, met name gericht op aquatische natuurwaarden. Het gebied vormt een verbindende schakel voor de omringende natuurgebieden. In het kader van het Natuurgebiedsplan wordt onder andere gestreefd naar verbetering van migratiemogelijkheden van flora en fauna in het water en op de oevers. Het gaat bij de (zuidelijke en) noordelijke Kievitsbuurt met name om de reeds aanwezige natuurwaarden. Door het gebied te begrenzen als bestaande natuur is het mogelijk beheersubsidie aan te vragen in het kader van de subsidieregeling natuurbeheer. De reeds aanwezige natuur kan in stand gehouden, gevormd en verder ontwikkeld worden, zodat aan de nagestreefde natuurdoelen wordt voldaan (met name zoetwatertegemeenschap). De Noordelijke Kievitsbuurt vormt met 155 ha één van de deelgebieden, die tezamen de plassen vormen welke begrensd wordt als bestaande natuur. In het kader van de subsidieregeling natuurbeheer 2000 van het ministerie van LNV kan subsidie aangevraagd worden voor het beheer van plas en ven, moeras (basispakket) en voor soortenrijke plas en overjarig rietland (pluspakket).

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Scheendijk Noord - Aanzet voor een beleidsvisie (2002)**

Ten behoeve van de planontwikkeling is door de gemeente Breukelen "Scheendijk Noord - Aanzet voor een beleidsvisie" opgesteld welke richting geeft aan de toekomstige invulling van het plangebied. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 november 2002 en bood de basis voor het "Programma van Wensen/Eisen" (zie volgende paragraaf) en het overleg met ondernemers en bewoners in het plangebied. Op de hoofdlijnen van de visie wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

### **2.3.2 Programma van Wensen/Eisen (2003)**

Na de "Aanzet voor een beleidsvisie" is door de gemeenteraad op 16 december 2003 het Programma van Wensen/Eisen vastgesteld. Aan hand van veldinventarisatie, plenaire bijeenkomsten en individuele gesprekken met ondernemers en bewoners is het Programma van Wensen/Eisen ingevuld. In de nota wordt per legakker een inventarisatie van aard, aantal en gebruik van gebouwen gegeven. Tevens wordt in de nota ingegaan op de wensen van bewoners en ondernemers. Een belangrijk onderdeel van het Programma van Wensen/Eisen vormt de eerste contour voor de juridische planopzet mede gebaseerd op de hoofdlijnen van de beleidsvisie.

### **2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen (2008)**

In het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen (februari 2008) is de landschapsvisie voor het gebied van de Scheendijk aangegeven.

Als kwaliteiten van het gebied worden genoemd:

- een bijzonder turfontginningslandschap van petgaten en legakkers;
- onderdeel van de grote Utrechtse veenplassen;
- oude en nieuwe recreatiewoningen op de legakkers;
- grote recreatiewaarde voor de eigenaren van de woningen, met name ten noorden van de Meent;
- grote natuurwaarde (moerasvogels, vissen en moerasplanten), met name ten zuiden van de Meent.

De afstemming tussen recreatie- en natuurbelangen, in inrichting, gebruik en beheer van het gebied is een punt van voortdurende aandacht. Bij onvoldoende beheer van de oevers kalven deze af waardoor legakkers kunnen verdwijnen. De golfslag van motorboten kan dat proces versnellen. Voor sommige vogels en andere dieren is een zekere rust in het gebied van belang. Een goede zonering van land- en waterrecreatie is ook daarom gewenst. De beeldkwaliteit van het westelijk deel langs de Scheendijk en de legakkers dwars daarop wordt volledig bepaald door het grote aantal recreatieobjecten, van verschillende soort, en het opvallend kleurgebruik van de bebouwing langs de Scheendijk.

De volgende opgaven en doelstellingen worden aangegeven:

- behoud en versterking van de samenhang van natuur- en recreatiegebieden in relatie met de Loosdrechtse Plassen;
- beperking verdere uitbreiding van ligplaatsen en verblijfsrecreatie;
- zonering, afstemming beheer op recreatie/natuur (o.a. oevers);
- verhoging beeldkwaliteit Scheendijk;

- kaders bieden voor natuurontwikkeling in afstemming met recreatie in aangrenzende zone.

Als visie wordt aangegeven dat in het bijzondere landschap van de petgaten in de Kievitsbuurt een gebiedsgerichte ontwikkeling en afstemming dient plaats te vinden van natuur en recreatie. Daarin wordt een oplossing gezocht tegen het afkalven van de oevers en de continuering van niet toegestane recreatieactiviteiten.

De recreatiewoningen dienen landschappelijk te worden ingepast. De harde oevers kunnen worden verzacht door vooroevers aan te leggen van lokaal gewonnen hout. Op enkele vaargeulen na kan ook het natuurlijke verlandingsproces zijn gang gaan. Dit komt ten goede aan de natuur en de instandhouding van de resterende legakkers.

## **2.4 Overig beleid en relevante wet- en regelgeving**

Het Plassenschap is aangesteld als vaarwegbeheerder van de plassen en de aanliggende vaarwegen. Vanuit die publiekrechtelijke taak heeft het Plassenschap onder andere beleid ontwikkeld voor woonschepen, het afmeren van vaartuigen, het maken van werken op en aan het water (zoals beschoeiingen en steigers). Dit beleid is vastgelegd in een aantal verordeningen en besluiten, welke in de volgende paragrafen aan de orde komen. Verder wordt qua wet- en regelgeving uitgebreid stilgestaan bij de Vogelrichtlijn en Flora- en Faunawet. Deze regels zijn sterk sturend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied.

### **2.4.1 Basisplan voor de Loosdrechtse Plassen (1982)**

#### **(Plassenschap Loosdrecht en omstreken)**

De noordelijke Kievitsbuurt is in de beleidsschets aangegeven als gebied voor extensieve recreatie. De volgende uitgangspunten kunnen genoemd worden:

- belangrijkste recreatievorm is watersport;
- instandhouden van het oeverlandschap;
- invaren en afmeren in de zones met legakkers en de rietlanden langs de oost- en west oevers is in alle opzichten ongewenst;
- bereikbaarheid van verblijfsrecreatieobjecten voor auto's is van groter belang dan voor fietsers;
- in het gebied ten zuidwesten van de plassen zullen helemaal geen nieuwe wegen worden aangelegd om de bereikbaarheid van Scheendijk-Noord te verbeteren. Wel is een verbinding voor auto's van de Scheendijk met het Zandpad en Breukelen ondertussen gerealiseerd;
- geen vergroting van de verblijfsrecreatiecapaciteit;
- er moet adequate parkeergelegenheid komen, bv. 70% van 200 boten is 14 pp op 0,5 ha;
- veiligstellen van natuurgebieden.

### **2.4.2 Verordening bescherming plassengebied (1994)**

#### **(Plassenschap Loosdrecht en omstreken)**

In de Verordening bescherming plassengebied (laatst gewijzigd vastgesteld op 24 maart 1994) worden verboden met betrekking tot vaartuigen en bouwwerken in en aan het water aangegeven. Zo is het onder andere verboden, zonder ontheffing, woonschepen binnen het gebied te brengen. Artikel 10 van de verordening schrijft voor dat

havens, aanleggelegenheden, steigers, golfbrekers, beschoeiingen, plankieren of soortgelijke werken te maken of te hebben verboden zijn. Artikel 11 verbiedt onder andere het in of boven het water palen of balken, geen deel uitmakend van een beschoeiing, boeien, skischansen, bruggen, getimmerten, botenhuizen, brandstoftanks of soortgelijke voorwerpen te plaatsen of te hebben.

#### 2.4.3 Ligplaatsenverordening recreatiearken

Het plassengebied in de gemeente Breukelen beslaat de noordelijke en zuidelijke Kievitsbuurt. In dit gebied liggen ongeveer 70 recreatiearken, waarvoor ontheffing is verleend. Dit aantal mag om landschappelijke redenen niet toenemen hooguit verminderen. Inzake beleid en regels voor recreatiearken geldt de gemeentelijke Ligplaatsenverordening recreatiearken.

De verordening schrijft voor dat het verboden is in het gebied een ligplaats met een recreatieark in te nemen zonder dat een ligplaatsontheffing is verleend.

Verder geeft de verordening maximale maatvoering voor recreatiearken aan. Voor het gebied bij de Scheendijk mag een woonschip de volgende afmeting niet overschrijden: een maximale lengte van 16 meter, een maximale breedte van 4 meter en een maximale hoogte van 3,5 meter boven de waterlijn.

Bij de verordening behoort tevens een ligplaatsenkaart waarop aangegeven staat waar ligplaatsen zijn toegestaan. Voorts bevat de verordening regels ter beoordeling van ontheffingsaanvraag voor een nieuwe ligplaats en de nodige verbodsbepalingen.

#### 2.4.4 Vogelrichtlijn (1986)

Doelstelling van de Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) is instandhouding van alle in het wild levende vogelsoorten. Het gaat niet alleen om de (trek)vogels zelf maar ook om hun nesten, eieren en leefgebieden die voorkomen op het Europees grondgebied van de Lidstaten.

Ten behoeve van de **gebiedsbescherming** verplicht de Vogelrichtlijn een Lidstaat om Speciale BeschermingsZones (SBZ) aan te wijzen voor de vogelsoorten die vermeld zijn in bijlage I van de Vogelrichtlijn en voor trekvogels. Genoemd kunnen worden bijvoorbeeld de Kemphaan, Roerdomp, Visdief, Velduil en de Lepelaar. Nederland heeft inmiddels 79 Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Het plangebied is in eerste instantie aangewezen als speciale beschermingszone (hierna sbz) **Oostelijke Vechtplassen** (zie grijze arcering figuur 4). In een later stadium is de speciale beschermingszone nog eens uitgebreid (zie schuine arcering figuur 4). Het gebied is aangewezen voor purperreiger, zwarte stern, ijsvogel en woudaapje. Deze vogelsoorten gebruiken het gebied als broed- en foerageergebied. Bij de begrenzing is tevens rekening gehouden met het leefgebied van de aldaar in behoorlijke aantallen voorkomende vogels van de soort: kolgans, grauwe gans, krakeend, smient, slobbeend, tafeleend, nonnetje, wulp, snor, rietzanger en grote karekiet.

Bij besluit van 20 april 2004 heeft de minister van LNV zijn besluit van 24 maart 2000 om de noordelijke Kievitsbuurt aan te wijzen als onderdeel van de speciale beschermingszone Oostelijke vechtplassen herroepen. Dit betekent dat het gehele gebied noordelijke Kievitsbuurt inclusief het bebouwde gebied langs de Scheendijk, niet meer een wezenlijk onderdeel van het leefgebied van de te beschermen vogelsoorten

vormt. De grens van de speciale beschermingszone ligt in oostelijke richting nu op ca 750 meter vanaf de Scheendijk.

Voor te ontwikkelen vernieuwingsplannen betekent dit dat deze in de meeste gevallen geen belemmering uit hoofde van de Vogelrichtlijn zullen ondervinden. Wel zal nog toetsing van plannen nodig blijven op mogelijke externe negatieve effecten naar de ernaast gelegen speciale beschermingsgebieden. Bijv. het effect van een intensivering van vaarbewegingen als gevolg van uitbreiding van lighavencapaciteit. Zoals de plannen er nu uitzien is de kans bijzonder klein dat dit een beletsel gaat vormen voor initiatieven. In de praktijk verwachten we een extensivering van het aanwezige aantal recreatieverblijven en per saldo zeker geen toename van het aantal jachthavenligplaatsen.

Van belang is dat ondanks dat jachthavens en bestaande bebouwing formeel buiten de begrenzing vallen, ingrijpende initiatieven worden getoetst op hun externe werking. De externe werking houdt in dat ook activiteiten buiten een richtlijngebied op hun schadelijkheid moeten worden beoordeeld. Het is lastig een algemene uitspraak te doen over de reikwijdte van de externe werking, per geval dient dit te worden beoordeeld. Of een activiteit schadelijk is, en daarom getoetst moet worden, hangt af van de aard van de activiteit en de kwetsbaarheid van de betrokken specifieke natuurwaarde.

**Soortenbescherming:** de Vogelrichtlijn legt Lidstaten de verplichting op om een algemene regeling in te voeren voor de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten die voorkomen op het grondgebied van de EU. Dit betekent dat er een verbod geldt voor het opzettelijk doden of vangen van alle wilde vogels, voor het vernielen of beschadigen of wegnemen van de nesten en eieren, voor het rapen van eieren en voor het verstoren van de vogels tijdens hun broedperiode. Ook geeft de Vogelrichtlijn bepalingen over de jacht op vogels. In bijzondere situaties mag worden afgeweken van deze beschermende bepalingen indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat en het in het belang is van onder meer de volksgezondheid of openbare veiligheid, luchtverkeer of ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren of ter bescherming van flora en fauna.

Alle richtlijngebieden (dus zowel Vogelrichtlijn- als Habitatrichtlijngebieden) worden vanaf het moment van aanwijzing beschermd volgens de regels uit **artikel 6 van de Habitatrichtlijn**. Nu alle Vogelrichtlijngebieden door Nederland zijn aangewezen, moeten deze gebieden volgens artikel 6 van de Habitatrichtlijn worden beschermd.

#### 2.4.5 Flora en Faunawet

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 in werking. De wet vervangt de Vogelwet 1936, de Wet Bedreigde Uitheemse Dier- en Plantensoorten, de Jachtwet, de Nuttige dierenwet 1914 en hoofdstuk V van de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is een raamwet: in de wet staan de hoofdlijnen van de regels. De uitwerking is geregeld in aparte besluiten en regelingen<sup>2</sup>.

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van planten- en diersoorten. De volgende beschermde inheemse diersoorten zijn aangewezen:

- alle zoogdieren die van nature in Nederland voorkomen, met uitzondering van de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis;

- alle soorten vogels die van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie in het wild voorkomen;
- alle amfibieën en reptielen die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissen, met uitzondering van de soorten waarop de Visserijwet 1963 van toepassing is.

Daarnaast zijn nog planten- en diersoorten als beschermd aangewezen bij een op de Flora- en faunawet gebaseerde algemene maatregel van bestuur en een ministeriële regeling. De Flora- en faunawet richt zich ook op de bescherming van uitheemse soorten. Er zijn twee manieren om de soorten te beschermen:

- door het verbieden van een aantal handelingen die schadelijk zijn voor beschermde planten of dieren;
- door het aanwijzen van kleine terreinen of objecten als beschermde leefomgeving.

Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke 'negatieve effecten' dat precies zijn, kan niet in een lijst opgesomd worden. Dat is afhankelijk van soort, locatie en aard van de ingreep.

Praktisch overal komen beschermde soorten voor. Bij de meeste projecten, zoals bedrijventerreinen, nieuwbouwwijken, uitbreiding van kantoorruimte, de aanleg en verbetering van infrastructuur, wordt dus 'ruimte' gebruikt waar beschermde soorten voorkomen. De **verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet zijn daarom vrijwel altijd van toepassing op een project**: of het nu gaat om het realiseren van een bedrijventerrein buiten de bebouwde kom van een plattelandsgemeente of de uitbreiding van een woonwijk binnen de grenzen van een grote stad. Nieuwe initiatieven in het plangebied zullen dan ook moeten worden getoetst aan de Flora- en faunawet.

De volgende nota's zijn gelezen maar bevatten geen beleid of regelgeving voor het plangebied dat via het bestemmingsplan vertaling behoeft:

- **Milieubeleidsplan 1998-2002 (Provincie Utrecht, december 1997)**  
Voor het plangebied zijn met uitzondering van waterwingebied (zie Nota Zuiver drinkwater uit de grond) verder geen milieubeschermingsgebieden (grondwaterbeschermingsgebied, bodembeschermingsgebied, stiltegebied, natuurbeschermingswetgebied) van toepassing.
- **Notitie woonschepenbeleid 2002-2012 (Provincie Utrecht, 7 oktober 2002)**  
Plangebied valt buiten werkingssfeer van deze nota, bevoegdheid inzake woonschepen ligt bij Recreatieschap Vecht en Plassengebied.
- **Oeverzoneringskaarten Vaarwegen - ontwerp (HHS Amstel, Gooi en Vecht, 6 juli 2003)**  
Voor het plangebied is geen oeverzoning aangegeven. Het plangebied valt onder het beheer van het Plaassenschap en daarmee buiten de werkingssfeer van de nota.
- **Verbeteren recreatief gebruik - (HHS Amstel, Gooi en Vecht, mei 2003)**  
Het plangebied valt onder het beheer van het Recreatieschap Vecht en Plassengebied en daarmee buiten de werkingssfeer van de nota.
- **Nota vaarwater op orde - (HHS Amstel, Gooi en Vecht, december 2001)**  
Het plangebied valt onder het beheer van het Recreatieschap Vecht en Plassengebied en daarmee buiten de werkingssfeer van de nota.



- **Concept beleidsplan Vecht- en Plassengebied (februari 1998) (Plassenschap Loosdrecht e.o.)**  
Navraag bij het Plassenschap leert dat het beleidsplan niet vastgesteld wordt. Onderzoek en mogelijke beleidslijnen worden eventueel meegenomen in een nieuw op te stellen beleidsplan. Een nieuw beleidsplan wordt niet vóór 2007 verwacht.
- **Vaarwegenlegger (2002) (Plassenschap Loosdrecht en omstreken)**  
De Vaarwegenlegger onderscheidt voor het plangebied géén vaarwegcategorie, en heeft derhalve geen consequenties voor het plangebied.



### 3 BESTAANDE SITUATIE, RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

#### 3.1 Inleiding

In de volgende paragrafen zijn de resultaten weergegeven van het onderzoek ex artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Onder onderzoek dient in dit kader ook verstaan te worden het op een rij zetten van de beleidsvisies en randvoorwaarden die door de hogere en gemeentelijke overheid in wetten en beleidsnota's zijn vastgelegd (zie hoofdstuk 2). In dit hoofdstuk wordt een actueel beeld gegeven van de in het plangebied voorkomende functies en/of thema's.

#### 3.2 Abiotische structuur en Waterparagraaf

##### 3.2.1 Geomorfologie

Het gebied wordt gekenmerkt door turfwinning ontstane regelmatige afwisseling van langgerekte lagen (watervoerend) en wallen met een hoogteverschil van 0,25 - 0,50 meter.

##### 3.2.2 Bodem

In de laagten is sprake van een onderwaterbodem. Op de wallen worden vlier- en vlietveengronden aangetroffen. Deze gronden behoren tot de zogenaamde rauwveengronden. De naam Vlietveengronden is afgeleid van 'vlieten' (voor drijven) en 'vliet' (voor watergang). Vlierveengronden komt van 'vlieder' of 'vledder' (moerassig grasland). Veengronden bestaan tussen 0 en 80 cm diepte voor ten minste de helft uit moerig materiaal. Onder moerig materiaal verstaat de bodemkunde "veenachtig, organisch, humeus materiaal". Het gaat om afgestorven plantenresten die niet zijn 'vergaard' vanwege de hoge waterstand ter plaatse. Meestal bestaat bij veengronden het bovenste gedeelte uit veen; er zijn echter ook veengronden waar het veen door een toplaag van ander materiaal (meest klei) wordt bedekt.

##### 3.2.3 Waterparagraaf

###### *Watersysteem grondwater*

Ter hoogte van het plangebied ligt de bovenkant van het Pleistoceen op –6 m NAP. Deze bovenkant bestaat uit dekzand (Formatie van Twente). Daarboven ligt een veenpakket (Hollandveen) van 6 m dik. Het veenpakket is geohydrologisch gezien de deklaag. Daaronder ligt het eerste watervoerend pakket van enkele tientallen meters dik ( $kD = 1000-2500 \text{ m}^2/\text{dag}$ ). Ter plekke van de petgaten is het veen voor een groot deel weggehaald. Datzelfde geldt voor de Loosdrechtse plassen. Door de vervening is de weerstand van de deklaag laag ( $c < 250$  dagen). Hierdoor infiltreert veel oppervlaktewater en stroomt ondergronds weg van de plassen naar de omliggend polders, de Bethunepolder in het bijzonder. De wegzijging is plaatselijk 15 mm/dag; de kwel in de polder zelfs 17 mm/dag.

De stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is ter hoogte van het plangebied ongeveer -1,5 m NAP.

### *Grondwaterkwaliteit*

De kwaliteit van het grondwater is door de permanente infiltratie van voedselrijk oppervlaktewater matig (hoge NO<sub>3</sub>-, SO<sub>4</sub>-, K-gehaltes). Het grondwater is zwak gebufterd (Ca-mix) en matig zuur. De hardheid is meer dan 1 mmol/l (F1-type).

### *Oppervlaktewater*

Het polderpeil is 1 tot 3 m lager dan het waterniveau van de plassen. Het peil van het plangebied schommelt rond de -1.1 m NAP. Per jaar wordt er gemiddeld 35 milj. m<sup>3</sup> water weggepompt uit de Bethunepolder. Het grootste deel wordt gebruikt als grondstof voor de drinkwaterwinning en stroomt via het Waterleidingkanaal naar de Waterleidingplas van het Waterleidingbedrijf Amsterdam achter Loenen. Het kanaal loopt ook langs het plangebied. Een deel van het water, te weten 4 tot 7 miljoen m<sup>3</sup>/jaar surplus, stroomt via de overstort en het Tienhovenskanaal naar de Loosdrechtse Plassen.

Andere bronnen, die de vanonder leeglopende plassen voeden, zijn de neerslag, de Drecht en het Tienhovense kanaal met water uit het bovenstrooms gelegen moeras en de inlaat van gedefosfateerd water afkomstig van het Amsterdam-Rijnkanaal bij de Nieuwe polderplas aan de Drecht. De inlaat bedraagt 5 tot 12 miljoen m<sup>3</sup> /jaar.

### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

De kwaliteit van het oppervlaktewater is goed. Voor de meeste parameters voldoet het meetpunt in de Kievitsbuurt-Noord (MBP041) aan de criteria voor "onverstoord eutroof petgat met veenbodem". Alleen het totaal stikstof- en chlorofyl a-gehalte is hoog. Verder is het doorzicht slecht.

Het slechte doorzicht wordt veroorzaakt door opwarrelend slib. Licht slib wordt in de ondiepe plassen voortdurend opgewoeld door wind en golven. Dit vrije slib komt door stroming in de luwe delen zoals de Kievitsbuurt terecht om te bezinken. Maar ook daar wordt het door de vele bootbewegingen steeds weer opgewoeld. Verder hebben de vele bootbewegingen een verstoorde vegetatie tot gevolg. Door afkalving en beschoeiing zijn de grenzen tussen water en land scherp. Hierdoor komen in het water alleen drijvende planten voor. De natuurlijke verlanding is gestopt. Alleen in de stille trekgraten in het oosten komen nog fonteynkruid-, waterlelie- en lisdoddevelden voor.

In het plangebied zijn alle huizen, vakantiebungalows, stacaravans, woonschepen, appartementcomplexen en bedrijfsgebouwen aangesloten op de riolering<sup>5</sup>. Deze wordt middels een drukleiding rechtstreeks afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie aan de Merwedeweg. Het hemelwater van daken en verharding stroomt af naar de trekgraten (gescheiden stelsel).

### *Conclusie*

Het plangebied is onderdeel van het infiltratiegebied rond de (diepe) polders langs de Vecht. Ten behoeve van een constant peil wordt water ingelaten. Dit betreft gedefosfateerd Rijnwater en schoon (Betune)polderwater. De waterkwaliteit is goed. Het doorzicht is echter slecht. Dit heeft te maken met de constante beroering van het ondiepe water en het opwarrelend slib.

oor de riolering is het oppervlaktewater niet (meer) organisch belast.

### *Waterbeheer*

Het kwantitatieve en kwalitatieve waterbeheer is een taak van Waterschappen. In

Breukelen is dit het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek. Het Waterleidingkanaal betreft een hoofdwatgang. Deze loopt buiten het plangebied aan de west- en noordkant. Het water in de trekaten wordt getypeerd als oppervlaktewater. Enkele watgangen tussen de percelen nabij de Scheendijk worden getypeerd als watgang.

#### *Waterbodem*

Veendeeltjes en dode algen zorgen voor een halve meter dikke baggerlaag. De gemiddelde diepte is nog geen twee meter. De baggerlaag maakt sommige jachthavens en waterwegen moeilijk bevaarbaar. De geformeerde stuurgroep Loosdrechtse Plassen werkt thans aan een oplossing. Het idee bestaat om verdiepingen in de Plassen (Eerste-, Derde- en Vierde Plas) aan te brengen alwaar zwevende deeltjes kunnen bezinken.

#### *Waterwingebied/grondwaterbeschermingsgebied*

Globaal de westelijke helft van de Scheendijk valt binnen de beschermingszone langs het aangrenzende Waterleidingkanaal (zie ook paragraaf 2.2.3.). Op die beschermingszone is de Provinciale Verordening Besluit Waterwingebieden van toepassing.

#### *Waterwerken*

De Scheendijk is een waterstaatkundig object dat wordt getypeerd als tussenboezemwaterkering. Met het oog op de instandhouding van dit object zijn in de Keur van het Hoogheemraadschap beschermingszones vastgelegd: de zogenoemde keurzone voor tussenboezemwaterkeringen.

#### *Gevoerd overleg met het Hoogheemraadschap in het kader van watertoets*

In het (per 1 juli 2008) nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is, evenals in het voorgaande Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, de verplichting opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dient te bevatten een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen (van het plan) voor de waterhuishouding, een waterparagraaf/watertoets.

Bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen zal in dat kader overleg met het Waterschap gepleegd moeten worden. Het bestemmingsplan dient melding te maken van de uitkomsten van het overleg en de wijze waarop rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie.

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft als lid van de klankbordgroep tijdig kennis kunnen nemen van de voorbereidende nota's "Aanzet voor een beleidsvisie" en het "Programma van Wensen/Eisen". Het Hoogheemraadschap heeft schriftelijk haar belangen in en om het plangebied kenbaar gemaakt waarmee bij de planvorming rekening gehouden dient te worden. Hierbij gaat het om het watgangenstelsel in het gebied, de waterkering (ringdijk van de droogmakerij) en de Keur. Het Hoogheemraadschap vroeg specifiek aandacht te besteden aan informatie inzake waterkwaliteit en de gevolgen van eventuele plannen op de waterkwaliteit. Hieraan is hiervoor aandacht besteed. Bij het beoordelen van lozingen bij vervanging en nieuwbouw van woningen zal de waterkwaliteitsbeheerder betrokken worden. Bij de plannen tot uitbreiding van de aanwezige riolering zullen de gevolgen voor de waterkwaliteit bezien moeten worden, waarbij voldaan moet worden aan de geldende basisinspanning.

### 3.3 Biotische structuur (samenhang planten en dieren)

Onderstaande beschrijving van flora en fauna is gebaseerd op een verkenning (quick scan) uit september 2008.

#### 3.3.1 Flora

De meeste legakkers bevatten een weinig natuurlijke vegetatie in de vorm van tuinen. Enkele uitlopers van de legakkers zijn verruigd en bevatten een rompgemeenschap van elzen- berkenbroekbos. Als gevolg van de beschoeiing is de oevervegetatie slecht tot niet ontwikkeld. Op enkele locaties is de beschoeiing vervallen en is achter deze beschoeiing een meer natuurlijke oever ontstaan met afgekalfde veenachtige bodem, zeggen, varens grassen en struiken. In een verder stadium van erosie groeien of liggen achter de vervallen beschoeiing wilgen en andere bomen en struiken in het water of groeien er oeversoorten als Oeverzegge, Grote egelskop en lisdodde. In enkele verruigde tuinen heeft zich struweel ontwikkeld met braam, meidoorn en els.

De watervegetatie is slecht ontwikkeld. Wellicht doordat er te weinig licht op de bodem valt (diep en troebel water). Ook factoren als dynamiek door recreatievaart, regelmatig baggeren en het waterpeil (tegen natuurlijk of stabiel) kunnen een negatief effect hebben op de ontwikkeling van watervegetatie. In de kleinere sloten langs de Scheendijk Noord is de vegetatie beter ontwikkeld. Gele plomp en diverse soorten kroos zijn aspect bepalend. De oevervegetatie langs deze sloten bestaat grotendeels uit Liesgras. Deze soorten zijn indicatief voor een hoge voedselrijkdom en een sliblaag.

#### 3.3.2 Fauna

##### *Grondgebonden Zoogdieren*

Tijdens het veldwerk op 11-09-2008 zijn geen zoogdieren aangetroffen. In het verleden zijn in de Oostelijke Vechtplassen de Noordse woelmuis en de Waterspitsmuis aangetroffen (Bekker en Van der Linden, 2003). Tijdens een inventarisatie van de zoogdierverseniging VZZ in 2001 zijn deze soorten niet teruggevonden, mogelijk als gevolg van concurrentie met de Aardmuis, die profiteert van het tegennatuurlijke waterpeil. In hoeverre de Aardmuis zich heeft verspreid in het plangebied is niet bekend. Doordat er ook eilanden aanwezig zijn kunnen sommige eilanden nog niet gekoloniseerd zijn door de Aardmuis. De Noordse woelmuis kan dus voorkomen in het plangebied. Met name enkele verruigde tuinen en meer natuurlijke percelen bieden een geschikte habitat voor deze soort. Voor de Waterspitsmuis is slechts op enkele plaatsen een geschikte habitat aanwezig. Deze soort heeft een natuurlijke oeverstructuur nodig. Op plaatsen met een vervallen beschoeiing is deze situatie aanwezig.

##### *Vleermuizen*

In de omgeving het plangebied komen meerdere soorten vleermuizen voor. Het Habitatrichtlijngebied de Oostelijke Vechtplassen is onder meer aangewezen ter bescherming van de Meervleermuis. De (stenen) bebouwing biedt in potentie mogelijkheden als (winter)verblijfplaats voor soorten als de Gewone dwergvleermuis, de Laatvlieger en de Meervleermuis. De houten recreatieobjecten kunnen dienst doen als zomerverblijfplaats en paarplaats voor diverse vleermuissoorten. Aan deze plaatsen worden minder eisen gesteld door vleermuizen. Zo kunnen ze verblijven achter boeidelen en luiken. In het gebied zijn ook enkele grotere bomen aanwezig die mogelijkheden bie-

den voor boombewonende soorten als de Watervleermuis en de Ruige dwergvleermuis.

Hiernaast is het plangebied waarschijnlijk foerageergebied voor watergebonden vleermuissoorten als de Meervleermuis en de Watervleermuis, maar ook voor soorten als de Laatvlieger, de Rosse vleermuis en de Gewone dwergvleermuis.

De beschutting van de legakkers maakt het gebied ten opzichte van openwater misschien geschikter als foerageergebied bij windige omstandigheden. De legakkers zijn lijnvormige elementen, welke gebruikt kunnen worden als verbindingroute door diverse soorten vleermuizen.

### *Vogels*

Hoewel grenzend aan Natura-2000-gebied Oostelijke Vechtplassen heeft de Kievitsbuurt-Noord waarschijnlijk een marginale functie voor de betreffende richtlijnsoorten. De ijsvogel en zwarte stern zijn in 2003 foeragerend aangetroffen.

Mogelijk zijn dit broedvogels uit de omgeving. In het verleden (1967-1970) broedden er in de Kievitsbuurt-Noord woudaapje en zwarte stern. Voor deze soorten is momenteel geen geschikte broedgelegenheid vanwege de mate van verstoring. Op dit moment bevat het plangebied een beperkt areaal geschikte broedhabitat voor de richtlijnsoorten Grote karekiet, de Rietzanger en de Snor, die behoefte hebben aan grotere oppervlakten overjarig riet en een goed ontwikkelde oevervegetatie. Op enkele natuurlijkere legakkers is dit in beperkte mate aanwezig. Waarschijnlijk zijn deze oppervlakten te klein voor de genoemde soorten. De wateren tussen de legakkers kunnen dienst doen als rustplaats voor diverse watervogels. Vanwege de vrij hoge recreatiedruk ter plaatse zullen er waarschijnlijk geen hoge aantallen watervogels in het gebied rusten. Op basis van de aanwezige habitat zouden alle in bijlage 3 bij deze quick-scan vermelde niet-broedvogelsoorten voor kunnen komen in de wateren tussen de legakkers. Tijdens het veldbezoek op 11-09-2008 is een overvliegende Visarend aangetroffen. Mogelijk foerageert deze incidenteel in het gebied. Het gebied bevat geen geschikte nestmogelijkheden voor deze soort.

In 2003 nestelden er in het botenhuis van Wiegman (perceel huisnummer 5) nog enkele boerenzwaluwen. De aanwezige loodsen bieden ook geschikte nestmogelijkheden voor zwaluwen. Enkele grotere bomen kunnen dienst doen als vaste rust- en verblijfplaats voor uilen, spechten of roofvogels. De tuinen bieden voor meer algemene vogelsoorten geschikte broedgelegenheid.

### *Herpetofauna*

De Ringslang komt voor in het kilometerhok waarin ook het grootste deel van het plangebied ligt (Natuurloket). Het plangebied biedt alles wat de ringslang nodig heeft, al zal dit wellicht niet het optimale habitat zijn. Het plangebied biedt:

- Voedsel: amfibieën in de ondiepe sloten langs de Scheendijk en waarschijnlijk muizen op de legakkers.
- Vervallen beschoeiingen zodat enkele legakkers als rustig landbiotoop gebruikt kunnen worden. Zonplaatsen kunnen door de begroeiing op die legakkers schaars zijn.
- Potentieel broedhabitat is aanwezig op perceel 22 en wellicht nog in composthoven of hopen organisch materiaal elders in het gebied.
- Potentieel overwinterbiotoop: ringslangen overwinteren op vorstvrije plaatsen. In laag Nederland is dit vaak in dijken of bij bebouwing. Dit ontbreekt grotendeels ten oosten van het plangebied. Het is aan te bevelen in meer detail uit te zoeken hoe de ringslang het gebied gebruikt. In elk geval moet vooraf-

gaand aan werkzaamheden aan of rond de potentiële broedhoop onderzocht worden of de ringslang de hoop als broedplaats gebruikt. Overige streng beschermde amfibieën of reptielen worden niet in het plangebied verwacht vanwege de ongeschikte wateren.

#### *Aquatische fauna*

De kleine sloten langs de Scheendijk Noord bevatten weinig interessante natuur. Door de dikke sliblaag is er waarschijnlijk geen geschikte habitat aanwezig voor bijzondere soorten als de Bittervoorn of de Gestreepte waterroofkever. Indien men hier regelmatig gaat baggeren, zal de kwaliteit van het water sterk kunnen verbeteren.

De wateren tussen de legakkers zijn vrij ongeschikt voor de meeste kleinere vissoorten vanwege het ontbreken van goed ontwikkelde watervegetatie. Op een aantal plaatsen zijn achter vervallen beschoeiing wellicht geschiktere omstandigheden aanwezig. Achter de vervallen beschoeiing zijn oeverplanten of dode bomen aanwezig in het water, die mogelijk deels het ontbreken van goed ontwikkelde watervegetatie compenseren. Hier kan mogelijk de Bittervoorn of de Gestreepte waterroofkever voorkomen. Misschien is de bodem geschikt als leefgebied voor de Kleine modderkruiper.

De Groene glazenmaker wordt niet in het plangebied verwacht. Deze soort is voor de voortplanting afhankelijk van Krabbenscheer, wat niet is aangetroffen in het plangebied.

Het plangebied is slechts minimaal geschikt voor de Gestreepte waterroofkever. In de Loosdrechtse plassen komt de soort waarschijnlijk voor. De wateren moeten over een grote oppervlakte maximaal ongeveer één meter diep zijn met warme, zonnige plekken en oeverbegroeiing. De oeverbegroeiing bestaat op veel vindplaatsen uit veenmossen (*Sphagnum*) en kleine zeggenvegetatie (*Parvocaricetea*)

([www.minInv.nederlandsesoorten.nl](http://www.minInv.nederlandsesoorten.nl) , 2008). De soort komt vooral voor in het binnenland in onvervuild, voedselarm tot matig voedselrijk water van meer dan 50 cm diepte met een goede waterkwaliteit. Deze soort mijdt sterk bemeste watergangen met een dikke krooslaag. De waterkwaliteit in de sloten langs de Scheendijk Noord voldoen hier niet aan, gezien de dikke slib- en krooslaag. De wateren tussen de legakkers zijn over het algemeen te diep voor deze soort. Langs de slecht onderhouden of natuurlijke legakkers kan de soort wel voorkomen.

De platte schijfhoren heeft een voorkeur voor helder, stilstaand of zeer zwakstromend water met een rijke plantengroei. De trefkans is het grootst als zowel ondergedoken vaatplanten, draadalgen, als planten met drijvende bladeren aanwezig zijn. ([www.minInv.nederlandsesoorten.nl](http://www.minInv.nederlandsesoorten.nl) , 2008)

Helder water is in het plangebied niet aanwezig. Een rijke plantengroei met zowel vaatplanten, draadalgen, als planten met drijvende bladeren is slechts marginaal aanwezig. De soort wordt op basis van het ontbreken van de geschikte habitat niet in het plangebied verwacht.

### **3.3.3 Conclusie**

Het westelijk deel van het plangebied is zeer intensief ingericht en in gebruik. Er zijn daar weinig zeldzame, beschermde dieren te verwachten. Enkele soorten maken echter vaak gebruik van antropogene elementen. Het gaat met name om:



- meervleermuis, voor verblijfplaatsen in bebouwing;
- ringslang voor vorstvrije overwinterplaatsen mogelijk in of bij bebouwing, of voor broedplaatsen in composthopen en dergelijke;
- zwaluwen die broeden in boothuizen of loodsen en dergelijke;
- overige vleermuizen die de bebouwing gebruiken als verblijfplaats. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat deze soorten in het gebied voorkomen. Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen waarbij werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van bebouwing of kap moet onderzoek worden gedaan naar functie van en het beïnvloeden van het leefgebied voor vleermuizen.

Naar het oosten toe wordt het gebruik en de inrichting extensiever. Uiteinden van percelen zijn minder onderhouden en daardoor natuurlijker en ook beschoeiingen zijn hier en daar vervallen. Op de plaatsen met een natuurlijkere of verwilderde vegetatie en een zachtere overgang van land naar water zijn meer mogelijkheden voor plant- en diersoorten. Behalve de reeds genoemde soorten is, zei het vaak marginaal, habitat aanwezig van andere streng beschermde soorten: Noordse woelmuis, IJsvogel, Grote karekiet, Rietzanger en de Snor, Waterspitsmuis, Kleine modderkruiper, Bittervoorn, Gestreepte waterroofkever en boombewonende vleermuizen en spechten.

Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Nieuwe (ingrijpende) ontwikkelingen worden niet voorzien. Mochten zich wel ontwikkelingen aandienen, dan zullen initiatiefnemers voordat er ingrepen plaatsvinden, moeten onderzoeken of de volgende soorten of -groepen schade ondervinden van de ingreep: vleermuizen, Noordse woelmuis, Waterspitsmuis, vogels, amfibieën, vissen en Gestreepte waterroofkever.

#### *Algemene aanbevelingen*

Ten aanzien van de natuur kan een grote stap gemaakt worden indien de oeverstructuur natuurvriendelijker wordt gemaakt. Hierdoor krijgt het plangebied met name voor bijzondere faunasoorten als de Waterspitsmuis, de Noordse Woelmuis en de Ringslang geschikte habitat. Een dergelijke natuurvriendelijke oever kan bijvoorbeeld worden gecreëerd met de aanleg van een vooroever. In de kleine sloten langs de Scheendijk Noord kunnen wellicht met regelmatig baggeren onderwatervegetaties ontstaan. Daarna kunnen de sloten ook een geschikte habitat vormen voor onder andere de Bittervoorn en de Gestreepte waterroofkever.

Voor de meeste kleinschalige ingrepen, zeker in het intensieve deel van het plangebied, is de verwachting dat een Flora- en faunawet vergunning na voldoende onderzoek en eventueel met mitigerende en compenserende maatregelen wel verkregen zal worden. In principe kan de Gemeente Breukelen individuele initiatiefnemers vragen voordat zij een ingreep plannen specifiek onderzoek uit te voeren.

### 3.4 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

#### *Archeologie*

Onder archeologische monumenten verstaat de Monumentenwet: 'terreinen welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde' (Monumentenwet 1988). Hieronder worden zowel de wettelijk beschermde als de niet wettelijk beschermde monumenten verstaan.

De bodem is in principe de beste bewaarplaats voor archeologische monumenten (het bodemarchief). Uitgangspunt van het beleid van de Rijksoverheid (Cultuurnota 1997-2000) vormt een duurzaam behoud van het bodemarchief. Het beleid is erop gericht het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) te behouden en in de toekomst veilig te stellen voor cultuurbeleving en wetenschap.

Voor het bepalen van de archeologische waarden wordt gebruik gemaakt van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), zoals deze door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) -thans de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)- en de provincie Utrecht is opgesteld. Op deze kaart staan alle op dit moment bekende archeologisch waardevolle terreinen. De aangetroffen archeologische waarden zijn gewaardeerd door de ROB (RACM) door toetsing aan een aantal criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde).

Naast de AMK bestaat de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Op de IKAW staan gebieden aangegeven waar de kans op aantreffen van (nog onbekende) vindplaatsen hoog, middelhoog of laag is. Deze zogenaamde verwachtingswaarde behoeft geen regeling in het bestemmingsplan.

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) bevinden zich in het plangebied geen archeologische waardevolle terreinen of gebieden met archeologische verwachtingswaarden.

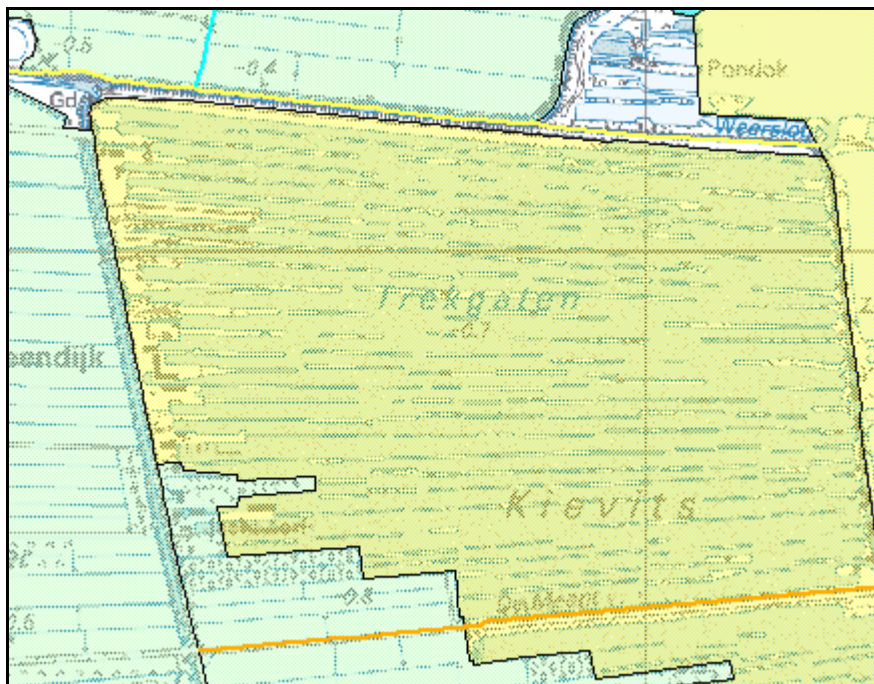
#### *Cultuurhistorie en landschap*

Het landschap maakt door de jaren heen vele ontwikkelingen door. Van belang is nu in hoeverre de oude landschapskenmerken, de patronen en de samenhangen, nog in het landschap zichtbaar zijn. Deze elementen geven informatie over de ontstaansgeschiedenis van het cultuurlandschap en de belevingswaarde van het landschap.

De cd-rom "Cultuurhistorische elementen in de provincie Utrecht" biedt een uitgebreid overzicht van archeologische, historisch (steden-)bouwkundige en historisch geografische elementen in de provincie. Uit deze digitale bron blijkt dat in het plangebied geen sprake is van waardevolle bebouwing of archeologische waarden.

Qua landschap kan na raadpleging van cd-rom vermeldt worden dat het plangebied deel uitmaakt van "veenplas met legakkers in de Breukelvense ontginning". De legakkers zijn restanten uit de tijd dat in het gebied nog op grote schaal veen werd gewonnen. Op de legakkers werd het opgebaggerde veen uitgespreid zodat het kon indrogen tot turf. Door wind en golfslag zijn veel legakkers verdwenen en ontstonden uiteindelijk grote open plassen. Dit landschapstype vertegenwoordigt een zeer hoge landschappelijke waarde. Een beperkt gebied van de legakkers, in het zuidelijk deel van het plangebied, vertegenwoordigen als restant van een strokenverkaveling een

hoge landschappelijke waarde. Het gehele plangebied valt binnen de "Verdedigingslinie".



*Figuur 5 Historisch landschappelijke waarden  
(bron: cd-rom cultuurhistorische elementen in de provincie Utrecht - 2<sup>e</sup> versie)*

De provinciale nota "Niet van Gisteren - Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht" (Utrecht 2002) is richtinggevend voor het ruimtelijk cultuurhistorisch beleid van de provincie voor de komende jaren. De bij deze nota behorende "Hoofdstructuurkaart" vermeldt de Scheendijk als dijk/kade als zijnde element behorende tot de hoofdstructuur.

Uit de visiekaart behorende bij de nota "Niet van Gisteren" blijkt dat over het hele plangebied een "band" ligt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze "band" wordt beschouwd als één van de deelgebieden waaraan eisen worden gesteld. Het eisen stellen richt zich op het versterken en herkenbaar houden van de samenhang in de lengte- en dwarsrichting. De "lijn" in het landschap, als fysieke en conceptuele structuur, moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. De eisen voor het veengebied in het noorden, waartoe het plangebied hoort, betreffen het handhaven van de openheid en het herkenbaar maken van de verdedigingswerken gericht op het water. Dit kan gekoppeld worden aan natuurontwikkelings- waterdoelstellingen.

#### *Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)*

De Nieuwe Hollandse waterlinie wordt in de nota Belvédère genoemd als Belvédère gebied. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een militaire verdedigingslinie, bedoeld om te voorkomen dat een uit het oosten binnenvallend landleger al te gemakkelijk de belangrijke steden in het westen van het land zou kunnen bereiken. De linie strekt zich uit tussen Muiden en de Biesbosch en loopt langs de oostkant van de stad Utrecht. Vanaf de eerste werkzaamheden is over een verbazingwekkend lange periode, namelijk van 1815 tot 1940, regelmatig aan de linie gewerkt, gemoderniseerd en uitgebreid.

Vermeldenswaard is de nota Panorama Krayenhoff, Linieperspectief (Stuurgroep Nationaal project Nieuwe Hollandse Waterlinie, Utrecht, maart 2004). Die nota schetst een beeld van de toekomst van de Nieuwe Hollandse Waterlinie waarbij het met name gaat om ruimtelijke ordening en cultuurhistorie. De nota geeft richtlijnen voor bescherming en ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

De NHW onderscheidt drie ruimtelijke regimes die de bescherming en ontwikkeling van de NHW regisseren: hoofdverdedigingslijn, te weten verdichtingsvelden, open velden en liniegezichten. Het plangebied behoort tot de open velden. De open velden zijn vooral van belang voor de herkenbaarheid van de Waterlinie. Om de werking van de waterlinie in het huidige landschap te kunnen aflezen, is het van belang deze gebieden open te houden. Factoren als rust, leegte, grondgebonden landgebruik en vernatting staan er centraal. De gewenste mate van openheid is mede afhankelijk van de mate van verdichting aan de westzijde van de hoofdverdedigingslijn. De essentie ligt in het contrast. De nota geeft als regime onder meer aan dat nieuwe attracties en toeristisch-recreatieve voorzieningen een educatieve of museale doelstelling dienen te hebben, gericht op de bijzondere geschiedenis van het gebied. De bouw van permanente verblijfsaccommodaties is niet gewenst, evenals ontwikkeling van nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen.

Gezien het intensief recreatief gebruik van het plangebied, met bijbehorende bebouwingsgraad, lijkt de uitvoering van het Linieperspectief in het onderhavig plangebied niet haalbaar. Bij de bestemmingsregeling, wordt voor zover er nog ontwikkelingsruimte aanwezig is, geen rekening gehouden met de nota Panorama Krayenhoff.

### **Huidige landschappelijke en functionele typering**

In de afgelopen decennia is het gebruik van het plangebied verschoven van agrarisch naar recreatief. Inmiddels kent de bebouwing op de legakkers een wisselende intensiteit en diepte die mede wordt bepaald door de breedte van de legakker en de in het verleden ontwikkelde functie voor de watersport. Aan de westzijde bevindt zich nog een open weide gebied met zicht op de kern Breukelen. Naar het oosten gaat het plangebied geleidelijk over in het extensief bebouwde legakker- en petgatengebied tot aan de Kalverstraat met daarachter de Loosdrechtse Plassen.

De 300 meter strook bestaat op dit moment uit een bonte verzameling van overwegend particuliere, zelfstandige recreatiewoningen, stacaravans en woonboten in en boven het water, op naast elkaar gelegen legakkers van wisselende omvang. Op de kop aan de Scheendijk is veelal een watersportbedrijf met toebehoren aanwezig. Langs de legakkers is in veel gevallen sprake van jachthavenligplaatsen.

Het hele complex straalt naar buiten aan de Scheendijk een besloten karakter uit. Er zijn ook geen echte openbare paden naar het er achter gelegen legakker- en petgatengebied. De bebouwing en groenvoorziening langs de Scheendijk is zo intensief dat van het er achter gelegen petgatengebied weinig zichtbaar meer is.

Omdat de Scheendijk een openbare weg is in een groter netwerk en er enkele jachtwerven en showrooms plus horecagelegenheden zitten, ademt het toch nog een openbaar karakter uit aan de voorzijde. Voor passanten vormt het echter een façade van een groot besloten verblijfsrecreatief gebied, dat weinig toegankelijk is.

### 3.5 Bedrijven

In het plangebied bevinden zich diverse jachthavens. Van oudsher zijn deze bedrijven hier gevestigd, ze vormen een belangrijke uitvalsbasis voor het Vechtplassengebied. Met betrekking tot de dagrecreatievaart voorzien deze bedrijven in een grote maatschappelijke behoefte. Vaak is naast de verhuur van ligplaatsen en stallingsruimte voor boten sprake van verkoop van watersport gebonden artikelen variërend van boten tot watersportartikelen. Ook is in een aantal gevallen sprake van een onderhoudsplaats of werkplaats voor afbouw van boten.

In het noorden van het plangebied bevindt zich een jachthavenbedrijven met als ondergeschikte nevenactiviteit een aannemersbedrijf welke is gespecialiseerd in het aanbrengen van beschoeiingen van kades.

In het zuidelijk deel van het plangebied is de begane grond van een pand deels als beautysalon, deels als douche- en toiletruimte in gebruik. Op de eerste verdieping van dit pand bevinden zich twee appartementen.

### 3.6 Recreatie

#### *Dagrecreatieve voorzieningen*

De dagrecreatieve functie van het gebied is vooral gericht op de pleziervaart. Het plangebied is een belangrijke uitvalsbasis voor het Loosdrechtse Plassengebied. Bij de verschillende jachthavens in het gebied kunnen ligplaatsen worden gehuurd. Bij ondernemers is schriftelijk geïnformeerd naar de aantallen ligplaatsen bij het bedrijf. De bestaande jachthavencapaciteit wordt mede in het kader van de integrale milieuhandhaving uitgezocht. De resultaten van een en ander zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

In het zuiden van het plangebied bevindt zich een horecabedrijf gecombineerd met een snackbar met terrasvoorziening De Eerste Aanleg (tevens de locatie van de gelijknamige watersportvereniging). Op deze locatie kunnen tevens ligplaatsen worden gehuurd alsmede roeiboten. Een kleine zalenruimte voor vergaderingen en kleinschalige feesten en partijen maakt deel uit van dit horecabedrijf.

#### *Verblijfsrecreatieve voorzieningen*

Het plangebied herbergt een breed scala aan verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het aanbod bestaat uit aanzienlijke aantallen recreatiewoningen, recreatieappartementen waarvan in het complex Port Brocledé, stacaravans, waarvan een deel boven water, en woonschepen. In beginsel staat voor al deze objecten (dus inclusief woonschepen) het recreatief gebruik voorop.

Het is de gemeente echter bekend dat in diverse gevallen sprake is van permanente bewoning. Dat kan onder meer worden opgemaakt uit inschrijvingen in de gemeentelijke basisadministratie (GBA), op adressen van recreatieobjecten.

Zo bleken reeds op 1 januari 1991, 109 objecten, permanent bewoond te worden.

Voor al deze objecten is een persoons- en objectgebonden gedoogverklaring afgegeven.

Hierbij wordt opgemerkt dat inschrijving in de GBA, door de gemeente niet geweigerd kan worden. Inschrijving in de GBA betekent niet dat onomstotelijk vaststaat dat het object permanent wordt bewoond. Net zo min als het ontbreken van een inschrijving in het GBA op een recreatieperceel automatisch inhoudt dat op dat adres niet permanent wordt gewoond.

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve objecten binnen het plangebied niet aan de orde is. Alle recreatiewoningen zijn in particulier eigendom, al dan niet op pachtgrond. Zowel in het verleden als momenteel zijn of worden diverse complexen als één plan door een grondeigenaar ontwikkeld. De woningen zijn of worden vervolgens echter afzonderlijk verkocht. Dientengevolge functioneren alle recreatiewoningen als tweede (of als eerste) woning.

### 3.7 Wonen

In het plangebied bevinden zich 5 burgerwoningen. Deze woningen bevinden zich van oudsher in het plangebied. Voorts bevindt zich bij diverse bedrijven een bedrijfswoning. Het gaat om totaal om 11 bedrijfswoningen die als zodanig zijn vergund. Eén daarvan betreft een appartement binnen een bedrijfscomplex.

### 3.8 Infrastructuur

#### Verkeer

Het plangebied wordt vanaf de Scheendijk ontsloten. De Scheendijk betreft een secundaire weg. In het verleden is aan de noordzijde de Proosdijweg gerealiseerd om aldus een zo een ontsluitingslus te creëren, waarmee voorkomen wordt dat het plangebied slechts eenzijdig wordt ontsloten. De legakkers zelf zijn beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Met name de eerste 50 meter is vaak voorzien van, doorgaans bewaakte, parkeergelegenheid. Het profiel van de Scheendijk zelf is een aantal jaren geleden aangepast. Daarbij zijn wegasverspringingen, en parkeerhavens aangebracht. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich in het Willinkbos een semi-permanente parkeerplaats om in drukke tijden te dienen als overloop. Langs de Proosdijweg is langs weersijden een semi-verharding aangebracht om eveneens langs de weg te kunnen parkeren.



Figuur 6: Ontsluiting plangebied

Op de legakkers zelf is op het voorterrein doorgaans een besloten parkeerterrein aanwezig ten behoeve van de jachthavenbedrijven en verblijfsrecreatieve eenheden. Bij de jachthavenbedrijven doet dit terrein buiten het seizoen tevens dienst als stallingsruimte voor pleziervaartuigen. De parkeergelegenheid op eigen terrein voorziet lang niet altijd in de eigen behoefte. Bij het stacaravancomplex achter huisnummer 20 ontbreekt de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein zelfs volledig. Bezoekers/bewoners zijn dan aangewezen op omliggende parkeergelegenheden.

### **Leidingen**

In het plangebied bevinden zich geen hoofdleidingen, zoals aardgastransportleidingen, hoogspanningsleidingen of rioolwaterpersleidingen, die een planologische bescherming behoeven.

## **3.9 Milieu**

### **3.9.1 Externe Veiligheid**

#### *Algemeen*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De orientatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

*Onderzoeksresultaten*

In en nabij het plangebied komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Gelet op het karakter van het gebied is vestiging van dergelijke bedrijven ook niet wenselijk. Deze worden dan ook niet toegestaan in het bestemmingsplan. Het voorgaande geldt ook voor bedrijven die vallen onder het Vuurwerkbesluit.

*Buisleidingen*

In en nabij het plangebied komen geen, voor het bestemmingsplan relevante, buisleidingen voor.

*Transport gevaarlijke stoffen*

De risico's die het transport van gevaarlijke stoffen met zich meebrengen hebben ruimtelijke consequenties. Binnen de  $10^{-6}$ -contour van het plaatsgebonden risico zijn geen nieuwe (beperkt)kwetsbare toegestaan.

Voor zowel de wegen, spoorwegen en waterwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen geldt dat deze op meer dan 200 meter van het plangebied gelegen zijn en voor de beoordeling van het bestemmingsplan niet relevant zijn. De gemeente Breukelen heeft een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze loopt van de rijksweg A2 via de Breukelerwaard en de Amerlandseweg tot aan het bedrijventerrein Keulschevaart. De route gevaarlijke stoffen loopt niet in de buurt van het plangebied. Hiermee is gewaarborgd dat de meest gevaarlijke transporten met LPG en propaan niet zonder ontheffing binnen de bebouwde kom en/of het plangebied mogen rijden.

**3.9.2 Luchtkwaliteit***Algemeen*

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen of het uitvoeren van andere planologische procedures op grond van de Wro gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmings-



plan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 1000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 66.667 m<sup>2</sup> en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

### 3.9.3 Riolering

Nagenoeg het gehele plangebied is aangesloten op het rioolleidingsstelsel. In de achterliggende noordelijke en zuidelijke Kievitsbuurt zijn inmiddels de eerder nog ontbrekende aansluitingen aangebracht.

### 3.9.4 Bodemverontreiniging

#### *Algemene bodemkwaliteit*

In 2002 heeft de provincie Utrecht in samenwerking met de Stuurgroep Loosdrechtse Plassen een (water)bodemkwaliteitskaart en een (water)bodembeheerplan opgesteld. Voor het deel van het plangebied dat in Breukelen gelegen is, is het bodembeheerplan nooit van kracht geworden. Uit de water(bodemkwaliteitskaart) blijkt dat de bodem op de minder door menselijke activiteiten belaste plaatsen binnen het plangebied licht verontreinigd is (met name met kwik en lood).

Op de meer belaste plaatsen in de grond, maar ook het grondwater binnen de 300 meterstrook behoorlijk belast is met milieuvreemde stoffen, met name ter plaatse van de jachthaventerreinen (stallingsruimten en parkeervoorzieningen). Een van de oorzaken van deze verontreinigingen wordt gevormd door de vele ophogingen/verhardingen van de landbodem met afvalmaterialen (o.a. puin, sintels en slakken). Andere oorzaken zijn de bedrijfsmatige activiteiten die al tientallen jaren in het gebied plaatsvinden (o.a. motorenrevisie, hout- en metaalbewerking, oppervlaktebehandeling) en de stoffen die hierbij gebruikt werden en/of worden (ontvettingsmiddelen, verf, oliën).

#### *Is de bodem geschikt voor de voorkomende functies in het gebied?*

Op een aantal onderzochte locaties zijn de gemeten stofconcentraties dusdanig hoog dat er sprake is van potentiële risico's voor mens en milieu. Of er daadwerkelijk sprake is van actuele risico's op deze locaties is niet bekend. Dit hangt namelijk naast de gemeten stofconcentraties ook af van de kans om met verontreinigde grond en/of verontreinigd grondwater in contact te komen, de frequentie van dit contact en de blootsteldingsduur. Omdat deze per locatie en per situatie sterk kunnen verschillen kan er op dit moment geen uitspraak gedaan worden over de actuele risico's als gevolg van de aanwezige bodem- en grondwaterverontreinigingen in het gebied. Als er ontwikkelin-

gen plaatsvinden (bijv. bouwplannen) wordt vaak pas verder ingezoomd op deze aspecten. Zolang de situatie onveranderd blijft is er vaak geen mogelijkheid voor de overheid om een bodemsanering af te dwingen, tenzij sprake is van een spoedeisende sanering. Voorzover nu bekend is, komen er echter geen spoedeisende saneringsgevallen voor in het plangebied.

#### *Gevolgen voor het milieu*

Hierbij gaat het veelal om de vraag in hoeverre de stoffen die zich in de ophooglagen bevinden zich kunnen verspreiden naar de ondergrond/grondwater en oppervlaktewater. In het grondwater worden op een aantal onderzoekslocaties sterk verhoogde stofconcentraties gemeten. Dit duidt er op dat sommige stoffen zich via het grondwater verspreiden. Het gaat hierbij veelal om stoffen die in brandstoffen, verf en ontvettingsmiddelen voorkomen.

#### *Toepassen en opslag van grond en bagger*

Per 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit Besluit regelt de toepassing van bouwstoffen, grond en bagger in water en op het land. Tevens regelt het Besluit de tijdelijke opslag grond en baggerspecie en het nat verspreiden van baggerspecie.

De gemeenten hebben op grond van dit besluit de keus om gebiedsgericht op te stellen of het landelijk beleid te volgen, dat in het besluit zelf is vastgelegd. De gemeente Breukelen heeft (nog) geen gebiedsspecifiek bodembeleid vastgesteld. Dat houdt automatisch in dat het landelijk beleid gevolgd moet worden. Eén van de verplichtingen vanuit het landelijk beleid is dat de gemeente een Bodemfunctieklassenkaart vaststelt. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 juni 2008 een (concept)-Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, die na zes weken definitief zal worden als er geen zienswijzen worden ingediend. Deze kaart vormt het toetsingskader bij het toepassen van grond en gerijpte baggerspecie. Bij de toetsing wordt gekeken naar de bodemfunctie, veelal afgeleid van het bestemmingsplan, en naar de bestaande bodemkwaliteit. Binnen het onderhavige plangebied is alleen de bodemfunctieklasse "Wonen" aan de orde. Bij toepassing van grond en gerijpte baggerspecie wordt getoetst of de kwaliteit voldoet aan de zogenaamde Maximale Waarden die bij deze bodemfunctieklasse behoren. Bovendien mag de bestaande bodemkwaliteit niet verslechteren door de toepassing.

Voor het direct verspreiden van natte bagger geldt een ander toetsingskader dat geen rekening houdt met de bodemfunctie en/of de bekende bodemkwaliteit.

### **3.9.5 Milieubeschermingsgebieden**

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen het grondwaterbeschermingsgebied Bethunepolder. De voor een dergelijk gebied geldende regels staan in de Provinciale Milieuvordering. De toepassing daarvan is een provinciale aangelegenheid. Andere milieubeschermingsgebieden zijn hier niet aan de orde.

### 3.9.6 Bedrijven

De bedrijven in het plangebied zijn bestemd conform de huidige bedrijfsvoeringen. In het plan zijn ook mogelijkheden tot uitbreiding geschapen. De functies zoals opgenomen in de aangrenzende bestemmingen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering. De Wet Milieubeheer gaat evenwel uit van het daadwerkelijk gebruik en niet van de toegekende functie. In die zin is het van belang dat tegen permanente bewoning van recreatiewoningen wordt opgetreden. De raad heeft hiertoe ook besloten op 24 april 2007 op basis van de Notitie handhavingsopties, gebruik van recreatieverblijven in Breukelen.

Daarbij is ook besloten voor die bewoners die voor 24 april 2007 in het gebied woonachtig waren een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking af te geven.

Daarbij is het voorbehoud gemaakt dat de beschikking kan worden ingetrokken indien mocht blijken dat deze vanuit milieukundig oogpunt gezien onevenredig bezwarend is voor de uitoefening van jachthavenbedrijven. Overigens is slechts sprake van een tijdelijk gedogen. Na beëindiging zal gebruik van de recreatieobjecten in overeenstemming met de recreatieve bestemming moeten geschieden. Onder deze omstandigheden kan zonodig van milieunormen worden afgeweken.

### 3.9.7 Geluid

Op het onderhavige gebied zijn zowel de Wet geluidhinder als de Wet milieubeheer van toepassing.

#### *Wet geluidhinder (verkeerslawaaï)*

Het bestemmingsplangebied ligt buiten de geluidzone van de Rijksweg A2 en de spoorweg Breukelen-Woerden. Het plangebied ligt echter binnen de geluidzone van de Scheendijk.

In nieuwe situaties, bijvoorbeeld bij de bouw van (bedrijfs)woningen, geldt een voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï 48 dB. De gevelbelasting is echter niet altijd door maatregelen onder de waarde van 48 dB te houden. In bepaalde gevallen mag het bevoegd gezag, i.c. de gemeente, toestemming voor een hogere waarde verlenen (ontheffing). In buitenstedelijk gebied geldt een grenswaarde van maximaal 53 dB.

Uitgaande van een geprognosticeerde etmaalintensiteit voor de Scheendijk van 3127 motorvoertuigen in het jaar 2018 ligt de 48 dB contour circa 44 meter uit de as van de weg en de 53 dB geluidscontour op circa 18 meter uit de as van de weg. Deze afstanden dienen derhalve in acht te worden genomen bij woonbebouwing (met maximaal twee bouwlagen).

#### *Wet milieubeheer*

De meeste inrichtingen in het gebied zijn jachthavenbedrijven; deze vallen onder het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, 19 oktober 2007). De in het plangebied aanwezige inrichtingen moeten voldoen aan de geluidsnormen die gelden ter plekke van woningen en geluidsgevoelige bestemmingen van derden.

Vestiging van nieuwe bedrijven of aanmerkelijke uitbreiding van bestaande bedrijven wordt niet voorzien en is, gezien de compactheid van het gebied, met nog maar weinig vrij benutbare ruimte, ook niet mogelijk.

In par. 3.9.6 is aangegeven hoe wordt omgegaan met recreatie-objecten waar tijdelijk permanente bewoning wordt gedoogd.

### **3.9.8 Duurzaam bouwen**

De gemeente Breukelen vindt het belangrijk dat er zodanig gebouwd wordt dat dat zo min mogelijk negatieve effecten heeft op het milieu en de menselijke gezondheid, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Dit beleid is vastgelegd in het gemeentelijk Milieuactieplan 2004-2008 en het gemeentelijk Klimaatbeleid 2005-2008. Om de ambities te verwezenlijken hanteert de gemeente Breukelen de methodiek GPR Gebouw®. Met deze methodiek kan de bouwer zelf kiezen welke maatregelen hij neemt om het gewenste ambitie niveau te realiseren. Mogelijk worden ook de volgende aanvullende maatregelen gevraagd:

- a. Alleen duurzaam geproduceerd hout toepassen met het keurmerk FSC-keurmerk (vooral bij toepassing van beschoeiingen);
- b. Voorkom blootstelling van koper, zink of lood aan hemelwater water;
- c. Verlaag de EPC met 20% onder het wettelijke niveau;
- d. Afkoppelen van daken en de nieuwe ontsluitingsweg;
- e. Woningen zongericht verkavelen en zongericht bouwen;
- f. Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen door toepassing van HR-ketels en warmtepompen.

## 4 TOEKOMSTIGE SITUATIE, GEBIEDSVISIE

### 4.1 Typering van de ontwikkeling vanuit het verleden

Geleidelijk is het gebied als recreatiegebied met jachthavenbedrijven met verhuur van caravans, zomerhuisjes met ligplaatsen, reparatie en winterberging steeds intensiever benut. De uitgelezen ligging aan de Plassen heeft ertoe geleid dat de eigenaren van de percelen hier op ruime schaal caravans, woonboten en recreatieverblijven hebben ontwikkeld samen met botenligplaatsen, jachthaven- en werfaccommodaties. Dit kon uiteraard alleen omdat er al vrij vroeg een recreatieve verblijfsbestemming met aanverwante bedrijven op dit gebied lag.

De laatste 15 á 20 jaar is er een duidelijk proces van modernisering en herstructurering op gang gekomen. Binnen de ruimtelijke normering van het (eerdere) ontwerpbestemmingsplan van 1993 zijn de perceelseigenaren bezig in te spelen op de markt. Binnen de smalle marges van de legakkers worden caravans vervangen door recreatiewoningen en in de meeste gevallen al dan niet met bijbehorende grond verkocht aan particulieren.

De liggingsituatie heeft zo'n unieke recreatieve waarde dat de schaarse plekjes voor stevige prijzen van de hand gaan. De marktwaarde is zo hoog dat van hieruit een forse druk bestaat tot verkoop van kavels en het bouwen van recreatiewoningen op de plaats van caravans/zomerhuisjes of op nog vrij onbebouwde gronden. Thans kan worden gesteld dat praktisch alle recreatiewoningen in afzonderlijk, particulier bezit zijn.

Het gebied krijgt, vanuit het gebied zelf beleefd, daarmee een meer elitair en luxer karakter voor tweede woningen die al dan niet permanent gebruikt en bewoond worden.

De gestegen welvaart en druk op de schaarse ruimte zal ook de komende decennia eerder toe dan afnemen, zodat de waarde van deze plekken behoorlijk gegarandeerd lijkt. Het betekent dat na een oorspronkelijke fase van gebruik in de verhuursfeer voor recreatie, in toenemende mate sprake zal zijn van verkoop van percelen met bebouwing en het maximaal benutten van de ruimtelijke marges voor recreatiebebouwing. Er doen zich in het gebied twee tegengestelde tendenzen voor:

- Enerzijds worden nu nog vrij intensief benutte legakkers voor caravans, extensiever gebruikt qua aantal verblijfseenheden door vervanging met minder recreatiewoningen. Het bebouwd oppervlak kan hierbij overigens zowel gelijk blijven of groter worden;
- Anderzijds worden nu nog onbebouwde gedeelten van de legakkers benut of gepoogd te benutten voor nieuwe verblijfseenheden binnen de marges van het oorspronkelijke plan. Dit is een zichtbare tendens naar intensivering.

Per saldo tekent zich een intensivering af van de bebouwing qua aantallen en omvang en qua bebouwd oppervlak en beleving. Deze ontwikkeling kan mogelijk het oorspronkelijke karakter van het gebied aantasten, indien geen goede invulling wordt gegeven aan welstand en beeldkwaliteit. In de nota "Beleidsvisie Scheendijk-Noord, aanzet voor een beleidsvisie" wordt een gebiedsvisie gepresenteerd om nieuwe ontwikkelingen, voor zover hiertoe nog de ruimte bestaat, aan te sturen.

Hierbij zijn lessen uit het verleden en de inzichten en opvattingen uit het heden bepalend voor het sturen van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied.

Hierna wordt nader ingegaan op de gebiedsvisie zoals opgenomen in de Beleidsvisie, waarbij een aantal aanscherpingen op basis van voortschrijdend inzicht is verwerkt.

## 4.2 Gebiedsvisie

De hoofdreden om een visie te ontwikkelen vormt de behoefte aan een aktueel beoordelingskader voor planinitiatieven uit dit gebied van verblijfsrecreatie- en watersportbedrijven. Het plangebied vormt een enclave voor aan water gebonden verblijfsrecreatiebedrijven temidden van een groot natuurgebied met belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het gebied valt in het kader van de Vogelrichtlijn echter buiten de begrenzing van de Speciale Beschermingszone Oostelijke Vechtplassen ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden. Daarmee wordt recht gedaan aan de recreatieve bedrijfsbelangen die hier aan de orde zijn ten opzichte van de natuurbelangen en het bestaande evenwicht tussen natuur en recreatie.

Het plan beoogt met respect voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie in goede banen te leiden welke recht doet aan de ruimtelijke kwaliteiten die het gebied heeft. Op basis van de uitgangspunten uit het ontwerpplan van 1993 en de sindsdien ontwikkelde beleidsinzichten zijn opnieuw de doelstellingen en uitgangspunten tegen het licht gehouden en geformuleerd.

### ***Belangrijke hoofddoelstellingen voor het plangebied***

*1. Het promenadegebied langs de Scheendijk is primair bedoeld voor aan de waterrecreatie gebonden bedrijven en verblijfsrecreatie.*

In deze ca 50 meter brede strook direct aangrenzend aan de oostzijde van de Scheendijk kunnen bestaande jachthavens en watersportbedrijven enerzijds, en verblijfsrecreatieve bedrijven anderzijds beperkte ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Een verdere verdichting met bebouwing dient tot een minimum beperkt te blijven om landschappelijke en stedenbouwkundige redenen. Waar mogelijk zal het visuele contact met de achterliggende petgaten en legakkers versterkt worden. De bebouwingshoogte zal bescheiden moeten blijven in deze omgeving.

Het ontwikkelen van dagrecreatieve voorzieningen staat niet voorop in het licht van de introverte functie van dit gebied en voldoende aanbod ter plaatse en elders.

*2. De hoofdfunctie van het achterliggende gebied van de legakkers is verblijfsrecreatie in verschillende vormen, zoals caravans, recreatiearken en recreatiewoningen, alsmede dagrecreatie in de vorm van pleziervaart met bijbehorende voorzieningen zoals jachthavens en werven.*

De ligging en aard van het gebied maakt de ombouw tot een woonbuurt met burgerwoningen tot een onhaalbare en onwenselijke zaak. Wel zullen aan de plannen tot verbetering de nodige kwaliteitseisen gesteld worden qua beeldkwaliteit en inrichting van het terrein. De indertijd in het ontwerp van 1993 geformuleerde oppervlakte en inhoudsmaten voor de recreatieverblijven zullen waar nodig aangepast worden in het licht van de hiermee opgedane ervaring.

### ***Afgeleide doelstellingen en uitgangspunten***

*1. De verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden worden per legakker specifiek bestemd.*

Duidelijk is dat er al dan niet via herstructurering van de bedrijven druk bestaat om het gebruik als tweede woning te versterken ten koste van de gewone verhuur van standplaatsen. Het beleid is erop gericht via een gedifferentieerde bestemmingsregeling ook recht te doen aan de belangen van huurders van caravans e.d., die hier reeds heel lang hun plek gevonden hebben.

Hoewel uitpolding door de overheid niet te voorkomen is, waarbij vaste staanplaatsen worden ingewisseld voor recreatiewoningen met een groter terreinoppervlak, biedt het bestemmingsplan wel sturingsmogelijkheden door specifiek per legakker een op de huidige situatie afgestemde regeling te ontwerpen. Bij herstructurering is overigens de ombouw naar recreatiewoningen geen zaligmakend doel om ruimtelijke kwaliteit te bereiken in het gebied.

*2. Aan de beeldkwaliteit van de vernieuwings- en herstructureringsplannen zal extra aandacht worden gegeven.*

De uit 1993 gehanteerde bebouwingsmogelijkheden bij herstructurering en ontwikkeling zullen met het oog op de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied in het algemeen ingeperkt worden in het licht van de hiermee opgedane ervaring tot heden.

De bebouwingswand van de Scheendijk vraagt om een eigen beeldkwaliteitskader bij het beoordelen van bouwplannen. Ook de inrichting van de legakkers en het materiaal- en kleurgebruik vraagt op een meer op het gebied toegesneden invulling in een beeldkwaliteitplan. De gerealiseerde uniformiteit in bebouwing en verkaveling vormt geen bijdrage aan de kwaliteit op lange termijn.

Het streven is erop gericht voor zover mogelijk de aanwezige landschapsstructuur van water en land en bebouwing meer recht te doen. Meer accent op individuele vormgeving en variatie in kleur en materiaalgebruik afgestemd op de natuurlijke kenmerken van het gebied. Zorg voor behoud van de landschappelijke kwaliteiten door dichtslibben van de open ruimten te voorkomen door waar nodig afstandsmaten te hanteren en volume-/hoogtematen.

#### ***Bescherming van de verhouding water-land en het natuurlijke karakter***

Conform de uitgangspunten bij het ontwerp bestemmingsplan van 1993 en het provinciaal commentaar destijds is het van groot belang voor de kwaliteit van het gebied dat de verhouding van de aanwezige oppervlakten water en land behouden dient te blijven. Verdere verdichting van het gebied op de legakkers dient voorkomen te worden. Extensivering is op sommige plekken een geëigend middel tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering, mits ook de andere beeldkwaliteiten worden vorm gegeven.

*3. Behoud, ontwikkeling en vernieuwing zijn kernbegrippen voor de per legakker ontwikkelde visie*

Uit de analyse over de ontwikkeling de afgelopen 10 jaar komt duidelijk naar voren dat het gebied onder een stevige druk staat. Ondernemers zien ruimte voor het nemen van initiatieven met een behoorlijke rendement. Dit vraagt om duidelijke beleidskaders. Kern van de visie is dat de oude beleidsuitgangspunten behoorlijk overeind

staan en een meer consequente vertaling in het bestemmingsplan krijgen. Daartoe worden op legakkerniveau drie beleidsstrategieën gehanteerd:

1. Behoud;
2. Behoud door ontwikkeling;
3. Behoud en vernieuwing.

Deze strategieën worden hierna toegelicht.

### **Ad 1. Behoud**

Bij behoud gaat het met name om instandhouden en beschermen van bestaande kwaliteiten. Het gaat daarbij om:

- *behoud water*;
- *behoud open en extensieve legakkers*, hierbij gaat het om onbebouwde legakkers die geen deel uitmaken van een jachthaven, alsmede legakkers waar verblijfsrecreatieve objecten aanwezig zijn op zeer ruime percelen, en
- *behoud gerealiseerde en te realiseren vernieuwingsprojecten*, hierbij gaat het om behoud van projecten die bij de tijd zijn c.q. als gegeven geaccepteerd moeten worden, dan wel als "pijlpilproject" in het plan verwerkt worden.

### **Ad 2. Behoud door ontwikkeling**

Bij behoud door ontwikkeling gaat het om:

- *behoud en ontwikkeling jachthavenbedrijven*. Hier speelt met name een stuk ontwikkelingsmogelijkheid om de bedrijvigheid in stand te kunnen houden. Het gaat daarbij om een geringe uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing, dus intensivering. Intensivering van bebouwing is alleen mogelijk aan de westzijde van het plangebied, aansluitend op de Scheendijk. Meer naar het oosten zit de dynamiek vooral in de mogelijkheid voor ondernemers om jachthavenligplaatsen te verkleinen cq te vergroten naar gelang de markt voor type pleziervaartuigen aan verandering onderhevig is. Een toename van bebouwing is hier niet mogelijk.

### **Ad 3. Behoud en vernieuwing**

Bij behoud en vernieuwing gaat het om:

- Behoud en vernieuwing stacaravanconcentratie, hierbij gaat het om een evenwichtige ontwikkeling, waarbinnen ook ruimte blijft bestaan voor gewone huur van een stacaravanplek";
- Behoud en vernieuwing gemengde verblijfsrecreatiecomplexen.

Op een aantal legakkers is de ontwikkelingsdruk merkbaar doordat eigenaars/ondernemers plannen hebben het huidige gebruik en opzet van de aanwezige verblijfsrecreatieve voorzieningen te veranderen. Soms kan kwaliteitswinst geboekt worden door het aantal verblijfsrecreatieve objecten te verminderen. Extensiveren (=verminderen) kan daarbij bijdragen aan verbetering van de brandveiligheid daar waar nu sprake is van hoge dichtheden.

Indien een eigenaar/ondernemer met een goed onderbouwd plan komt welke bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het gebied dan kan voor een aantal locaties hier positief in meegedacht worden. Uitgangspunt is dat de bestaande verblijfsrecreatieve objecten verbeterd of gemoderniseerd kunnen worden.



Zodra sprake is van het omzetten van stacaravans naar recreatiewoningen, een proces dat in het verleden regelmatig is voorgekomen, zal veelal een duidelijke afname van het aantal objecten plaatsvinden. Nieuwe initiatieven op dit gebied worden met het oog op de gevoeligheid van het gebied, en zorgvuldige belangenafweging voor huidige bewoners en gebruikers via een wijzigingsbevoegd in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de plannen op het vlak van landschappelijke inpassing en inrichting.

### 4.3 Toelichting bij de beleidskoers

#### Algemeen

In de vastgestelde Aanzet voor een Beleidsvisie is voor de diverse legakkers en delen ervan een globale typering gegeven van de beleidskoers die voor ogen staat. Van meet af aan is hierbij opgemerkt dat de eerste visie top-down ontwikkeld is. Een bijstelling op basis van veldinventarisaties en gesprekken met ondernemers en gebruikers zou nog bottom-up moeten plaats vinden. Dit heeft ondertussen geresulteerd in een genuanceerde visie op de legakkers, zoals vastgelegd in het Programma van Wensen en Eisen voor het op te stellen bestemmingsplan. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de beleidscategorie extensivering is vervallen, omdat deze in feite een te eenzijdig karakter heeft. Voor het hele gebied geldt dat intensivering van bebouwing en uitbreiding van de verblijfs capaciteit wordt vermeden in het licht van de positie temidden van beschermd natuurgebied. Waar extensivering mogelijk is ten behoeve van meer ruimtelijke kwaliteit zal dit als belangrijk aspect bij de beoordeling van vernieuwingsplannen worden meegenomen, naast andere aspecten waaronder het maatschappelijk draagvlak voor ingrepen.

#### Typering van de onderscheiden planologische beleidscategorieën

1. *Behoud water*  
Het gaat hier om het beleid de aanwezige waterpartijen in het plangebied niet verder aan te tasten door verbreding van legakkers, bijv. ten behoeve van bebouwing.
2. *Behoud open en extensieve legakkers*  
Legakkers die momenteel niet of spaarzaam bebouwd zijn worden zoveel mogelijk beschermd tegen intensivering. Het gaat om enkele legakkers in het gebied. Op één legakker (achter huisnummer 23) wordt op basis van ondernemersplannen uit het verleden de bouw van enkele recreatiewoningen nog denkbaar geacht in de omgeving van de Scheendijk. Handhaving van de aanwezige natuurwaarden en openheid staan voorop.
3. *Behoud gerealiseerde en te realiseren vernieuwingsprojecten*  
Legakkers waar de afgelopen 10 jaar ingrijpende vernieuwingsprojecten zijn gerealiseerd en enkele akkers waar de afgelopen jaren artikel 19 plannen door de bedrijven en de gemeente op gang zijn gebracht vallen in deze categorie. De komende 10 jaar worden hier geen substantiële nieuwe ontwikkelingen verwacht qua inrichting en functie. Het betreft legakkers met hierop voor namelijk aanwezige recreatiewoningen en andere recreatieverblijven.
4. *Behoud en ontwikkeling jachthavenbedrijven*  
Voor de betrokken bedrijven betekent dit dat zij op het voterrein van de legakkers aan de Scheendijk in beginsel enige uitbreidingsruimte kunnen krijgen voor hun bedrijfsbebouwing als daar de noodzaak van wordt aangegeven.

De bijbehorende legakkers met aanlegplaatsen kunnen binnen de aangeven contouren naar eigen behoefte worden ingericht. Verdere bebouwing van deze akkers wordt niet toegestaan. De aanwezige verblijfsrecreatieve eenheden in de vorm van recreatiearken en watercaravans kunnen zonodig ingeruild worden voor havenligplaatsen. De omvang van de verblijfsrecreatieve voorzieningen kan niet vergroot worden om verdichting te voorkomen.

De nog aanwezige openheid wordt beschermd en kan eventueel toenemen bij inruil van op de kaart aangeduide ligplaatsen voor woonschepen en stacaravans boven water voor jachthavenligplaatsen.

5. *Behoud en vernieuwing stacaravanconcentraties*

De aanwezige voorzieningen in deze vorm worden hier in beginsel positief bestemd om het al lange tijd bestaande gebruik in deze vorm te ondersteunen. Via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn in de toekomst hier veranderingen voorstelbaar op basis van afzonderlijk in te dienen plannen. Deze dienen dan op het vlak van ruimtelijke kwaliteit de nodige winst op te leveren. Beperkte omzetting van caravans naar recreatiewoningen wordt hier mogelijk gemaakt. De eigenaren van de legakkers hebben de mogelijkheid om een plan tot extensivering van de aanwezige caravanconcentraties te ontwikkelen. Liefst in goed overleg met de huidige bewoners van het betrokken gebied.

6. *Behoud en vernieuwing gemengde verblijfsrecreatiecomplexen*

In het gebied bevinden zich een aantal min of meer gemengde complexen van recreatiewoningen, stacaravans en andere verblijfsvormen. In het bestemmingsplan worden de aanwezige voorzieningen positief bestemd. In de meeste gevallen bestaan er nog geen concrete plannen tot vernieuwing of herstructurering, maar is het goed voorstelbaar dat de komende planperiode hier initiatieven loskomen. In plaats van op voorhand al normen te geven voor veranderingsprocessen, wordt er voor gekozen hier op basis van concrete voorstellen in een later stadium met behulp van de geboden wijzigingsbevoegdheid en zonodig via een planherziening aan de wensen tegemoet te komen. Als algemeen toetsingskader wordt hierbij gedacht aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering op basis van welstand en beeldkwaliteit enerzijds en maatschappelijk draagvlak anderzijds.

## 5 JURIDISCHE OPZET

### 5.1 Systematiek en uitgangspunten

#### Systematiek

In het voorjaar van 2008 is de oorspronkelijk opzet van het bestemmingsplan, ook qua techniek en formuleringen, in overeenstemming gebracht met de nieuwe Wro (Wet ruimtelijke ordening).

Het bestemmingsplan is nu opgezet als een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1 Wro, is een plan met directe bouw- en gebruikstitel; verlening van bouwvergunning is direct mogelijk, zonder dat daarvoor eerst nog een "art. 3.6 lid 1 b Wro-uitwerking" in procedure moet worden gebracht.

Het bestemmingsplan is vervat in een digitaal kaartbestand (GML-bestand NL.IMRO.031182102b-0001) en regels (voorheen: voorschriften). Van het digitaal kaartbestand wordt een uitvoer "op papier" vervaardigd, de "plankaart". De analoge verbeelding, dat is de plankaart plus de regels in dit boekje, zal naar nu, mei 2008, bekend is, de officiële, juridisch bindende versie van het bestemmingsplan vormen; per 1 juli 2009 wordt de digitale versie van het bestemmingsplan de officiële, juridisch bindende versie.

De ruimtelijke indeling van het gebied, alsmede de toegestane functies en maten zijn op de plankaart en in de regels geregeld. Het is wenselijk dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om in te spelen op redelijke en acceptabele veranderingswensen gedurende de looptijd van het plan. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wro biedt, in de vorm van de daarin opgenomen zogenaamde flexibiliteitsbepalingen namelijk de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen (ex artikel 3.6 lid 1, c Wro) en het plan te wijzigen (ex artikel 3.6 lid 1, a Wro).

De bedoelde ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden dienen voldoende "objectief" begrensd te zijn. De kwantitatieve omvang/reikwijdte ervan is vaak al in de betreffende regels zelf bepaald.

#### Uitgangspunten

De juridische opzet van het bestemmingsplan 300 meter strook Scheendijk-Noord sluit aan bij de uitgangspunten van de hiervoor beschreven visie. Hierna worden eerst de uitgangspunten voor de juridische opzet aangegeven. Vervolgens wordt de principe-opzet van de belangrijkste bestemmingen aangegeven.

De bestaande situatie wordt als zodanig bestemd en geregeld. In de loop van de tijd ontstane situaties, vaak via art. 19 WRO-vrijstelling van het Uitbreidingsplan Plassengebied 1959, worden als zodanig vastgelegd. Ook indien een bouwplan recent door de provincie positief is beoordeeld, maar nog niet ten uitvoering is gebracht, is deze nieuwe situatie in het bestemmingsplan verwerkt. Tegen "echt en onaanvaardbaar" illegale situaties die vrij recent zijn ontstaan, wordt opgetreden.

Op enkele uitzonderingen na is hoofdzakelijk sprake van recreatieverblijven, te weten: recreatiewoningen, recreatieappartementen, stacaravans en recreatiearken. Perma-

nente bewoning door dezelfde persoon of groep van personen is hier niet toegestaan. Wel kan onder voorwaarden dergelijke permanente bewoning worden gedoogd. Daarop wordt hierna in de toelichting op het overgangsrecht nader ingegaan. Het bestemmingsplan houdt vast aan de bestemming voor recreatieverblijven, daar waar nu ook sprake is van recreatieverblijven.

Verdere uitbreiding en intensivering van bebouwing en gebruik/functies wordt in principe niet toegestaan tenzij dit uit bedrijfseconomisch oogpunt als noodzakelijk wordt gezien en hiervoor geschikte ruimte aanwezig is.

Extensivering wordt onder voorwaarden toegestaan om zo een kwaliteitsslag te kunnen maken. Initiatieven op dit gebied zullen via specifieke bouw- en inrichtingsplannen vorm moeten krijgen die met gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan kunnen worden ingevoegd.

Binnen zekere grenzen dient uitwisseling van functies mogelijk te zijn, bijv van ligplaats voor recreatieark naar jachthavenligplaats en v.v., zo ook het aantal ligplaatsen voor recreatiearken, het aantal toegestane stacaravans/recreatiewoningen op een akker. Ook daarvoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Achter de laatste zin in hoofdstuk 5 onder 5.2.2. bij "maten recreatiewoningen en stacaravans" het volgende toevoegen na de laatste zin.

Zo is bepaald dat niet meer dan 40% van een bouwperceel van verharding mag worden voorzien. Deze bepaling is opgenomen om er voor te zorgen dat het grootste gedeelte van het perceel een groen karakter blijft behouden.

Met verharding wordt niet alleen bedoeld op bouwwerken maar ook op andere soort verhardingen zoals tegels, grind e.d. Ook de bij een bouwperceel behorende toegangsweg moet daarbij worden meegerekend.

## **5.2 Toelichting bij de regels**

### **5.2.1 Inleidende regels**

#### **Begrippen**

In de begripsomschrijvingen zijn, indien juridisch noodzakelijk om onduidelijkheid te voorkomen, definities gegeven van gehanteerde begrippen in de regels.

Van een aantal begrippen, zoals "plan", bestemmingsplan", "aanduiding", "bestemmingsvlak" en "bouwvlak", worden omschrijvingen gehanteerd die als verplicht zijn voorgeschreven in de SVBP 2008.

#### **Wijze van meten**

Voor de diverse wijzen van meten betreffende het bouwen, zoals de goothoogte, de bouwhoogte de inhoud en de oppervlakte van bouwwerken, zijn de door de SVBP 2008 verplicht gestelde meetwijzen opgenomen

## 5.2.2 Bestemmingsregels

### Groen

De legakkers waar sprake is van incidentele bebouwing of het ontbreken van bebouwing zijn bestemd voor "Groen". Deze bestemming beoogt het groene, landschappelijk waardevolle karakter in stand te houden.

In deze bestemming komen vrijstaande recreatiewoningen en stacaravans, buiten een bedrijf/complex, voor, vaak op ruime percelen en in particulier eigendom. Deze zijn als zodanig aangeduid, op hun huidige plaats. Voor de maatvoering van deze recreatiewoningen en stacaravans gelden dezelfde bepalingen als voor recreatiewoningen en stacaravans in de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie".

In deze bestemming en in de andere bestemmingen is in de bestemmingsomschrijving een bepaling opgenomen gericht op de instandhouding van de aanwezige aanrondkundige waarden.

### Recreatie – Jachthaven

De bestemming "Recreatie - Jachthaven" betreft de jachthavens (jachthavenbedrijven/-complexen/-werf) en bijbehorende bedrijfs-, groen-, parkeer- en andere voorzieningen. Verder gaat het hierbij om gronden die nodig zijn om de jachthavenligplaatsen te bereiken, die zijn geregeld via de aanduiding "jachthaven" in de bestemming "Water". De afzonderlijke jachthavens (bedrijven/-complexen, of onderdelen daarvan) hebben op de analoge verbeelding en in de regels een nadere bestemming met de code 01, 02, 03 enz. gekregen.

In de regels is vervolgens per code met name bepaald, voor zover aanwezig:

- het toegestaan aantal bedrijfswoningen;
- het toegestaan aantal recreatiewoningen;
- het toegestaan aantal recreatieappartementen;
- het toegestaan aantal stacaravans.

Voor deze bestemming is algemeen bepaald dat uitstalruimte (showrooms en buitenstalling van boten) is toegestaan, alsmede het onderhoud en repareren van boten. Ook wordt algemeen bij de bestemming jachthaven detailhandel in watersportartikelen als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. Indien sprake is van jachtwerfactiviteiten (afbouw van boten) dan is dit per bedrijf specifiek aangegeven. Op de analoge verbeelding is via een bouwvlak bepaald waar de hoofdbebouwing zich dient te concentreren. Binnen het bouwvlak is voorts een bebouwingspercentage opgenomen alsmede de toegestane goothoogte en bouwhoogte. Bij het intekenen van de bouwvlakken is rekening gehouden met de huidige bebouwing, een uitbreidingsmarge en een stedenbouwkundig/landschappelijk wensbeeld ten aanzien van situering en concentratie van bebouwing. Per bedrijf wordt 15% uitbreidingsruimte gegeven om een normale bedrijfsmatige ontwikkeling te kunnen doormaken. Deze uitbreidingsruimte is bepaald aan de hand van bovenstaande oppervlaktetallen die zijn berekend aan de hand van bouwdoosonderzoek. Indien beperkte uitbreiding van bedrijfsbebouwing is gewenst dan kan hieraan vrij eenvoudig medewerking verleend worden.

### *Bedrijfswoningen (aanduiding)*

Indien er sprake is van een in het verleden als zodanig vergunde bedrijfswoning dan staat deze op de analoge verbeelding aangeduid als "bedrijfswoning". De inhoud van bedrijfswoningen mag niet meer dan 500 m<sup>3</sup> bedragen. De bestaande bedrijfswoningen staan doorgaans in een zone van 50 meter gezien vanaf de Scheendijk en komen voor binnen de bestemmingen "Recreatie – Jachthaven" en "Recreatie - Verblijfsrecreatie".

### **Recreatie – Verblijfsrecreatie**

Deze bestemming betreft de (van oorsprong opgerichte) recreatiebedrijven/-complexen met recreatieverblijven zoals recreatiewoningen, recreatieappartementen en stacaravans alsmede bijbehorende groen-, parkeer- en andere voorzieningen. De afzonderlijke recreatiebedrijven/-complexen hebben op de kaart en in de regels een nadere bestemming met de code 01, 02, 03 enz. Per code (bedrijf/complex) is in de regels bepaald (voor zover aanwezig/toegestaan):

- het toegestaan aantal bedrijfswoningen;
- het toegestaan aantal recreatiewoningen;
- het toegestaan aantal recreatieappartementen;
- het toegestaan aantal stacaravans.

Eventueel toegestane andere functies en voorzieningen zijn (bijv. horeca, dagrecreatieve voorzieningen), zijn met een oppervlaktebegrenzing aangegeven.

#### *Maten recreatiewoningen en stacaravans*

Voor recreatiewoningen is in de regels bepaald dat deze niet groter mogen zijn dan 200 m<sup>3</sup>. Deze maat wordt ingegeven door gemeentelijke beleidskeuzen. Het gaat om behoud van het ruimtelijk karakter van het gebied, tegengaan van (verdere) versterking van het gebied; er is weinig land, maar veel water. De beperking van de inhoudsmaat is daarnaast ook bedoeld om te voorkomen dat recreatiewoningen te aantrekkelijk worden voor permanente bewoning. Bij deze inhoudsmaat worden kelders wel en al of niet inpandige bergingen niet meegerekend. Voor dergelijke bergingen zijn afzonderlijke oppervlakte- en andere maten geregeld.

In het gebied bevindt zich een fors aantal recreatiewoningen die groter zijn dan 200 m<sup>3</sup>. Vaak zijn deze woningen met bouwvergunning en instemming van de provincie (verklaring van geen bezwaar) gebouwd. In de regels is voor deze recreatiewoningen bepaald dat deze bij vervanging hooguit met de bestaande omvang mag worden gebouwd. De oppervlakte- en andere maten van stacaravans zijn eveneens geregeld, ook deze met afzonderlijke oppervlakte- en andere maten voor bergingen.

Ter bescherming van het karakter van het gebied zijn specifieke regels opgenomen betreffende plankiers, steigers, botenhellingen, botenhuizen en verhardingsoppervlakten. Zo is bepaald dat niet meer dan 40% van een bouwperceel van verharding mag worden voorzien. Deze bepaling is opgenomen om er voor te zorgen dat het grootste gedeelte van het perceel een groen karakter blijft behouden.

Met verharding wordt niet alleen bedoeld op bouwwerken maar ook op andere soort verhardingen zoals tegels, grind e.d. Ook de bij een bouwperceel behorende toegangsweg moet daarbij worden meegerekend.

#### *Parkeer- en groenvoorziening (aanduiding)*

Binnen deze bestemming is op de analoge verbeelding de aanduiding "parkeer- en groenvoorzieningen" opgenomen om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en tevens om te voorkomen dat vanaf de Scheendijk gezien een gesloten bebouwingswand kan ontstaan. Deze terreinen dienen onbebouwd te blijven. Zij kunnen wel een functie vervullen voor winteropslag van boten.

### **Tuin**

Op een aantal terreinen nabij de Scheendijk, behorende bij burgerwoningen, is nog "lucht" in het verder behoorlijk gesloten bebouwingsfront langs de Scheendijk. Om

deze plekken te behouden is de bestemming "Tuin" opgenomen om het groene karakter op deze plaatsen te benadrukken.

### **Verkeer**

De bestemming "Verkeer" betreft de openbare weg Scheendijk en openbare parkeervoorzieningen.

### **Water**

De bestemming "Water" is opgenomen voor het bestaande oppervlaktewater dat water dient te blijven. Het omzetten van water in land is niet toegestaan. Soms kan dat echter wel nodig zijn voor de instandhouding de aanwezige legakkers; daartoe is een ontheffingsbepaling opgenomen. Bij toepassing van die bevoegdheid winnen burgemeester en wethouders het advies in van het waterschap, om de "waterbelangen" veilig te stellen. Overigens mag volgens de Keur water niet zonder keurvergunning worden gedempt.

Binnen de bestemming water zijn enkele recreatiearken specifiek aangeduid en mogelijk gemaakt.

#### *Jachthaven (aanduiding)*

De aanduiding "jachthaven" betreft de ligplaatsen in het water (inclusief aanlegsteigers, paalboxen), waarbinnen ook de specifiek aan te duiden stacaravans boven water en recreatiearken zijn opgenomen. Deze aanduiding komt alleen voor boven de bestemming "Water". Binnen deze bestemming kunnen ondernemers aanlegplaatsen realiseren, waarbij de ondernemer is gebonden aan de maten van de aanduiding. Het bestemmingsplan regelt geen aantallen ligplaatsen of de omvang van ligplaatsen. Afhankelijk van de marktsituatie heeft de ondernemer de vrijheid om in hoge mate zelf te bepalen of hij meer (dus kleinere) of minder (dus grotere) ligplaatsen wenst. Het gaat hierbij om een doelmatige bedrijfsvoering waar de gemeente in beginsel niet in wenst te grijpen. Bij het aanbrengen van steigers en beschoeiingen zal overigens afstemming plaats moeten vinden met het Plassenschap Loosdrecht en omstreken.

#### *Stacaravan boven water (aanduiding)*

Een bijzonder fenomeen in het plangebied betreft de stacaravans boven water. Al begin jaren negentig zijn stacaravans die op steigers boven het water zweven geïnterviewd. Aangezien de legakker te smal was om zowel de caravan te plaatsen en goed te bereiken werd de stacaravan boven het water geplaatst. Deze manier van stallen is ongewenst maar kan gezien de lange geschiedenis niet ongedaan gemaakt worden. De stacaravans die in het kader van het oude ontwerp bestemmingsplan op 4 juni 1993 zijn geïnterviewd zijn op de analoge verbeelding aangeduid als "stacaravan boven water". Nieuwe constructies van deze soort zijn niet toegestaan.

#### *Recreatieark (aanduiding)*

Binnen de bestemming "Water" met de aanduiding "jachthaven", bevinden zich permanente ligplaatsen van recreatiearken. Deze staan als "recreatieark" op de analoge verbeelding aangeduid, waarmee het aantal en situering van ligplaatsen vastligt. Overigens is gekozen voor de term recreatieark om te benadrukken dat permanente bewoning, zoals bij een woonschip het geval kan zijn, niet is toegestaan. Om permanente bewoning te voorkomen wordt een maatvoering voor recreatiearken gehanteerd (16x4x3,5 meter = 224 m<sup>3</sup>). Deze maat wijkt af van de maatvoering van woonschepen elders in het Vechtplassengebied waar permanente bewoning wel is toegestaan. Dit

houdt dus in dat vervanging van een woonark van maximaal 224 m<sup>3</sup> door een groter exemplaar van buiten het plangebied niet mogelijk is. De maatvoering van recreatie-arken is geregeld onder de kop "Specifieke gebruiksregels", aangezien recreatiearken geen bouwwerken zijn en daarbij dan ook geen sprake is van "bouwregels".

### **Wonen**

Deze bestemming betreft de bestaande "gewone, permanent bewoonde" woningen, dus andere dan recreatie- of dienstwoningen. Deze krijgen met het bijbehorende perceel de bestemming "Wonen". Als standaard is in deze bestemming de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, tot 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen.

### **Waterstaat – Waterkering**

Deze dubbelbestemming, betreffende de waterkering zelf en de bijbehorende beschermingszone, ligt ter plaatse van de Scheendijk en op een ca 6 m brede strook aan de oostzijde langs die weg. Met deze bestemming die is gericht op het in stand houden en het onderhoud van de waterkering, worden de belangen van de waterkering in het kader van het bestemmingsplan veilig gesteld.



### 5.2.3 Algemene regels en Overgangsrecht

#### Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is overeenkomstig de verplicht voorgeschreven bepaling in het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.2.4 Bro).

#### Algemene gebruiksregels

De bepaling betreffende het verbod om te gebruiken in strijd met de bestemming is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening zelf, en wel in artikel 7.10 Wro. In het bestemmingsplan kan en mag die bepaling niet meer worden opgenomen, nu de wet zelf deze materie volledig regelt.

Wel is toegestaan om bepaalde gebruiksvormen als verboden gebruik aan te merken. In het plan zijn als zodanig onder meer aangemerkt:

- het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkoms, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- het gebruik van onbebouwde gronden als parkeervoorziening voor motorvoertuigen op meer dan twee wielen, voorzover die gronden zijn gelegen op meer dan 50 m van de Scheendijk.

Onder omstandigheden mogen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het gebruiksverbod betreffende parkeervoorzieningen.

#### Algemene aanduidingsregels

Het aan het plan grenzende Waterleidingkanaal is met inbegrip van een daaraan grenzende strook aan de oostzijde gelegen in een waterwingebied. Daar waar die strook is gelegen binnen het bestemmingsplangebied zijn de betreffende gronden voorzien van de aanduiding "Milieuzone - waterwingebied". Deze aanduiding ligt over de bestemmingen, met name "Verkeer", die deze gronden hebben. Binnen die aanduiding mogen bouwwerken ten behoeve van een waterwingebied worden gebouwd. Ter bescherming van de belangen van de waterwinning is, in aanvulling op het ter zake reeds bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap, de bepaling opgenomen dat, alvorens vergunning te verlenen voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen, met name "Verkeer", van deze gronden, burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de beheerder van het waterwingebied, omtrent de bij het bouwen betrokken belangen van de waterwinning.

#### Algemene ontheffingsregels

Met de algemene ontheffingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van ondergeschikte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%, met uitzondering van recreatiewoningen, stacaravans en recreatiearken.

#### Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat de volgende wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders:

*Verplaatsing en toename van aantal recreatiearken, binnen ""Water" met aanduiding "jachthaven"*

Om verplaatsing van recreatiearken binnen de bestemming "Water" met de aanduiding "jachthaven" mogelijk te maken is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een belangrijk aspect daarbij is dat het aantal recreatiearken in het plangebied in zeer beperkte mate mag toenemen. Het gaat dan om het verplaatsen van recreatiearken van elders in het plangebied naar een plaats in het plangebied. In dit kader kan een beperkte uitbreiding van maximaal 10% van het aantal ligplaatsen mogelijk worden gemaakt om hiermee in te spelen op de veronderstelde maatschappelijke behoefte. Hiermee kunnen win-win situaties worden geschapen door deze schepen meer te concentreren ten gunste van natuur in het Plangebied.

*Verplaatsing van recreatiearken, binnen "Water" buiten aanduiding "jachthaven"*

Om verplaatsing van recreatiearken binnen de bestemming "Water" maar buiten de aanduiding "jachthaven" mogelijk te maken is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er moeten dan wel bijzondere redenen zijn voor verplaatsing, zoals sloop van bestaande bouwwerken op de gronden bij de nieuwe ligplaats. Verder dient de verplaatsing een wezenlijke meerwaarde te hebben voor de natuur- en landschapswaarden in het gebied.

*Vervanging van een stacaravan boven water naar een recreatiearken*

Een volgende wijzigingsbevoegdheid maakt vervanging van een stacaravan boven water naar een recreatieark mogelijk. Motief daarvoor is dat een dergelijke stacaravan boven water meestal minder goed past in het karakter en het ruimtelijk beeld van het gebied.

*Stacaravans vervangen door recreatiewoningen*

Op een aantal terreinen wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om stacaravans te vervangen door recreatiewoningen. Als voorwaarde wordt daarbij met name gesteld, dat minstens de helft van het aantal stacaravans moet worden gehandhaafd; dit om ook aan dat "marktsegment" voldoende ruimte te kunnen blijven bieden. Voorts zijn de nieuw toelaatbare recreatiewoningen aan een behoorlijke perceelsmaat gebonden; het aantal van die woningen wordt zo beperkt gehouden en tevens wordt daarmee aangegeven dat het hierbij gaat om "kwaliteitsverbetering". Met het oog daarop zijn ook voorwaarden gesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing en inrichting en de parkeervoorzieningen.

### **Algemene procedureregels**

In artikel 3.6, lid 5 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van besluiten tot wijziging van het plan (ex art. 3.6, lid 1 Wro) afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. In het bestemmingsplan kan en mag geen procedureregeling bij wijziging meer worden opgenomen, nu de wet zelf deze materie volledig regelt. In artikel 3.6, lid 5 Wro is tevens bepaald dat bij de voorbereiding van besluiten betreffende ontheffing belanghebbenden in de gelegenheid moeten worden gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De algemene procedureregels zijn dientengevolge op alle ontheffingsbesluiten in het plan van toepassing verklaard.

### **Aanlegvergunningen**

In de regels is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Dit aanlegvergunningenstelsel geldt voor de bestemmingen "Groen" en "Water". Voorts is voor alle bestem-

mingen bepaald dat deze ook zijn bestemd voor instandhouding van aardkundige waarden. Ter bescherming van de aardkundige waarden is eveneens een aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Via het aanlegvergunningstelsel wordt een aantal werken en werkzaamheden eerst getoetst, alvorens toestemming wordt verleend. De in de regels genoemde werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming of waarde, maar daarvoor is wel een nadere afweging noodzakelijk.

Toegevoegd kan worden, dat het resultaat van de toetsing niet òf positief òf negatief hoeft te zijn, maar ook een verandering, verschuiving of beperking van de voorgenomen werkzaamheid als resultaat kan hebben, na overleg met de aanvrager.

### **Overgangsrecht**

Het in het plan opgenomen overgangsrecht is overkomstig de verplicht voorgeschreven bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bijzonderheid daarin is het verbod op hervatting van strijdig gebruik indien dat langer dan twee jaar onderbroken is geweest.

Het Bro biedt nu voorts de mogelijkheid om een "anti-hardheidsclausule" op te nemen, zie art. 3.2.3 Bro: indien toepassing van het overgangsrecht betreffende het gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen die bij inwerkingtreding van het nieuwe plan gronden of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan in het nieuwe plan persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen, met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie.

In het plan is met het oog op beëindiging op termijn van permanente bewoning van recreatie-objecten een bepaling met de volgende strekking opgenomen:

zolang wordt voldaan aan de voorwaarden in de desbetreffende persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking, dan mag de permanente bewoning worden voortgezet onder het overgangsrecht (ook als dat gebruik al in strijd was met het voorheen geldende plan) en wordt de permanente bewoning ook niet aangemerkt als een verboden gebruik (als bedoeld in de "gebruiksbepaling" in artikel 7.10 Wro).

Wordt op een bepaald moment niet meer voldaan aan de voorwaarden van de gedoogbeschikking, bijvoorbeeld de bewoner/eigenaar heeft verkocht en is vertrokken, dan valt permanente bewoning niet meer onder het overgangsrecht en wordt dat een met het plan strijdig gebruik waartegen op grond van artikel 7.10 Wro kan worden opgetreden.

Opmerking verdient nog dat het plan geen strafbepaling meer bevat. Ook dit is nu in de Wet zelf geregeld, en wel in artikel 7.10, lid 3 Wro



## 6 PLANOLOGISCHE UITVOERBAARHEID: HANDHAVING

### **Problematiek: permanente bewoning van recreatie-objecten**

Permanente bewoning van recreatieobjecten, te weten recreatiewoningen, recreatie-appartementen, stacaravans, caravans boven water en recreatiearken, was en is thans niet toegestaan. Het gemeentebestuur heeft in de afgelopen tijd het beleid ter zake heroverwogen.

Gezien die handhavingsproblematiek en de algemeen maatschappelijke tendens, die ook in de landelijke politiek doorklinkt, om tot een soepeler beleid te komen inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, is het gemeentebestuur tot de slotsom gekomen dat het gebruik van recreatieobjecten voor permanente bewoning toelaatbaar kan worden geacht, in die zin dat permanente bewoning onder voorwaarden kan worden gedoogd.

In de Notitie Handhavingsopties (maart 2007) wordt ingegaan op de problematiek van permanente bewoning van recreatieobjecten. Aan de orde komen de voorgeschiedenis en de omvang van de problematiek. De ruimte voor de gemeentelijke beleidskeuze wordt beschreven. Aangegeven dat het bestemmingsplan de basis is voor regeling van deze problematiek. Verschillende opties voor handhaving worden nader gezien.

Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 24 april 2007, na ampel beraad, besloten om te kiezen voor optie 5: Peildatum op heden en actief handhaven. Deze optie houdt het volgende in.

Aan bewoners van recreatiewoningen en andere recreatieverblijven die aan kunnen tonen dat ze daar vóór 24 april 2007 reeds permanent woonden, worden persoonsgebonden en objectgebonden gedoogbeschikkingen van de gemeente Breukelen afgegeven.

Middels de gedoogbeschikking wordt permanente bewoning door de betreffende bewoner van het betreffende object gedoogd tot het moment dat die bewoning door de betreffende bewoner eindigt, bijvoorbeeld door vertrek of overlijden.

De recreatiebestemming van de recreatieobjecten blijft gehandhaafd. Na afloop van de werking van de gedoogbeschikking is permanente bewoning van het betreffende object niet meer toegestaan en geldt enkel de recreatiebestemming, zonder permanente bewoning.

Vanaf dat moment wordt permanente bewoning een gebruik in strijd met het bestemmingsplan en daarmee een verboden gebruik waartegen kan en zal worden opgetreden.



## **7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Voor zover nu valt te overzien vloeien uit het plan geen risicodragende investeringen voort voor de gemeente. De plannen van initiatiefnemers komen voor eigen rekening.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Tijdens de opstelling van het concept voorontwerp heeft al het nodige overleg via informatie-avonden, klankbordgroepbijeenkomsten en bilateraal overleg met instanties plaats gevonden.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 300 meter strook Scheendijk-Noord gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode van 9 november 2004 t/m 20 december 2004.

De resultaten van de inspraak en de reactie van de gemeente daarop zijn vervat in de Nota Inspraakreacties Voorontwerpbestemmingsplan 300 meterstrook Scheendijk-Noord (januari 2006).

In november 2004 is het voorontwerpplan toegezonden aan diverse instanties, die ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 bij de planvorming betrokken dienen te worden.

De resultaten van het vooroverleg en de reactie van de gemeente daarop zijn vervat in de Nota Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan 300 meterstrook Scheendijk-Noord (januari 2006).

In november 2008 heeft nog informeel overleg plaatsgevonden met de provincie (afdeling Ruimte).

Voor zover uit de inspraak en het (voor)overleg, gezien de reactie van de gemeente daarop, aanpassingen of aanvullingen in het plan voortvloeien, zijn deze verwerkt.

