

Bestemmingsplan Nieuwer ter Aa

Gemeente Breukelen

Definitief



Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa

Gemeente Breukelen

Definitief

Rapportnummer: 211x03299.050483_3

Datum: 26 november 2009

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. A. Slokker

Projectteam BRO: Jochem Visser, Virginie Wagenaar

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Nieuwer Ter Aa

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: Voor de kern Nieuwer Ter Aa is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt de bestaande situatie vastgelegd en wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Breukelen
d.d. 24 NOV. 2009

de griffier,



BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. VISIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Kwaliteiten	7
2.3 Knelpunten en kansen	10
2.4 Ontwikkelingen	11
2.4.1 Juridische vormgeving	11
2.4.2 Uitbreidingslocatie	12
2.4.3 Inbreidingsmogelijkheden	17
3. JURIDISCHE VORMGEVING	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling	19
3.3 Opzet van de regels	20
3.4 Regels	22
3.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	27
4. BELEIDSKADER	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Rijksbeleid	29
4.3 Provinciaal beleid	32
4.4 Gemeentelijk beleid	37
5. BESTAANDE SITUATIE	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Ruimtelijke analyse	41
5.2.1 Ruimtelijke structuur	41
5.2.2 Verkeersstructuur	42
5.2.3 Landschap en natuurwaarden	42
5.2.4 Cultuurhistorie en archeologie	43

5.3 Functionele analyse	45
5.3.1 Wonen	45
5.3.2 Sport en recreatie	45
6. MILIEUASPECTEN	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Bedrijven en milieuzonering	47
6.3 Geluid	48
6.4 Luchtkwaliteit	51
6.5 Externe veiligheid	53
6.5.1 Algemeen	53
6.5.2 Relevant beleid	54
6.5.3 Externe veiligheidstoets	56
6.5.4 Conclusie	58
6.6 Bodem	58
6.6.1 Bodemonderzoek bij bouwen/slopen, herinrichten en functiewijziging.	58
6.6.2 Besluit bodemkwaliteit	59
6.6.3 Bodemkwaliteit binnen het plangebied	61
6.7 Water	63
6.7.1 Beleidskader	64
6.7.2 Huidige situatie	67
6.7.3 Watertoets	67
6.8 Flora en fauna	68
6.9 Duurzaam bouwen	69
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
7.1 Inleiding	71
7.2 Ontwikkelingen	71
8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	73
8.1 Inleiding	73
8.2 Wettelijk vooroverleg	73
8.3 Inspraak	73
Bijlage	
Bijlage 1 Beschermd dorpsgezicht	
Bijlage 2 Bijlage bodemonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Binnen de gemeente Breukelen is men op het ogenblik bezig verscheidene bestemmingsplannen te herzien en te actualiseren. De kern Nieuwer Ter Aa maakt onderdeel uit van deze herzieningsoperatie.

Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten¹ opgesteld, welke op 25 januari 2005 is behandeld door de raad van de gemeente Breukelen. Deze nota is de eerste stap in het bestemmingsplantraject en vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. De uitgangspunten vloeien voort uit een ruimtelijk- functionele analyse van de bestaande situatie en het geldende beleid van de gemeente en hogere overheden.

Om twee redenen heeft herziening van de geldende bestemmingsplannen prioriteit. Ten eerste is het geldende bestemmingsplan verouderd (Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa 1968). Hierdoor biedt het plan onvoldoende ruimte aan (nieuwe) ontwikkelingen. Daarnaast hebben inmiddels diverse planherzieningen plaats gevonden waardoor de samenhang tussen de diverse gebiedsonderdelen met name qua regelgeving en overzicht verloren is gegaan. Eén van de belangrijkste nieuwe ontwikkelingen betreft de mogelijke uitbreiding van de kern met een nieuwe woonwijk.

Het herziene bestemmingsplan voor Nieuwer Ter Aa moet tenminste 10 jaar meegaan en actueel blijven. Dit is een verplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Karakter van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit de toelichting, regels en plankaart. De regels en plankaart leggen de bouw en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en opstellen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid. De toelichting geldt als onderbouwing en informatiekader en licht de gemaakte keuzes in de regels en op de plankaart nader toe.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd.

Het is echter niet zo dat nu geen ruimtelijke of functionele veranderingen (meer) mogelijk zijn in het plangebied. In het bestemmingsplan is een belangrijke woningbouwlocatie opgenomen. De geplande woningbouw voor Nieuwer Ter Aa komt voort uit een duidelijke behoefte aan woningen. De gemeente wenst hier gehoor aan te geven door een ontwikkeling in gang te zetten, die spoort met de gedachte uit het geldende Streekplan van de provincie Utrecht, waarin wordt gesteld dat de zuidzijde van de kern met woningen kan worden afgerond. De woningontwikkeling

¹ BRO, *Nota van Uitgangspunten Nieuwer Ter Aa*, december 2004

is gepland op het bestaande sportterrein, langs de Ter Aaseweg. Dit terrein zal door deze plannen op termijn moeten worden verplaatst. Voor de voorziene nieuwbouw is een stedenbouwkundig concept opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast de nieuwbouw op het bestaande sportterrein wordt in het bestemmingsplan ook aandacht besteed aan andere locaties in het dorp. Dit zijn kleinschalige ontwikkelingen waar, door middel van flexibiliteit in het bestemmingsplan, ruimte kan worden gegeven aan ruimtelijke en/ of functionele wijzigingen.

Een beschrijving van de voorziene ontwikkelingen is opgenomen in paragraaf 2.4.

1.2 Ligging en begrenzing

De kern Nieuwer Ter Aa ligt in het Groene Hart, ten noordwesten van Breukelen en ten westen van de A2. Nieuwer Ter Aa ligt deels op een verhoogde terp/ oude bewoningsplaats, en deels op rivierkleigronden. Door de lage ligging is het een nat gebied met vooral weidegronden.

De kern wordt doorsneden door het riviertje de Aa. De Aa vormt een aftakking van de Vecht en komt uit in de Kromme Angstel.



Het plangebied schematisch aangegeven met rode cirkel

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het gebied is momenteel ondermeer het bestemmingsplan 'Nieuwer Ter Aa 1968' van kracht. Voor delen van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied West 1973' en 'Landelijk Gebied West 1993'. Het bestemmingsplan 'Nieuwer ter Aa' vervangt deze laatste twee deels.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat twee delen.

Deel A

In deel A (planopzet) wordt de visie uiteengezet (hoofdstuk 2). Hierin wordt beschreven welke ruimtelijke en functionele veranderingen/ ontwikkelingen er in het plangebied gaan plaatsvinden. Hoofdstuk 3 bevat de juridische vormgeving. Dit hoofdstuk geldt als toelichting bij de regels en maakt duidelijk op welke wijze de visie vertaald is naar de regels. Deel A vormt hiermee de kern van het bestemmingsplan.

Deel B

Deel B (verantwoording) geeft de achtergrond, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer, die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet (deel A). In dit deel komen aan de orde: de beschrijving en analyse van de bestaande situatie (ruimtelijke en functioneel), het beleidskader, een beschrijving van de milieuaspecten, verkeer, cultuurhistorie, economische uitvoerbaarheid en vooroverleg en inspraak.

Na de toelichting zijn de regels opgenomen. De plankaart is achterin separaat toegevoegd.

2. VISIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt samen met hoofdstuk 3 de kern van de toelichting. Centraal staan de uitgangspunten die voort komen uit de ruimtelijk- functionele analyse van de bestaande situatie en het geldende beleid van de gemeente en hogere overheden. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (regels en plankaart) van dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk sluit in paragraaf 2.4 af met de beschrijving van de toekomstige ontwikkelingen die gepland staan binnen de kern.

2.2 Kwaliteiten

Op basis van analyse van de bestaande situatie zijn een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van het dorp. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder genoemd.



Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van de kern een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen. De volgende zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van Nieuwer Ter Aa:

- De historische linten, de Dorpsstraat, de Wilhelminastraat en de Julianalaan zijn duidelijk herkenbaar in het dorp;
- Het riviertje de Aa dat dwars door het dorp loopt (noord- zuid richting);
- De oude dorpskern steekt aan de westkant van het dorp aantrekkelijk af ten opzichte van het open weidelandschap. Er liggen daar een aantal waardevolle panden en boerderijen;
- De oude dorpskern (westzijde van Nieuwer Ter Aa) is een beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 5.2.4).

De bestaande verkeersstructuur hangt voor een deel samen met de ruimtelijke structuur. Bepalend voor de doorgaande verkeersstructuur voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer zijn de Kerklaan, Wilhelminastraat, Julianalaan, Dorpsstraat en de Ter Aaseweg. Deze verkeersstructuur blijft ongewijzigd.

Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie op de locatie van het huidige sportterrein is het te verwachten dat er aanpassingen worden verricht aan de interne ontsluiting, zoals bijvoorbeeld aan de Doude van Troostwijkstraat.

Landschap en natuurwaarden

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatieve verbindingen. In Nieuwer Ter Aa vraagt het riviertje de Aa om behoud en extra aandacht in het bestemmingsplan. De Aa, is in het Streekplan deels aangewezen als ecologische verbindingszone² die ontwikkeld moet worden. De oevers en oeverlanden bieden langs de gehele rivier ruimte aan waardevolle flora en fauna. Net voordat de Aa aan de zuidzijde het plangebied binnenkomt buigt de ecologische verbindingszone af langs de zuid- en oostzijde van het plangebied, al blijft ook de zone door het dorp van ecologisch belang. De onderstaande figuur laat dit zien (groene lijn). De provincie Utrecht is momenteel bezig met het ontwikkelen van de inrichtingsvisie voor de ecologische verbindingszone.



² Alle ecologische verbindingszones die in het Streekplan zijn aangegeven behoren tot de ecologische hoofdstructuur. Dit betekent dat er een planologische bescherming op ligt en dat er geen onomkeerbare ontwikkelingen mogelijk zijn (het nee-tenzij-principe). Deze bescherming geldt in eerste instantie voor de watergang zelf. Het beleid van de provincie is om de oevers van de watergangen zoveel mogelijk natuurvriendelijk in te richten. Daarnaast heeft de provincie hectares voor de ontwikkeling van nieuwe natuur toegewezen aan de verbindingszones.

Mede bepalend voor de visie op landschap en natuurwaarden is de provinciale Landschapsvisie.³ De Aa is daarin aangewezen als “Blauwe Ader”, welke een belangrijke landschappelijke structuurlijn vormt in de provincie Utrecht. Deze lijnen kunnen versterkt worden door natuurontwikkeling, in combinatie met landschapsopbouw en recreatieve voorzieningen.

Ten aanzien van flora en fauna zal de voorziene ontwikkeling van woningen op het sportterrein waarschijnlijk voor beschermde dieren niet problematisch zijn in relatie tot het criterium ‘behoud van de gunstige staat van instandhouding van de soort’.

Op basis van de Flora- en faunawet heeft iedereen de plicht om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Dit betekent dat ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of het nalaten daarvan nadelige gevolgen voor planten en dieren kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel zich in te spannen om de nadelige gevolgen daarvan te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zogenaamde zorgplicht geldt voor alle wilde planten en dieren, ongeacht de beschermingsstatus. De beschermde soorten worden voor een deel in de wet genoemd en voor een deel in diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan soorten bij algemene maatregel van bestuur aanwijzen als beschermde soort.

Bij ruimtelijke ingrepen en projecten, zoals wegeaanleg en woningbouw, waarbij als neveneffect beschermde soorten negatief worden beïnvloed, is de minister van LNV het bevoegde gezag. Bij de verdere planuitwerking dient dan bekeken te worden of voor bepaalde soorten een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd (zie paragraaf 6.8).

Cultuurhistorie en archeologie

De relatie van de dorpskern met het open weidelandschap staat centraal. Dit gebied is onder meer in cultuurhistorisch opzicht van belang. Daarnaast is de aanwijzing van beschermd stads- en dorpsgezicht van belang. Er zijn reeds verschillende archeologische onderzoeken verricht waarbij onder andere aardewerk uit de IJzertijd is gevonden. De gemeente Breukelen is momenteel bezig met het ontwikkelen van een archeologische waardenkaart voor de gemeente. Deze kaart zal in het vervolg van het proces worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van kleine kernen. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau dat is afgestemd op schaal van de kern wordt als een belangrijk gegeven ervaren. Het gaat bijvoorbeeld om de vrijwillige brandweer en de sportvereniging.

Het voorzieningenniveau in Nieuwer Ter Aa (met name winkels) is de afgelopen

³ Provincie Utrecht, *Landschapsvisie*, april 2002

jaren echter verder afgenomen. Behoud, en het daarmee positief bestemmen, van bestaande voorzieningen staat in principe voorop. Voor winkels die verdwijnen is het echter niet waarschijnlijk dat daar op korte termijn nieuwe winkels voor in de plaats komen.

2.3 Knelpunten en kansen

Naast kwaliteiten kent het plangebied een aantal knelpunten en kansen. Uitgangspunt is om deze knelpunten, waar mogelijk, weg te nemen.

Ruimtelijke structuur

In de directe omgeving van Nieuwer Ter Aa wordt het open weidelandschap doorsneden door een bundel van infrastructuur. Aan de oostkant van het dorp zijn dit een hoogspanningsleiding, de snelweg A2, de spoorlijn Utrecht- Amsterdam en het Amsterdam- Rijnkanaal. Met name de snelweg A2 is een groot knelpunt voor het dorp. De daarvan afkomstige hinder (geluid, geur, externe veiligheid) speelt een cruciale rol ten aanzien van de voorgenomen uitbreidingsplannen op het terrein van het sportcomplex. In hoofdstuk 6 wordt uitgebreid ingegaan op de belemmeringen en milieukaders die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Op de locatie ten oosten van Nieuwer Ter Aa zijn restanten van de Linie Ter Aa gevonden. Dit is een deel van de Oude Hollandse Waterlinie welke een belangrijke archeologische en cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Op het ogenblik zijn deze restanten niet of nauwelijks zichtbaar. In de planvorming rond de nieuwbouwlocatie speelt het principe van een linie een belangrijke rol en dit wordt aangegrepen in het stedenbouwkundig concept (zie paragraaf 2.4).

Water

Door de lage ligging van Nieuwer Ter Aa is het een nat gebied met vooral weidegronden. De waterhuishoudkundige situatie dient daarom een belangrijk onderdeel te zijn van de planvorming, om problemen met eventuele wateroverlast te voorkomen. Dit geldt met name voor woningbouwontwikkeling welke een toename van verharding tot gevolg zal hebben, noodzakelijke compensatie in de vorm van oppervlaktewater zal worden meegenomen in de planvorming.

Functionele structuur

Kenmerk van de huidige functionele structuur is onder meer de kleinschaligheid; er zijn weinig (winkel)voorzieningen in Nieuwer Ter Aa. Mogelijk zou, als het dorp een rol kan spelen uit het oogpunt van recreatie (in combinatie met de aanwezige water- en groenstructuur), het voorzieningenpakket op een wat hoger peil kunnen komen. Er is echter geen actief beleid om bepaalde (winkel)voorzieningen (voor dagelijkse levensbehoeften) te laten voortbestaan in de dorpskern. Voor veel maatschappelijke voorzieningen is er in het dorp te weinig draagvlak. Wel is er een basis-

school, peuterspeelzaal en gymzaal gevestigd. Momenteel is er sprake van de ontwikkeling van een dorpshuis.

2.4 Ontwikkelingen

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien. Voorafgaand wordt eerst de juridische vormgeving weergegeven die in het bestemmingsplan wordt gehanteerd.

2.4.1 Juridische vormgeving

In het bestemmingsplan kunnen diverse juridische instrumenten worden gebruikt om nieuwe ontwikkelingen weer te geven; een direct positieve bestemming, een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht. Er zijn echter grenzen aan wat juridisch mogelijk is. Ontwikkelingen die op dit moment nog zeer onzeker of onduidelijk zijn in het plangebied kunnen niet worden opgenomen. De rechtszekerheid van de burgers zou dan in het geding komen. Deze ontwikkelingen dienen te zijner tijd via een partiële herziening of een projectbesluit te worden gerealiseerd.

Voor de mogelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Locaties met een wijzigingsbevoegdheid hebben nog een bepaalde mate van onzekerheid. De voorziene plannen zijn nog niet volledig uitgewerkt of goedgekeurd. Ook kan het zijn dat de gronden nog niet zijn aangekocht of dat de bestaande functie nog een aantal jaren voldoet, maar dat op de langere termijn een functieverandering wenselijk is. Artikel 3.6 van de Wro stelt dat het college van Burgemeester en Wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Er zijn echter grenzen aan de mogelijkheden van een wijzigingsbevoegdheid. Zo is het van belang dat een wijzigingsbevoegdheid moet zijn begrensd (omschreven) en dat gebruikmaking van de bevoegdheid niet kan leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan of plangedeelte.

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid heeft tot gevolg dat voor vaststelling van het bestemmingsplan milieutechnische aspecten nader onderzocht en onderbouwd moeten worden; de uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat verschillende (milieu)onderzoeken moeten plaats vinden (zie hoofdstuk 6), maar dat ook landschap, natuur, cultuurhistorie en archeologie een volwaardige plaats in de planvorming moeten krijgen.

2.4.2 Uitbreidingslocatie

In de nabije toekomst is woningbouw voorzien op de locatie van het huidige sportcomplex gelegen tussen de Ter Aaseweg, Dorpsstraat en Doude van Troostwijkstraat. Hiertoe wordt het sportcomplex verplaatst en dient in de (directe) nabijheid van Nieuwer Ter Aa zoekruimte te worden gevonden. De oppervlakte van het geheel bedraagt ongeveer 8.250 vierkante meter. Aan de westzijde van het veld zijn een clubhuis en parkeerplaatsen gelegen. De parkeerplaatsen zijn ook in gebruik door de aangrenzende bewoners.



Het sportcomplex tussen de Ter Aaseweg, Dorpsstraat en Doude van Troostwijkstraat.

Er zijn voorlopig twee locaties aangewezen als zoekruimte voor het nieuwe sportpark. Dit betreft een locatie aan de oostzijde van het dorp; ten oosten van de Ter Aaseweg/ Honderdschelaantje en een locatie ten zuiden van het dorp Nieuwer Ter Aa en ten oosten van de Aa. Wanneer tot verplaatsing van het sportterrein wordt overgegaan zal door de gemeente Breukelen een apart bestemmingsplan worden gemaakt.

Om de woningbouwontwikkeling op termijn mogelijk te maken is voor het sportterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Randvoorwaarden

Er zijn diverse randvoorwaarden van belang voor de realisatie van woningbouw en de noodzakelijke verplaatsing van het sportterrein. Afgezien van de financiële haalbaarheid spelen binnen de huidige situatie voor deze opgaven vijf ruimtelijk-functionele en milieutechnische aspecten een rol:

1. De mogelijkheden voor verplaatsing van het sportterrein naar een locatie ten oosten van de Ter Aaseweg of een locatie ten zuiden van de kern aan de oostzijde van de Aa;
2. De ligging van het toekomstig woongebied ten opzichte van de Rijksweg A2,
3. Het aangrenzende kleinschalig bedrijventerrein;
4. De (eventuele) aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden op beide locaties;

5. De aanwezigheid van hoogspanningskabels ter plaatse van de beoogde locatie van het sportterrein.
6. Er moet rekening worden gehouden met de akoestische situatie naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (paragraaf 6.4);
7. Er dient nadrukkelijk met de ecologische verbindingzone rekening te worden gehouden bij de realisatie van woningbouw ter plaatse van het sportterrein.

Haalbaarheidsonderzoek

Om de haalbaarheid van de opgave te onderbouwen is het van belang aandacht te besteden aan de bovenstaande randvoorwaarden. In 2003 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd⁴. Dit onderzoek gaat in op de ruimtelijke, planologische, milieutechnische en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de woningbouw op het huidige sportcomplex in Nieuwer Ter Aa, inclusief de verplaatsing van het sportcomplex naar een van de mogelijke nieuwe locaties aan de oost- of zuidzijde van de kern Nieuwer Ter Aa.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconcludeerd dat woningbouw op de locatie van het sportcomplex onder voorwaarden mogelijk is, c.q. haalbaar mag worden geacht. Belangrijkste voorwaarde wordt gevormd door een stedenbouwkundige opzet die geluidswering bewerkstelligt. Hiertoe wordt in de volgende subparagraaf een eerste stedenbouwkundig concept gepresenteerd.

Een belangrijke factor voor de haalbaarheid is de balans tussen de aanlegkosten (inclusief verplaatsing sportcomplex) versus de opbrengsten uit woningbouw.

Voor het sportcomplex vormt de oostelijk gelegen locatie de meest aanvaardbare. Met name vanwege landschappelijke gevoeligheid van de zuidelijke locatie en het feit dat de oostelijke locatie beter kan worden ontsloten. Wel dient in dit kader de luchtkwaliteit onderzocht te worden (zie paragraaf 6.4). De conclusies van het haalbaarheidsonderzoek zijn in de raadsvergadering van de gemeente Breukelen van 30 september 2003 vastgesteld.

Algemeen kan uit het onderzoek geconcludeerd worden dat middels het situeren van de eerstelijns bebouwing er voor gezorgd wordt dat een 'geluidsluwe' ruimte in het achterliggende gebied ontstaat. Aanvullende, bouwtechnische, maatregelen blijven echter noodzakelijk. Indien de eerstelijns bebouwing met een bouwhoogte van 12 meter (vier bouwlagen) wordt gerealiseerd, wordt de meest gunstige en meest efficiënte manier van afschermen bereikt. De volgende alinea gaat, middels het weergeven van een stedenbouwkundig concept, uitgebreid in op deze conclusie. Aangaande de geluidsberekeningen zijn in totaal drie modellen (zonder eerste lijnsbebouwing en met eerste lijnsbebouwing van 9 of 12 meter hoog) doorgerekend waarbij het effect op de bestaande woningen is berekend. Het resultaat daarvan is dat de projectie van de eerste lijnsbebouwing ervoor verantwoordelijk is dat de geluidsbelasting op de gevel van de bestaande woningen marginaal afneemt. Daarbij

⁴ BRO, *Haalbaarheid woningbouwlocatie Nieuwer Ter Aa*, juli 2003

geldt dat de eerste lijnsbebouwing van 12 meter ervoor zorgt dat de geluidsbelasting meer afneemt dan in geval van een hoogte van 9 meter.

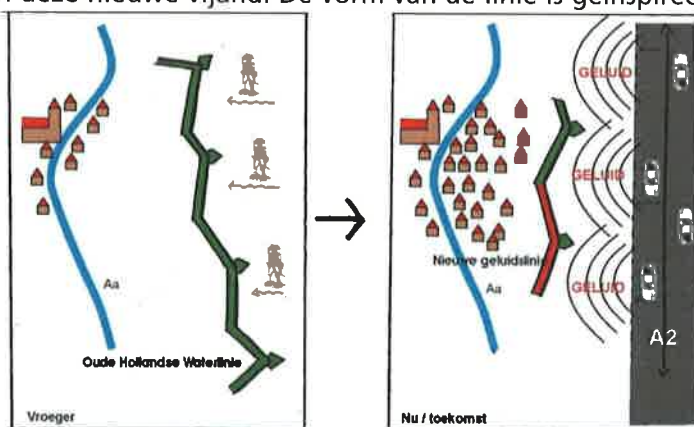
Ten aanzien van het effect van een eventueel schuin dak op de eerste lijnsbebouwing is de verwachting uit te spreken dat het effect daarvan marginaal is aangezien de voorgevel de 'grote' barrière is tussen de A2 en het woongebied en daar veranderd met een schuin dak niets aan.

Wanneer de eerste lijnsbebouwing dichterbij de A2 wordt geplaatst zal het geluidsluwte deel wat ontstaat achter die bebouwing mee schuiven richting de A2. Het is echter te verwachten dat wanneer er dichterbij de A2 wordt gebouwd met de afschermende bebouwing, deze steeds hoger zal moeten worden om de geprojecteerde bebouwing direct achter de eerste lijnsbebouwing (woningen voorzien op de sportvelden) een acceptabel geluidsniveau te gunnen. Het is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt echter niet wenselijk om bijvoorbeeld meer dan 15 meter hoog te gaan bouwen.

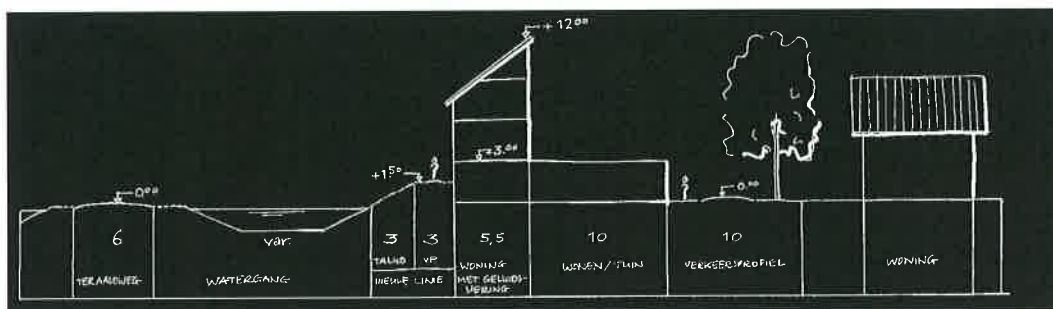
Stedenbouwkundig concept

Rekening houdend met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek is gezocht naar een creatieve oplossing voor de ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde van Nieuwer Ter Aa. Enerzijds vanuit de cultuurhistorische situatie: aan de oostzijde van Nieuwer Ter Aa lag ooit een verdedigingslinie als onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. Anderzijds vanuit de geluidsrandvoorwaarden, vanwege de nabij gelegen Rijksweg A2. Dit zijn de belangrijkste structuurbepalende elementen die terugkomen in het stedenbouwkundig concept.

In het verleden diende de Oude Hollandse Waterlinie ter verdediging tegen vijandige legers. Ten oosten van Nieuwer Ter Aa lag de linie Ter Aa als onderdeel van deze nationale verdedigingslinie. In de huidige tijd is er een nieuwe vijand welke een bedreiging vormt voor Nieuwer Ter Aa: de geluidsdruk van de A2. In het stedenbouwkundige concept wordt als denkrichting een nieuwe verdedigingslinie voorgesteld ter verdediging tegen deze nieuwe vijand. De vorm van de linie is geïnspireerd door de vorm van de originele Linie Ter Aa en bestaat uit een gehoekte verdedigingswal met twee bastions. Aangezien er een nieuwe "vijand" is, is de exacte ligging van de nieuwe linie niet gelijk aan de oude, maar ligt deze meer in de richting van het dorp. De oorspron-



kelijke linie wordt dus niet aangetast. De afscherpende woningbouw maakt onderdeel uit van deze nieuwe verdedigingswal. Een deel van de nieuwe linie is als landschappelijk element gesitueerd in het gebied ten noordoosten van de nieuwe woonlocatie.

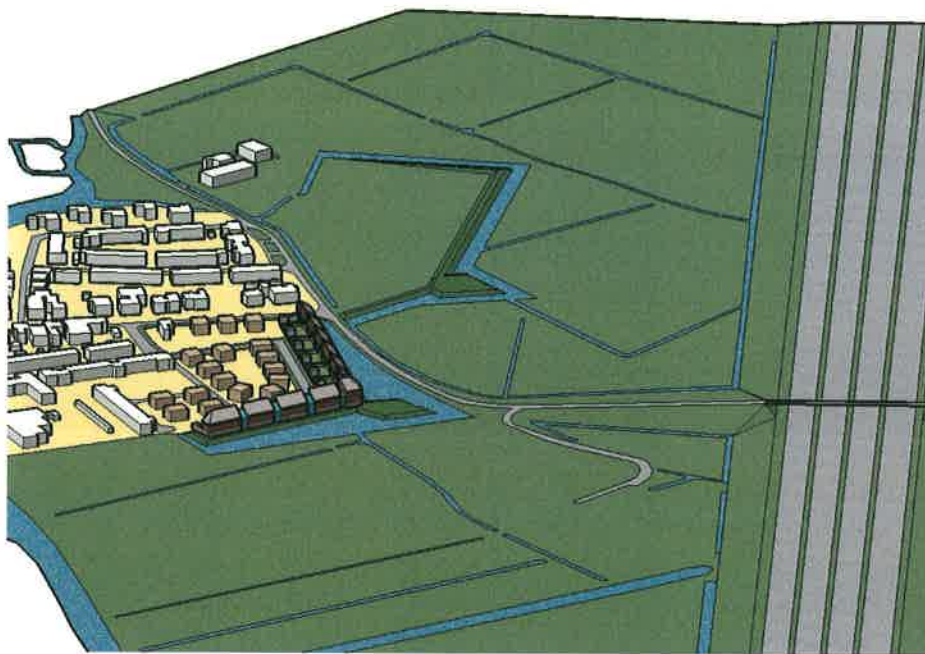


Aangezien de nieuwbouw op de locatie is voorzien waar nu de sportvelden zijn gelegen dient er voor de sportvelden een nieuwe locatie te worden gezocht. Er worden in de haalbaarheidsstudie twee potentiële locaties voor het nieuwe sportterrein gegeven. De eerste locatie ligt noordoostelijk van de nieuwbouwlocatie, tussen het dorp en de A2, waarbij de sportvelden kunnen worden geïntegreerd in het linieconcept. De tweede locatie ligt zuidwestelijk van de locatie, ten oosten van de Aa. Het is nog onduidelijk waar de nieuwe sportvelden zullen komen, om deze reden zijn de nieuwe sportvelden verder niet meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp en dit bestemmingsplan. Bij de verplaatsing van de sportvelden moet er rekening worden gehouden met de ecologische verbindingszone ten oosten van de Aa.

De zogenaamde liniewoningen vormen een ononderbroken wand met een gewenste hoogte van 12 meter en uitgevoerd met dove gevels (een geïsoleerde gevel zonder te openen geveldelen) zodat voor de achtergelegen woningen geen tot weinig aanvullende geluidsreducerende maatregelen nodig zijn. Verder zijn er een aantal mogelijkheden om het massale karakter van de bebouwing te beperken, zoals:

- De toepassing van een hellend dakvlak en integratie van de woningen in de verdedigingswal;
- De gedraaide oriëntatie van de woningen (ondiep en breed);
- door niet de gehele wand als woningen uit te voeren maar door bebouwde delen af te wisselen met transparante schermen;
- Door beplanting (bomen) aan de oostzijde van de linie te realiseren kan de wal indien gewenst deels aan het zicht onttrokken worden.

Aan de hoogte van 12 meter en de fysiek ononderbrokenheid van de wand zijn vanwege het geluidsaspect geen concessies mogelijk. Doordat de oostgevel wordt uitgevoerd als dove gevelconstructie zal de ontsluiting van de liniewoningen plaatsvinden via het binnengebied. De woningbouw in het binnengebied zal zoveel mogelijk aansluiten bij de maat en schaal van Nieuwer Ter Aa. Hierbij dient gedacht worden aan rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen in maximaal 2 bouwlagen met een kap.



Aanvullende uitgangspunten naar aanleiding van akoestisch onderzoek

In 2009 heeft nieuw akoestisch onderzoek plaats gevonden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat, uitgaande van de 1^e lijnsbebouwing met een hoogte van 12 meter als vast gegeven, in het gebied achter deze bebouwing de realisatie van

woningen met maximaal 2 woonlagen mogelijk is. Een zolderverdieping als 3^e bouwlaag is mogelijk en voor geluidsafscherming gewenst, maar mag niet gebruikt worden voor een geluidsgevoelige functie zoals een slaapkamer.

Ook de 1^e lijnsbebouwing moet vanaf het begin van het ontwerp akoestisch worden geoptimaliseerd. Deze zal ook doorgetrokken moeten worden langs het eerste deel van de Dorpstraat. Daarnaast moet de eerste lijnsbebouwing beschikken over een dove gevel aan de geluidsbelaste zijde en kan beschikken over een geluidluwe gevelzijde. Dit laatste is voorwaarde uit het gemeentelijke hogere waarden beleid. Dankzij de dove gevel aan de geluidsbelaste zijde en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel aan de andere zijde, is voor de woningen van de 1^e lijnsbebouwing geen ontheffing nodig.

Met een goed ontwerp, uitgaande van 2 woonlagen met eventueel een (niet geluidsgevoelige) zolder, kan het aantal woningen dat een ontheffing nodig heeft beperkt worden. Dit geldt met name voor de woningen centraal in het plangebied; voor deze woningen is het akoestische leefklimaat geoptimaliseerd. Uitgaande van het gemeentelijk geluidsbeleid dient het stedenbouwkundige ontwerp van deze woningen zodanig te worden opgezet dat iedere woning in het plan beschikt over een geluidsluwe gevel. Deze voorwaarde geeft beperkingen aan het aantal mogelijke woonlagen.

Voor de overige woningen wordt een acceptabele geluidssituatie gegarandeerd door de eisen in het in ontwerp vastgestelde gemeentelijk beleid hogere waarden.

2.4.3 Inbreidingsmogelijkheden

Behoud, en waar mogelijk versterken, van de kwaliteiten van Nieuwer Ter Aa (zie paragraaf 2.2) geldt als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Invulling geven aan dit uitgangspunt is onder meer mogelijk door te bekijken of op plaatsen in het dorp bepaalde ruimtelijke en/ of functionele wijzigingen wenselijk zijn.

Gezien de beperkte omvang van Nieuwer Ter Aa gaat het om kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden die bestaande kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld de historische linten, niet aantasten, maar wel een verdere kwaliteitsverbetering kunnen geven. Dit kan bijvoorbeeld door in onbruik geraakte agrarische bedrijfsruimten te bestemmen voor een woonfunctie. Hiervoor is dan ook in de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is er nog een aantal locaties waar eventuele ontwikkelingen voor woningbouw mogelijk worden gemaakt. Het betreft de locaties van de gymzaal aan de Doude van Troostwijkstraat, de supermarkt/ versmarkt aan de Dorpsstraat en de huidige brandweerkazerne. Voor deze locaties is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De supermarkt is in juli 2005 gesloten.

Door op deze locaties een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro neer te leggen worden deze ruimtelijk- functionele wijzigingen juridisch mogelijk gemaakt.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen en buiten de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een plankaart met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van een beschrijving in hoofdlijnen, ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden, het toepassen van nadere eisen, et cetera. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Breukelen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt wordt voor het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa.

3.2 Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling

Planvorm

In de praktijk komen 3 soorten bestemmingsplannen voor. Dit zijn beheersplannen, ontwikkelingsplannen en mengvormen van de hiervoor genoemde soorten.

Een 'beheersplan' staat voor een overwegend conserverend bestemmingsplan voor een reeds 'ontwikkeld' gebied. De bestaande situatie wordt in de meeste gevallen positief bestemd. Omdat de bestaande situatie het uitgangspunt is kenmerkt een beheersplan zich door een meer gedetailleerde plankaart. Bestemmings- en bouwvlakken worden nauwkeurig op de plankaart aangegeven. Een 'ontwikkelingsplan' kenmerkt zich door een globaler kaartbeeld. Een ontwikkelingsplan wordt gebruikt voor gebieden die nog geheel of gedeeltelijk ontwikkeld moeten worden en is dus gericht op verandering.

Het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa vervult voornamelijk een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. Het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa is dan ook voor het grootste deel een conserverend plan. Het bestaande deel van het dorp is redelijk gedetailleerd bestemd. Het huidige sportveldencomplex is als 'Sport' bestemd, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Er zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waarbinnen de wijziging dient plaats te vinden. Daarnaast zijn er

wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor enkele op de plankaart aangegeven aanwezige maatschappelijke bestemmingen. Tevens is voor bepaalde gronden met de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze gronden te wijzigen voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden.

3.3 Opzet van de regels

Opbouw van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuwer Ter Aa ' bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs – en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1: begrippen;

Artikel 2: wijze van meten;

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. Per bestemming wordt – voor zover mogelijk – de volgende opbouw aangehouden:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. ontheffing van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. ontheffing van de gebruiksregels;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels aan de orde. De bepaling omtrent de anti-dubbeltelregel geeft aan dat de bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak. In de algemene ontheffingsregels wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om vrijstelling te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om

ontheffingsbevoegdheden die in principe gelden voor alle bestemmingen in het plan. In de wijzigingsregels wordt de bevoegdheid gegeven aan Burgemeester en Wethouders om bepaalde in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen.

Overgangs – en slotbepalingen

De overgangsbepalingen regelen wat de juridische gevolgen zijn indien het nieuwe bestemmingsplan niet overeenkomt met de huidige, bestaande situatie. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bouwen en gebruik. Als laatste – onder een apart kopje - wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de datum van vaststelling, met daarbij ruimte voor ondertekening van het plan door de voorzitter van de gemeenteraad en de raadsgriffier.

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een Lijst van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Op deze Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn de individuele bedrijven op basis van een SBI- code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën die vanuit bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, stof en gevaarstelling) zijn geselecteerd.

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is voor dit bestemmingsplan volledig opgenomen.

In de bestemming “Bedrijf” zijn in het plan de volgende voorzieningen opgenomen:

1. een ontheffingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de hogere categorie van de Lijst, maar dat qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegelaten categorieën;
2. een ontheffingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit), dat weliswaar gelijkwaardig is aan de toegestane categorieën maar die niet wordt genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
3. een wijzigingsbevoegdheid om de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zelf aan te passen.

Ad 1 en 2. Ontheffingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een (naaste) hogere categorie voorkomen en waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is namelijk mogelijk dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/ overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingcomponenten.

Ad 3. Wijzigingsbevoegdheid Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders de Lijst van Bedrijfsactiviteiten aanpassen aan bijvoorbeeld een nieuw omgevingstype, bedrijven toevoegen of een milieucategorie wijzigen.

3.4 Regels

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor de gehele projectlocatie geldende regels, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffing- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Als laatste komen in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels aan bod.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe er ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De in het plangebied voorkomende bestemmingen en gebruiken in het plangebied zijn de volgende:

- Agrarisch (artikel 3);
- Bedrijf (artikel 4);
- Detailhandel (artikel 5);
- Groen (artikel 6);
- Maatschappelijk (artikel 7);
- Sport (artikel 8);
- Tuin (artikel 9);
- Verkeer (artikel 10);
- Verkeer- Verblijfsgebied (artikel 11)
- Water (artikel 12);
- Wonen (artikel 13);

- Waarde - Archeologie (dubbelbestemming) (artikel 14);
- Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming) (artikel 15);
- Waarde – Ecologie (dubbelbestemming) (artikel 16);
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming) (artikel 17).

Agrarisch (artikel 3)

De in het plangebied aanwezige boerderijen hebben de bestemming Agrarisch. De begrenzing is gebaseerd op de situatie ter plaatse, de eigendomsverhoudingen en de plaats van de agrarische (bedrijfs)bebouwing. Bebouwing ten behoeve van de agrarische bebouwing zal binnen het bebouwingsvlak moeten plaatsvinden. Voor deze bestemming is er een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bedrijfswoningen voor woondoeleinden te gebruiken, indien de woning geen verband meer heeft met de agrarische bedrijfsvoering, kortom indien het boerenbedrijf om redenen ophoudt te bestaan. Tevens bestaat er een ontheffingsbevoegdheid voor – onder voorwaarden - het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag van niet –agrarische opslag van goederen en materialen alsmede voor hobbymatige activiteiten. Met inachtneming van artikel 3.6 Wro kunnen burgemeester en wethouders van Breukelen het bestemmingsplan wijzigen voor de agrarische bedrijfswoningen voor de herbouw, verbouw of splitsing van deze woningen in maximaal 2 woningen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden verbonden.

Buiten het bebouwingsvlak (het productiegebied) is slechts bebouwing van beperkte omvang mogelijk, aangegeven op de plankaart onder Agrarisch, daarnaast worden de agrarische productiegronden aangegeven die niet voor bebouwing in aanmerking komen.

In het plangebied komen een drietal paardenbakken voor. Deze worden positief bestemd. Nieuwe paardenbakken worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ook nieuwe agrarische bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduidingen Wijzigingsbevoegdheid 4 en Wijzigingsbevoegdheid 5 te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' onder bepaalde randvoorwaarden.

Bedrijf (artikel 4)

Bedrijfsfuncties zijn ingedeeld in categorieën van licht naar zwaar, te weten van categorie 1 tot 6. Daarvan is door de VNG een lijst opgesteld waarop bedrijven naar hun aard en milieubelastende eigenschappen zijn onderverdeeld in een aantal categorieën, de zogenaamde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is als bijlage bij de regels gevoegd.

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn allen positief bestemd. Het gaat hier met name om bedrijven die behoren tot categorie 3. Dit betekent dat in principe alleen het bestaande bedrijf wordt toegestaan. Vandaar hebben al deze bedrijven een maatbestemming gekregen. Dit betekent dat indien het bestaande bedrijf ophoudt te bestaan, dat dan alleen een zelfde bedrijf uit categorie 3 of een bedrijf

dat past binnen de algemene toelaatbaarheid (categorie 1 & 2) op die locatie zal worden toegelaten.

Detailhandel (artikel 5)

De aanwezige detailhandel is positief bestemd binnen het plan. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot – en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven.

Groen (artikel 6)

Structureel groen is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming kunnen onder andere ook speeltoestellen en kunstobjecten worden gerealiseerd.

Maatschappelijk (artikel 7)

In beginsel worden onder deze bestemming activiteiten gebracht die betrekking hebben op voorzieningen, die een maatschappelijk belang dienen. In het plangebied geldt dit onder andere voor de basisschool, peuterspeelzaal, gymzaal, brandweerkazerne en de kerk.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduidingen Wijzigingsbevoegdheid 1 en Wijzigingsbevoegdheid 2 te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder bepaalde randvoorwaarden.

Sport (artikel 8)

De sportvelden zijn als 'Sport' bestemd. Zoals aangegeven wordt op deze terreinen in de nabije toekomst woningbouw voorzien. Ten behoeve van deze woningbouw is er in het artikel een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro (Wijzigingsbevoegdheid 3) opgenomen voor Burgemeester en Wethouders. Er zijn een aantal randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen deze wijziging dient te geschieden.

Tuin (artikel 9)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 10)

De wegen krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk, door onder andere groen, water, verhardingen en voorzieningen als speelplaatsen mogelijk te maken.

Water (artikel 11)

Oppervlaktewater dat van belang is voor de waterhuishouding in het plangebied is als 'Water' bestemd. In het plangebied gaat het natuurlijk met name om het riviertje "De Aa". Bebouwingsmogelijkheden zijn zeer beperkt. Aanlegsteigers zijn alleen met een ontheffing mogelijk.

Wonen (artikel 12)

De meest voorkomende bestemming in het gebied betreft de woonbestemming. De bij de woning behorende tuinen worden aangewezen als bestemming 'Tuin' (zie artikel 9) waarbij op deze gronden in beginsel niets mag worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen de vergunningvrije bouwwerken die ingevolge de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening zijn geregeld. Op gronden met de bestemming 'Wonen' mag erfbebouwing worden opgericht, zoals een schuur of berging. 1/3 van de bestemming mag worden bebouwd met bijgebouwen met een gezamenlijk maximum van 40 m².

Binnen deze bestemming is naast het wonen onder voorwaarden ook toegestaan een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat wonen de hoofdfunctie van de woning blijft en dat voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten maximaal 40% van de woning mag worden gebruikt met een maximum tot 45 m². Onder voorwaarden kan er een uitbreiding plaatsvinden tot 65 m², hiervoor kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen.

Waarde - Archeologisch (dubbelbestemming) (artikel 13)

Naast de bestemming die volgens de plankaart op deze gronden rust, zijn deze gronden tevens aangewezen voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden. Bij deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel 3.16 Wro opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming) (artikel 14)

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen, voor het gebied dat ingevolge artikel 36 Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bij het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om het beschermde gezicht in zijn huidige vorm te bevroren. Het gaat om nieuwe ontwikkelingen binnen bepaalde kaders te laten plaatsvinden, zodanig dat bestaande kwaliteiten worden gehandhaafd of versterkt, terwijl waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. In een beschermd dorpsgezicht wordt de vrije bestemmingskeuze van de gemeente dus enigszins beperkt, omdat door het aanwijzen als beschermd dorpsgezicht de bestaande structuren wel in meer of mindere mate worden beschermd.

Tevens is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een koppeling gemaakt met een aanlegvergunningstelsel op grond van artikel 3.16 Wro. Deze is opgenomen om extra bescherming te bieden.

Waarde - Ecologie (dubbelbestemming) (artikel 15)

Van een ecologische verbindingszone is sprake wanneer de zone bedoeld is om twee of meer gebieden ecologisch met elkaar te verbinden. Nut en noodzaak van zo'n route ligt in de (natuur)doelen die in de te verbinden gebieden worden nagestreefd. In het Streekplan is de Aa aangewezen als ecologische verbindingszone. Ter hoogte van het bestemmingsplangebied wordt de Aa echter "verlaten" en loopt de zone

om het dorp heen. Zie onder meer de afbeelding op pagina 8. Deze strook heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Dit betekent dat er een planologische bescherming op ligt en dat er geen onomkeerbare ontwikkelingen mogelijk zijn. Er mogen uitsluitend voor deze bestemming passende bouwwerken, zoals bijvoorbeeld duikers, gebouwd worden.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming) (artikel 16)

De gronden ten zuiden van de brug in Nieuwer Ter Aa hebben een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Dit betekent dat deze gronden bescherming bieden tegen (hoog) water uit de Aa voor de omliggende gronden. Bebouwingsmogelijkheden zijn hierdoor beperkt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit laatste onderdeel van de regels komen de flexibiliteitsregels aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti – dubbeltelbepaling (artikel 17)

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels (artikel 18)

In deze bepaling zijn algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Tevens worden de bestaande afstanden en andere maten in een algemene bepaling weergegeven.

Algemene ontheffingsregels (artikel 19)

Naast de in de diverse bestemmingen opgenomen ontheffingsmogelijkheden zijn in het plan enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen zijn een gevolg van jurisprudentie aangaande flexibiliteit in bestemmingsplannen. Deze hebben onder andere betrekking op geringe afwijkingen van de in de regels genoemde normen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 20)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen en ten behoeve van het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Algemene procedureregels (artikel 21)

Deze bepaling geeft regels voor de te volgen procedure indien een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid wordt gevolgd

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangs- en slotregels (artikel 22)

Dit artikel handelt over het overgangrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Hierbij gaat het om bepalingen die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Ook het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag – onder voorwaarden – gehandhaafd blijven.

Tevens is een harheidsclausule in dit artikel opgenomen. Deze houdt in dat wanneer het gebruik van het overgangsrecht tot onbillijkheid leidt, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing van het overgangsrecht verlenen.

Slotregel (artikel 23)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

3.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijden van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgescreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan: een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: er zijn in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd. Ook de uitgangspunten voor het bestemmingsplan worden openbaar gemaakt en aan inspraak onderworpen. De uitgangspunten zullen door de Raad worden vastgesteld.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan: de inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling: een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid: het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het woongebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven, op welke wijze en in welke mate sprake zal zijn van doorwerking van het beleid van de verschillende overheden in het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en het lokale beleid kort samengevat.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichterbij de direct belanghebbenden komt te liggen. De nota ruimte kenmerkt zich dan ook door:

- Ontwikkelingsplanologie: het ruimtelijk beleid moet beter gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet;
- Decentralisatie: nationale prioriteiten en decentralisatie bepalen de inhoud. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur is daarbij een belangrijk kader;

- Deregulering: dit betekent minder rijkssturing. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen;
- Uitvoeringsgerichtheid: het kabinet legt het accent op uitvoering met onder meer een periode die financieel gedekt is tot aan 2010.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

AmvB Ruimte

Conform de Wet ruimtelijke ordening werkt het Rijk aan de Algemene maatregel van bestuur Ruimte. De Amvb Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Vanuit het oogpunt van het versterken van de doorwerking van het nationaal ruimtelijk beleid, de herkenbaarheid voor de andere overheden en het terugdringen van bestuurlijke lasten streeft het rijk ernaar om de desbetreffende kaders te borgen in één Amvb Ruimte.

In principe vormt de Amvb Ruimte een beleidsneutrale omzetting van de Nota Ruimte. De voorgenomen ontwikkelingen in Nieuwer Ter Aa worden niet belemmerd door het opstellen van de Amvb Ruimte.

In principe vormt de Amvb Ruimte een beleidsneutrale omzetting van de Nota Ruimte. De voorgenomen ontwikkelingen in Nieuwer Ter Aa worden niet belemmerd door het opstellen van de Amvb Ruimte.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het Rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kernbeslissing (pkb), een planfiguur die wordt beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Voor een groot aantal knelpunten op milieugebied kan nog niet aan de minimale milieukwaliteitscondities worden voldaan. Daarom krijgt het stedelijk gebied in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) extra aandacht. Het gaat om gezondheidsverlies door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op

calamiteiten. Volgens het NMP 4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bebouwing, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Om de milieukwaliteit van de stad te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)waterverontreiniging worden aangepakt.

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Verdrag van Malta (1992)

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Zicht op mooi Nederland, structuurvisie voor de snelwegomgeving

Het Rijk wil samen met de verschillende provincies de omgeving van snelwegen verbeteren. Daarom wil het rijk zich sterk maken voor meer ruimtelijke kwaliteit in de gebieden rond snelwegen. De structuurvisie voor de snelwegomgeving is een uitwerking van het in de Nota Ruimte gestelde doel om panorama's vanaf de infrastructuur te behouden en landschappelijk goed ingepaste bundeling van functies in de snelwegomgeving te behouden. In samenhang met de provinciale structuurvisie werkt het rijk bindende architectonische specificaties voor de snelwegen uit die uitgangspunt zijn bij aanbesteding van wegwerkzaamheden

Ontwikkelingen langs snelwegpanorama's zijn mogelijk, mits de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de landschaps- en cultuurhistorische gebiedskwaliteiten vanaf de snelwegen worden behouden of versterkt.

Het kabinet heeft negen snelwegpanorama's geselecteerd, dit betreffen open gebieden met unieke kwaliteiten. Nieuwer Ter Aa is gelegen in het panorama Venen – Vecht. Bij de ontwikkeling van woningbouw langs de A2 zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de Structuurvisie Zicht op Mooi Nederland.

Nota Belvedere

De Nota Belvedere⁵ is een initiatief van het rijk om cultuurhistorie meer te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. De nota geeft de strategie aan waarbij cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het credo van Belvedere is dan ook 'behoud door ontwikkeling'

In het kader van de Nota Belvedere is een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebieden en steden geselecteerd. In deze gebieden zijn de cultuurhistorische waarden -in vergelijking tot andere gebieden- van bijzondere betekenis. Het is niet de bedoeling dat hier een restrictief beleid gevoerd moet worden. Wel kunnen de aanwezige potenties benut worden ten behoeve van divers en kwalitatief (ruimtelijk) beleid.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevolle omgeving van een (potentieel) Unesco-gebied, namelijk het Vecht- en plassengebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door een complex van landschapstypen als de Vecht met oeverwallen, het veenweidegebied en de droogmakerijen. Behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden moeten als randvoorwaarden worden gegeven aan toekomstige ontwikkelingen. Cultuurhistorische waarden moeten beter worden beschermd in bestemmingsplannen.

Conclusie

Doorwerking van het rijksbeleid is op verschillende manieren zichtbaar in het voorliggende bestemmingsplan. De belangrijkste beleidskaders zijn:

- bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden (zoals o.a. de voorziene woningbouw op het sportterrein) moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing;
- de minimale milieukwaliteitcondities, waaronder geluid en luchtkwaliteit, maken een belangrijk onderdeel uit van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (zie paragraaf 6.3 en 6.4). De A2 is als hinderbron afgewogen binnen het bestemmingsplan.
- bescherming en behoud van cultuurhistorische waarden.

4.3 Provinciaal beleid

Streekplan 2005-2015

Voor de periode 2005-2015 heeft de provincie Utrecht een streekplan ontwikkeld. Centraal in het Streekplan staat het invulling geven aan verschillende ruimtelijke opgaven ten aanzien van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. Het Streekplan is op 13 december 2004 vastgesteld.

⁵ Ministerie van VROM e.a. (1999), *Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*. Ministerie van VROM: Den Haag.

Nieuwer Ter Aa valt in het streekplangebied West-Utrecht. Ten aanzien van wonen en woningbouwontwikkeling in Nieuwer Ter Aa stelt het Streekplan het volgende:

“Voor deze kleine kern is nog een restcapaciteit aanwezig van veertig woningen, die aan de oostzijde is gepland op de plaats van de bestaande sportvelden. Mogelijk speelt hier een geluidhinderprobleem; als de voorgestane locatie niet haalbaar blijkt kan met behulp van de touwtjesmethode een andere locatie worden bepaald. Voor het verplaatsen van de sportvelden zal zuidelijk of oostelijk aansluitend aan de kern een nieuwe locatie worden ontwikkeld. Verdere uitbreiding van de kern is geen optie.”

De in het Streekplan aangegeven plancapaciteiten ten aanzien van woningbouw binnen de contour hebben een indicatief karakter. Gedurende de looptijd van het Streekplan kan blijken dat op een restcapaciteit of inbreidingslocaties een groter aantal woningen kan worden gerealiseerd, dan bij de vaststelling van het Streekplan werd voorzien of haalbaar werd geacht. Een dergelijke ophoging van de capaciteit dan wel het ontwikkelen van een extra inbreidingslocatie zal door de provincie niet in mindering worden gebracht op het in het Streekplan opgenomen aantal woningen op uitbreidingslocaties. In dergelijke gevallen is immer sprake van een in ruimtelijk opzicht aanvaardbare verhoging van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma.

Streekplan in relatie tot woningbouw

Voor Nieuwer Ter Aa is er een restcapaciteit woningbouw op basis van het vorige streekplan Utrecht van 40 woningen. Deze restcapaciteit op basis van het vorige streekplan is sinds 1994 niet gebruikt voornamelijk vanwege de geluidsproblematiek en mede hierom wederom opgenomen in het geldende streekplan. De in het Streekplan genoemde aantallen woningen die binnen de rode contour gerealiseerd kunnen worden, zijn indicatief van aard en deze sportveldlocatie aan de oostzijde van Nieuwer Ter Aa is gelegen binnen deze contour.

Hiernaast is deze locatie gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg A2. Om tot een bouwplan te komen wat voldoet aan de wettelijke vereisten op basis van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk aan de oostzijde en aan de zuidzijde van het nieuwe bouwplan een 12 meter hoge bebouwingswand te situeren. In deze wand is ruimte voor woningbouw en ook op het overige deel van de sportveldlocatie zal woningbouw met bijbehorende voorzieningen worden geprojecteerd. Hiermee ontstaat er ruimte voor een aantal van maximaal 70 nieuwe woningen in Nieuwer Ter Aa. Op de plankaart en in de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste woningbouw mogelijk te maken.

Cultuurhistorie

Nieuwer Ter Aa is een kasteeldorp. In cultuurhistorisch opzicht heeft de provincie de ambitie ‘veiligstellen’ voor het gebied rondom Nieuwer Ter Aa. In de gebieden met

deze aanduiding is sprake van een grote cultuurhistorische samenhang in de tijd en ruimte, én in het algemeen kennen deze gebieden al geruime tijd dezelfde (economische) functie en ruimtelijke opbouw. In deze gebieden dienen vanuit cultuurhistorie grootschalige transformaties te worden voorkomen. Het veranderen van beeld en karakteristiek is in principe niet gewenst, tenzij aantoonbaar is dat de 'draagkracht' van de cultuurhistorische samenhang niet in het geding is. Cultuurhistorie is hiermee sturend en kaderstellend voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

Ecologische Hoofdstructuur

Om de gewenste ecologische duurzaamheid te bereiken heeft de provincie gekozen voor het realiseren van een ruimtelijk stabiele duurzaam te behouden Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de provinciale



Uitsnede kaart 'Gebieden binnen de groene contour'

kaart 'Gebieden binnen de groene contour'. De groene lijnen zijn de ecologische verbindingzones, deze zijn verankerd in het Streekplan en maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie acht het van belang de deze zones zo spoedig mogelijk worden gerealiseerd. De zones zijn ingerichte of nog in te richten gebieden die planten en dieren de mogelijkheid bieden zich tussen bestaande en nieuwe natuurgebieden te verplaatsen.

Voor plannen die binnen de Ecologische Hoofdstructuur vallen geldt het 'nee, tenzij'-regime. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen

en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de 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. Plannen, projecten en handelingen zullen afzonderlijk worden beoordeeld. Uitbreidingen van beperkte omvang (in absolute zin) van bestaande bebouwing in de EHS hebben geen significante gevolgen.

Bij realisatie van nieuwe natuur geldt als uitgangspunt dat verwerving of particulier natuurbeheer plaats vindt op basis van vrijwilligheid en dat er geen beperkingen

optreden van vrijwilligheid en dat er geen beperkingen optreden bij de agrarische bedrijfsvoering op basis van het vigerend planologisch beleid.

Beleidslijn nieuwe Wro (beleidsneutrale omzetting van het Streekplan)

De Beleidslijn nieuwe Wro bevat gemarkeerde beleidsuitspraken, die richtinggevend zijn voor de wettelijke beoordeling van gemeentelijke plannen. In de Beleidslijn nieuwe Wro is aangegeven dat per richtinggevende uitspraak zal worden aangegeven hoe Gedeputeerde Staten bij de toepassing van de Beleidslijn nieuwe Wro met hun bestuursbevoegdheden omgaan. Door de provincie is hieraan concreet uitvoering gegeven door bij elke richtinggevende uitspraak en de daarop gebaseerde uitwerking aan te geven wat de zwaarte ervan is en welke nuances daarbij gelden. Concreet houdt dit in, dat er in hoofdlijnen sprake is van twee categorieën beleidsuitspraken, te weten:

- Beleidsuitspraken die zonder meer in gemeentelijke plannen dienen door te werken (categorie 1). Het gaat hierbij om een direct aan één of meer hoofdbeleidslijn(en) gerelateerde of van bovenlokaal belang zijnde beleidsuitspraak, waarvan de doorwerking in een bestemmingsplan dermate belangrijk is, dat het niet verwerken daarvan in beginsel leidt tot onthouding van goedkeuring;
- Beleidsuitspraken waarvan doorwerking vereist is, maar waarbij voor de gemeentebesturen een zekere mate van vrijheid bestaat in de wijze waarop dat gebeurt (categorie 2).

Het document 'Uitvoering Beleidslijn Wro' vormt een nadere toelichting en detaillering op onderdelen van de Beleidslijn nieuwe Wro.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

In het nieuwe Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) worden keuzes gemaakt voor het milieu in de provincie Utrecht. Deze keuzes zullen doorklinken in besluiten over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Het PMP is de schakel tussen het Europese milieubeleid (het 6e Milieuactieprogramma), het nationale beleid (Nationaal Milieubeleidsplan 3 en 4) en de uitvoering van het milieubeleid in de provincie Utrecht. Samen met onder andere het Streekplan en het Waterhuishoudingsplan (zie paragraaf 6.7.1) is het PMP het strategische kader voor het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het PMP geeft het milieubeleid weer voor de periode 2005 – 2008 en een doorkijk voor de periode tot 2015.

Visie en de hoofdlijnen van het milieubeleid

Het PMP is een uitwerking van de visie op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die Provinciale Staten hebben vastgesteld in de nota '2000 Voorbij' en in de Koepelnotitie. De begrippen duurzaamheid en leefbaarheid staan hierin centraal. Hierbij is de diversiteit in de provincie Utrecht in landschap, woon- en werkmilieus, planten en

dieren en cultureel erfgoed aangemerkt als kenmerkende waarde. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn de pijlers van het PMP.

De resultaten van de evaluatie van het vorige milieubeleidsplan, de ontwikkeling van het (inter)nationale milieubeleid en de visie op de fysieke leefomgeving zijn bepalend voor de inhoudelijke hoofdlijnen van dit PMP. Er zijn vier ambities:

1. een bijdrage leveren aan de oplossing van hardnekkige mondiale milieuvraagstukken;
2. de milieukwaliteit in de provincie Utrecht behouden en herstellen;
3. burgers en organisaties in de provinciale gemeenschap hun verantwoordelijkheid laten nemen;
4. de uitvoering vernieuwen en richten op de eigen kwaliteit van gebieden.

Doorwerking van het provinciaal milieubeleid is met name zichtbaar door het belang en de waarde die in het plan gehecht wordt aan bestaande kwaliteiten en de bescherming daarvan (cultuurhistorie, water, ecologische waarden).

Natuurgebiedsplan de Venen

Met dit natuurgebiedsplan zijn de bestaande en toekomstige natuurgebieden in het gebied De Venen vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Utrecht. Het gebied De Venen ligt midden in het Groene Hart en beslaat gedeelten van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland. Het natuurgebiedsplan De Venen komt in plaats van de eerder vastgestelde beheersplannen voor het veenweidegebied. Blijkens het plan vormen ecologische verbindingzones een essentieel onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Onder ecologische verbindingzones worden gebieden of structuren verstaan die planten en dieren de mogelijkheid bieden zich binnen het landschap te verplaatsen. Het realiseren van verbindingzones voor planten en dieren zal, als strategie bij het oplossen van de problematiek van versnippering en isolatie, een positieve invloed uitoefenen op de overleving van populaties van planten- en diersoorten en daarmee bijdragen aan de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ecosystemen. Nieuwer ter Aa ligt in de verbindingzone De Aa. Deze verbindingzone is onderdeel van de verbindingzone langs de Angstel en Aa en vormt een in noord-zuid richting liggende as tussen de aanwezige en te ontwikkelen natuurgebieden in de Venen en de Vechtplassen. Belangrijke aanknopingspunten zijn de veenrivier de Aa met oevers en oeverlanden en de Evenaarswetering met oevers. De A2 en de bebouwingkern Nieuwer Ter Aa vormen belangrijke knelpunten.

Er wordt gestreefd naar een verbindingzone bestaande uit de Aa met waardevolle water- en oevervegetaties, oeverlanden en aanliggende moerassen en schraallanden. Ter hoogte van de Evenaarswetering wordt gestreefd naar vochtig loofbos. Op verschillende locaties zijn aanvullende faunavoorzieningen gewenst en ter hoogte van Nieuwer Ter Aa is een verbinding westelijk om de bebouwing heen gewenst. In de nota zijn bepaalde inrichtingseisen opgenomen ten aanzien van de Ecologische

Verbindingszone. Zodra de ecologische verbindingzone wordt ingericht zal aan deze eisen gehoor moeten worden gegeven.

Voorloper Groene Hart

De Voorloper Groene Hart is een gezamenlijk document van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland. De Voorloper bestaat uit een visie op het Groene Hart in 2040 en uit beleid voor de periode tot 2020. Het gezamenlijk beleid gaat over de kernkwaliteiten van het nationaal landschap, het afremmen van bodemdaling, het klimaatbestendig maken van het Groene Hart, over landbouw, natuur en recreatie en over wonen (migratiesaldo nul) en werken. Deze onderwerpen vormen het casco voor het Groene Hart beleid. Dit betekent dat er ook 'witte vlekken' blijven in het beleid, die door de provincies zelf ingevuld kunnen worden.

Er worden vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, (veen-)weidekarakter, openheid, rust & stilte. Behoud en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staat voorop en is voor de drie provincies het uitgangspunt van het beleid. Deze kernkwaliteiten vormen het kader voor het overige beleid.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven vanuit de kernkwaliteiten zijn: 1) Het behoud en herstel van de landschappelijke diversiteit en 2) behoud van de waardevolle en unieke (veen-) weidegebieden. Het gebruik van de in ontwikkeling zijnde Kwaliteitsatlas bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk en wordt geborgd in de provinciale structuurvisies. Met de kernkwaliteiten als basis is vervolgens inhoud gegeven aan de groen-blauwe structuur van het Groene Hart en aan de (be)leefbaarheid van het Groene Hart.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breukelen (2002)

In de structuurvisie heeft de gemeente Breukelen zich uitgesproken over de ruimtelijke ontwikkelingen van het gehele gemeentelijke grondgebied tot aan 2015. Doel van de visie is het leggen van een basis voor een duurzame ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van de lokale werk- en leefomgeving. De visie op Nieuwer Ter Aa is als volgt beschreven:

"Nieuwer Ter Aa is een klein dorp met een minimum aan voorzieningen. Substantiële woningbouw moet daarin niet worden gezocht. Het sportterrein, ten zuidoosten van de kern, kan in de toekomst in aanmerking blijven komen voor woningbouw. Daarnaast kan ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van de kernen, elders aan de buitenzijde van de kern in bescheiden mate woningbouw plaatsvinden. Ook zou, als het dorp een belangrijker rol kan spelen uit oogpunt van recreatie, het voorzieningenpakket op een wat hoger peil kunnen komen. Dit hangt sterk af van de ontwikkeling van het riviertje de Aa als recreatieve route."

Het dorp Nieuwer Ter Aa valt onder het 'open te houden gebied'. De optie voor woningbouw op het sportterrein van Nieuwer Ter Aa blijft open.

Landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen (LOP)

Het LOP geeft een visie op de gewenste ontwikkelingen in het buitengebied. Het plangebied is ingedeeld in het agrarisch veenweidegebied, het Vechtgebied met diverse infrastructuur en de overgang naar de Vechtplassen. De visie vormt een toetsingskader voor initiatieven. In het gebied liggen diverse opgaven voor de toekomst:

- Een landschappelijke opgave in het versterken van de identiteit en ruimtelijke samenhang van verschillende deelgebieden en het open houden van agrarisch veenweidegebied;
- Een wateropgave in de vernatting van het veen door natuurlijk peilbeheer en in waterbergingsgebieden;
- Een natuuropgave door het realiseren van reeds aangewezen nieuwe natuurgebieden met name langs de Vecht en aansluitend op de Vechtplassen en diverse ecologische verbindingzones langs de Vecht de Aa, de Angstel en andere waterlopen en bermen en het verstrekken van weidevogelgebieden en lokale natuurwaarden;
- De landbouwopgave, gericht op een grootschalig landschap met melkveehouderij en mogelijkheden vergroting, verbreding of verdieping;
- De recreatieve opgave met de Vechtplassen als kerngebied voor watersport en een recreatief netwerk langs de Vecht en in veenweidegebied.

De belangrijkste opgaven die voor het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa zijn het ontwikkelen van natuur gerelateerd aan boezemlanden, verbinden van natuurgebieden en het uitbreiden van natuurwaarden via ecologische verbindingzones. Daarnaast is het behouden en ontwikkelen van specifieke landschapswaarden, waaronder diverse soorten beplantingen langs de Aa een opgave uit het landschapsontwikkelingsplan.

Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan buitengebied is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijk gebied te behouden en te versterken. Het plan richt zich op de ruimtelijke en landschappelijke samenhang van bepaalde structuren. Ook gaat het in op de landschappelijke kwaliteiten van erven, erfinrichtingen en beplantingen. Het beeldkwaliteitsplan vormt een bindend toetsingskader voor de uitwerking van een nieuwe ontwikkeling naar het beeldkwaliteitsplan verwijst.

Nieuwer Ter Aa is gelegen in het Stroomruggenlandschap 'Gebied van Aa-, Angstel en Slootdijk'. Het grootse deel van het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa is gelegen in de bebouwingskern, het beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen gaat niet over

dit deel. De in het zuidoosten gelegen bedrijvengedeelte en agrarische percelen⁶ vallen wel onder het beeldkwaliteitsplan. De stroomrug van de Aa en de Angstel kan op meerdere manieren beter herkenbaar worden door:

- De aanleg van natuurlijke oevers en oeverbeplanting langs de Aa en Angstel;
- Herstel van de waterloop van de Aa in Nieuwer Ter Aa;
- Een natuurlijke inrichting van de oevers, ook indien deze grenst of behoort tot particulier eigendom zoals tuinen.

Het bestemmingsplan Nieuwer ter Aa valt grotendeels buiten het bereik van het beeldkwaliteitsplan Breukelen en Loenen. Voor het gebied dat wel binnen de het beeldkwaliteitsplan valt dient bij ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de kaders van het beeldkwaliteitsplan.

Woonvisie 2008 – 2012

De woonvisie van de gemeente Breukelen spreekt van de volgende ambitie op het beleidsveld wonen: *“We werken aan een gevarieerd aanbod in huisvesting voor de huidige bevolking, waarbij men in onze gemeente veilig, prettig en verantwoord kan wonen”*. De beleidsdoelen luiden als volgt:

- Passend huisvesten van de inwoners in de diverse kernen van Breukelen ('huidige bevolking');
- Bieden van gevarieerde en duurzame woonmilieus ('gevarieerd aanbod');
- In stand houden van het bestaande voorzieningenniveau ('verantwoord wonen');
- Behouden van het groene karakter ('veilig, prettig').

In de periode 2008 – 2012 is de gemeente Breukelen voornemens 390 woningen te realiseren. Het gaat dan om 78 woningen per jaar. In Nieuwer Ter Aa is een kwantitatief woningtekort van 4 woningen, echter dit wordt door de inwoners van Nieuwe Ter Aa bestreden. Het woningbouwprogramma voor de periode 2008 – 2012 omvat in totaal 33 woningen. Het gaat hierbij om de invulling van een kwalitatief woningtekort. Dat wil zeggen dat het aanbod niet correspondeert met de vraag. Deze 33 woningen betreffen allen nultredenwoningen.

Wonen, welzijn en zorg in Breukelen

Het uitvoeringsplan Wonen, welzijn en zorg geeft aan hoe de partijen in Breukelen uitvoering willen geven aan de regionaal bestuurlijke overeenkomst wonen, welzijn, zorg Utrecht West (december 2006). Doel is een passend aanbod van wonen, welzijn en zorg te realiseren voor al die mensen die daaraan behoefte hebben, met name

⁶ Dit gebied valt wel binnen de rode contour van het Streekplan van de provincie Utrecht.

ouderen en mensen met een beperking. Het te realiseren aanbod betreft woningen en voorzieningen.

Uitgaande van de getallen, zijn er in totaal in de gemeente Breukelen voldoende nultreden- en aanpasbare woningen, *a/s* in de nieuwbouwplannen rekening wordt gehouden met eisen van nultredenwoningen en aanpasbare woningen (in Breukelen moeten nog 150 nultredenwoningen worden gerealiseerd; in Nieuwer Ter Aa 35 nultredenwoningen en 16 aanpasbare woningen; qua volume zijn er voldoende bouwplannen om dit te kunnen realiseren). Voor Nieuwer Ter Aa is volgens het Streekplan nog een restcapaciteit van 70 woningen aanwezig, die aan de oostzijde is gepland op de plaats van de bestaande sportvelden. Verdere uitbreiding van de kern is geen optie.

Naast woningen zijn andere voorzieningen van belang voor een kern in het kader van wonen, welzijn en zorg. Het gaat dan om bijvoorbeeld een woonservicewijk. Nieuwer Ter Aa is echter te beperkt van omvang om voorzieningen van een woonservicewijk te realiseren. Ook is er geen zorgvoorziening / zorgpost van waaruit 24uurs zorg direct in de nabijheid beschikbaar is. Het uitvoeringsprogramma is een verkenning naar mogelijkheden van een multifunctioneel centrum in Nieuwer Ter Aa. Een dergelijk centrum kan bestemmingsplantechnisch mogelijk worden gemaakt.

5. BESTAANDE SITUATIE

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van Nieuwer Ter Aa op basis van de bestaande situatie. Aan bod komt de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp en de aanwezigheid van verschillende functies.

5.2 Ruimtelijke analyse

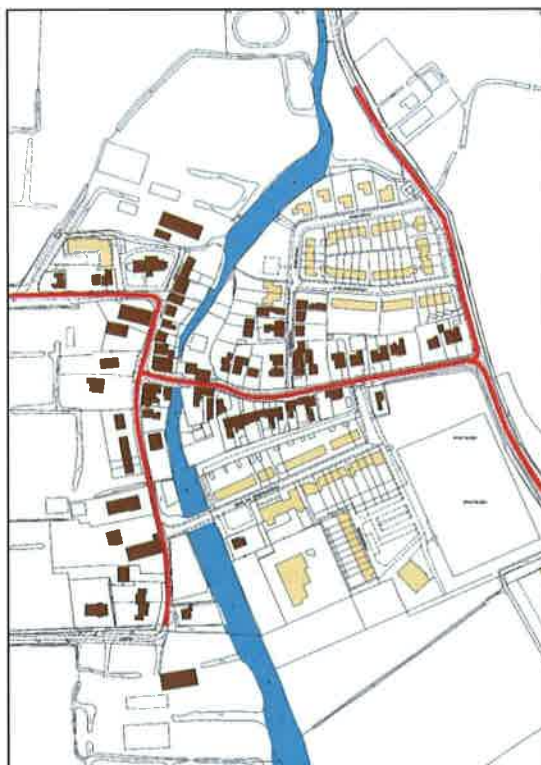
Nieuwer Ter Aa is een kleine, landelijk gelegen dorpskern aan het riviertje de Aa. Het maakt samen met de kernen Breukelen en Kockengen deel uit van de gemeente Breukelen. Deze drie kernen zijn duidelijk verschillende kernen, met een eigen specifieke schoonheid van natuur en landschap.

5.2.1 Ruimtelijke structuur

De belangrijkste dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur van Nieuwer Ter Aa zijn een aantal lijnelementen:

- Het riviertje de Aa dat dwars door het dorp loopt (noord- zuid);
- De oude linten van de Dorpsstraat (oost- west richting) en de Wilhelminastraat en Julianalaan (noord- zuid richting);
- Buiten het dorp vormt de A2 aan de oostzijde in feite een harde rand.

Nieuwer Ter Aa is zeker 1000 jaar geleden ontstaan op de stroomruggronden van het riviertje de Aa, nabij de splitsing van de Aa en de Kromme Angstel. Het is al een zeer oude bewoningsplaats, het iets hoger gelegen gebied rond de kerk bood bescherming tegen het water. De historische linten, de Dorpsstraat, de Wilhelminastraat en de Julianalaan zijn nog duidelijk herkenbaar in het dorp.



De kern is kleinschalig van karakter en is opgebouwd rond de doorgaande Dorpsstraat met gedifferentieerde bebouwing. Daarnaast zijn er enkele woonstraten met rijtjes bebouwing.

5.2.2 Verkeersstructuur

Aan de westkant vormt de Wilhelminastraat die overloopt in de Julianalaan, de westelijke grens. Aan de oostkant vormt het Honderdschelaantje en de Ter Aaseweg de grens. De twee wegen worden met elkaar verbonden door de Dorpsstraat. Vanaf de Dorpsstraat vinden vertakkingen plaats die naar de rest van de Nieuwer Ter Aa leiden.

5.2.3 Landschap en natuurwaarden

Nieuwer Ter Aa ligt deels op een verhoogde terp/ oude bewoningsplaats, en deels op rivierkleigronden (van zware klei aan de west-, noord- en oostkant tot zavel en lichte klei aan de zuidzijde). Wat verder naar het westen (0,5 tot 1 km) bestaat de bodem uit (rauw)veengronden, om precies te zijn bosveen.

Door de lage ligging is het een nat gebied met vooral weidegronden. Rond het riviertje de Aa en langs de Vecht liggen kleiige rivierafzettingen. De stroomruggen langs de rivieren zijn hoger en droger dan de omgeving. Nieuwer Ter Aa is ontstaan op een van nature hoger gelegen gedeelte van de stroomrug van de Aa.

De rivieren de Vecht en de Aa zijn eigenlijk één en dezelfde, die in verschillende stadia van hun bestaan wisselden van de functie als primaire waterafvoer. De Aa is een riviertje die een aftakking van de Vecht vormt en in de Kromme Amstel uitkomt. Het landschap ten oosten van Nieuwer Ter Aa werd als eerste doorsneden door het spoor. Later kwam het Amsterdam Rijnkanaal hierlangs gelegen en weer later de Rijksweg A2.

Het riviertje de Aa loopt midden door het dorp. Dit vormt een waardevol landschappelijk element, maar is bij de kruising met de Dorpsstraat minder mooi en niet goed te beleven.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieuaspecten in de bestemmingsplannen. Het gaat hierbij voornamelijk om de gevolgen voor de flora en fauna van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook om bescherming van de bestaande situatie van bijvoorbeeld de in het Streekplan aangewezen ecologische verbindingszone en de ontwikkelingsmogelijkheden van deze verbindingszone.

De nieuwe woningen zijn voorzien op een terrein dat momenteel in gebruik is als sportveld. De mogelijk aanwezige natuurwaarden zijn door de Milieudienst Noord-West Utrecht in kaart gebracht en beoordeeld (zie paragraaf 6.8).

5.2.4 Cultuurhistorie en archeologie

De bebouwing rond de kerk aan de Kerklaan en een deel van de bebouwing aan de oever van de rivier is beschermd dorpsgezicht. Dit gedeelte van het dorp steekt aantrekkelijk af ten opzichte van het open weideland aan met name de westkant van het dorp.

In het register van beschermde stads- en dorpsgezichten is de volgende toelichting opgenomen ten aanzien van dit dorpsgezicht in Nieuwer Ter Aa:

De charme van de kleine oude kern van Nieuwer Ter Aa wordt bepaald door het water van het stroompje de Aa en de fraaie middeleeuwse kerk, die met zijn eenvoudige doch sierlijke toren en met zijn prachtige, ten opzichte van het schip verhoogde, koor een dominerend punt vormt in het beeld aan de noordzijde van het dorp. Doordat de nieuwe en nieuwste bebouwing zich momenteel nog beperkt tot de oost en de zuidoostzijde van het dorp, vormt de kerk met enige in de naaste omgeving hiervan gelegen zeer fraaie boerenhoeven, waaronder Wilheminastraat 7, een waardevol historisch dorpsgezicht.

Ofschoon de bebouwing langs de Kerklaan tussen de kerk en het water oudheidkundig geen waarde bezit, verdient deze in het plan van de bescherming te worden opgenomen in verband met de ligging ten opzichte van de zo juist genoemde, het dorpsgezicht bepalende, elementen

In de bijlage is het volledige besluit opgenomen.

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meerdere monumenten bevinden. Het zogeheten kapplan heeft geen deel uitgemaakt van het originele aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht. De waarde van het beschermd dorpsgezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

De dorpslinten en de kerk met de statige bebouwing zijn waardevolle elementen die samen met hun ligging aan de Angstel Nieuwer ter Aa tot een cultuurhistorisch waardevolle kern maken. Het beleid is erop gericht om de cultuurhistorische waarde te versterken. Voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten is altijd een bouwvergunning nodig.

Aan de westrand van de kern staan daarnaast enkele waardevolle panden en boerderijen die het dorp en de dorpsrand extra kwaliteit geven. Hieronder bevinden zich drie rijksmonumenten:

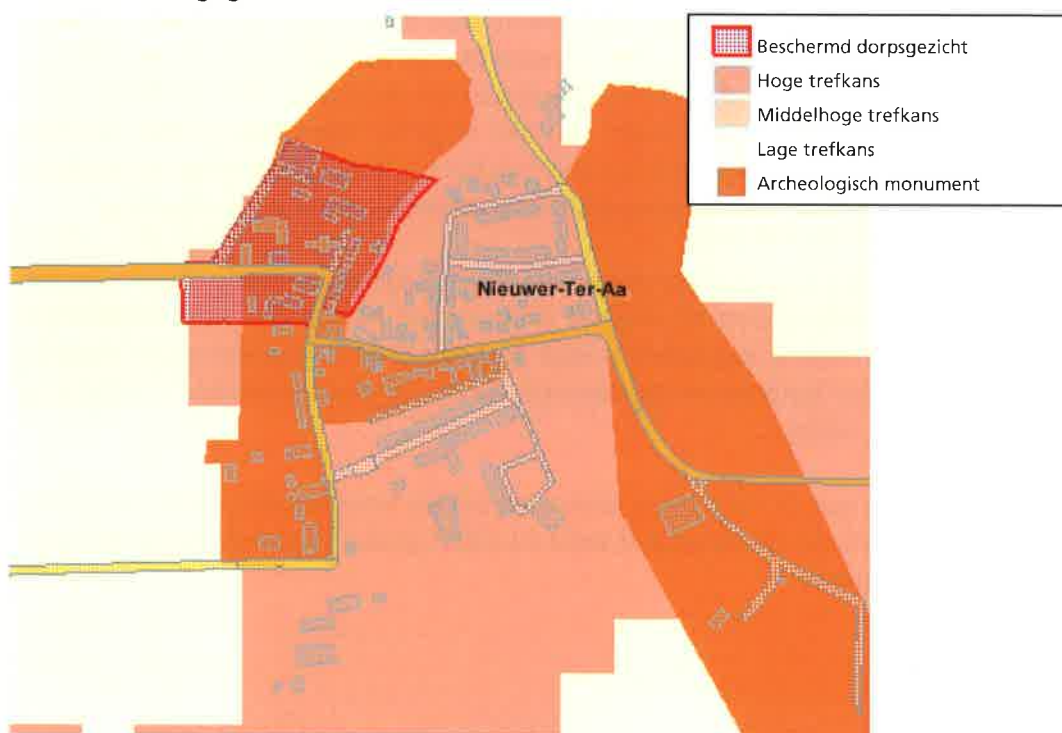
- Julianalaan 18a, gepleisterde dwarshuis boerenwoning uit de 17^e eeuw;
- Kerklaan, Nederlands Hervormde Kerk, kruiskerk uit de 15^e eeuw;
- Wilhelminastraat 7, Langhuisboerderij uit 1837.

Ook bevinden zich twee gemeentelijke monumenten in de kern, aan de Kerklaan 1 en Wilhelminastraat 3.

Er zijn verschillende archeologische onderzoeken verricht. Op de locatie ten zuiden van Nieuwer Ter Aa, naast de A2, is aardewerk uit de IJzertijd gevonden. Op de locatie ten oosten van Nieuwer Ter Aa zijn restanten van de Linie Ter Aa gevonden. Dit is een deel van de Oude Hollandse Waterlinie. De schans bestaat uit twee bastions met daartussen een verspringende/ gehoekte wal en is ontstaan in 1796 en verlaten in 1815. Om het geheel lag een brede gracht. Het was een onbewoonde schans, daardoor zijn er bij onderzoek op die locatie weinig vondsten gedaan. Met deze historische betekenis dient bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk rekening te worden gehouden, onder meer door het uitvoeren van een archeologische inventarisatie.

Tevens ligt er een archeologisch monument in het noorden van het plangebied. Na de moord op de Hollandse graaf Floris V, in 1296, lijfde het graafschap Holland enige delen van het bisdom Utrecht in, waaronder de gerechtsheerlijkheid Loenen-Cronenburgs. Daardoor kwam de grens tussen Utrecht en Holland dicht bij Nieuwer Ter Aa te liggen. Vermoedelijk in het kader van de nieuwe eisen die aan de grensverdediging werden gesteld, bouwde men ten noorden van de kerk van dat dorp het kasteel Over de Aa, later Clarenburgh geheten. In de 17^e eeuw raakte dit kasteel in verval. Het archeologisch monument betreft de resten van de versterking Clarenburgh.

In de onderstaande figuur is een uitsnede van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden weergegeven.



bron: KennisInfrastructuur CultuurHistorie (KICH, 2007)

5.3 Functionele analyse

De voorzieningen in Nieuwer Ter Aa zijn dun bezaaid. Er was tot juli 2005 een versmarkt en momenteel is er nog een kleding/ stofferingszaakje. Daarnaast huisvest het dorp een aantal aannemers en een garagebedrijf, die onder meer gehuisvest zijn op het kleine bedrijfsterrein aan de Ter Aaseweg. Er zijn twee agrarische bedrijven aanwezig in het plangebied.

Nieuwer Ter Aa heeft al 60 jaar zijn eigen vrijwillige brandweer en heeft ook een eigen sportvereniging. Maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig in de vorm van twee kerken, een basisschool, een peuterspeelzaal en een gymzaal. Momenteel zijn de plannen voor een dorps huis in ontwikkeling.

5.3.1 Wonen

Naast historische en monumentale woningen zijn de uitbreidingen in Nieuwer Ter Aa klein gebleven. Aan de historische linten staan woningen uit de jaren '50 en '60. Het wijkje Ruwielstraat en M. van Zantenstraat is in de jaren '70-'80 van de vorige eeuw gebouwd. De bebouwing aan de Doude van Troostwijkstraat is ook uit die tijd. Nieuwer Ter Aa behoort sinds 1964 tot de gemeente Breukelen. Daarvoor behoorde het dorp tot Ruwiel en Loenersloot.



5.3.2 Sport en recreatie

In de kern bevindt zich een sportterrein. Deze zal bij de ontwikkeling van de woningbouw verplaatst worden. Het nieuwe sportterrein zal dichtbij de kern van het

dorp geplaatst moeten worden. De exacte locatie is nog onderdeel van studie. Er zijn vooralsnog twee opties:

1. Verplaatsing naar een locatie aan de andere zijde van de Ter Aaseweg, tussen Nieuwer Ter Aa en de A2.
2. Verplaatsing naar de zuidzijde van Nieuwer Ter Aa aan het riviertje de Aa.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Rondom Nieuwer Ter Aa is een aantal milieuaspecten kaderstellend voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Deels zijn deze ook benoemd als randvoorwaarden in paragraaf 2.4. De verschillende milieuaspecten zijn echter niet alleen van belang voor de geplande ontwikkelingen op het sportcomplex. Ook voor het vastleggen van de bestaande situatie in Nieuwer Ter Aa dienen deze te worden benoemd.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestiging op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Op het ogenblik komen er in de kern Nieuwer Ter Aa geen zware bedrijfsactiviteiten voor. Deze worden in de toekomst ook niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van de woningbouwlocatie ter plekke van het huidige sportterrein langs de Ter Aaseweg in Nieuwer Ter Aa is door de Milieudienst Noordwest Utrecht gekeken of er in de directe omgeving van de potentiële ontwikkelingslocatie relevante bedrijven zijn.

Het gaat om de volgende bedrijven:

Naam	Adres	Huisnr	Kadastraal perceel	Activiteiten van het bedrijf
Hulsman B.V.	Dorpsstraat	30		Bouwnijverheid: timmerwerkplaats.
J. Vossestein	Ter Aaseweg	8	509	Autoreparatie: Reparatie; service; keuring (APK) etc van autos NIET plaatwerken of verfspuiten.
Hulsman B.V.	Ter Aaseweg	10		Bouwnijverheid: timmerwerkplaats
Den Hartog B.V.	Ter Aaseweg	14	512	Loods: deze wordt door het aannemersbedrijf Den Hartog gebruikt (waarschijnlijk ten behoeve van opslag van materialen).

Voor de bestemmingsregeling omtrent deze bedrijven zie paragraaf 3.4. Voor een veldsportcomplex (met verlichting) wordt in de brochure 'bedrijven en milieuzone-ring' uitgegaan van een potentiële hinder in verband met geluid van 50 meter. Tussen de woonbebouwing van Nieuwer Ter Aa en de nieuwe sportvelden dient dus minimaal 50 meter afstand vanaf het veld in acht te worden genomen.

6.3 Geluid

Voor nieuwe gevoelige functies dient te worden aangetoond dat de geluidbelasting op de gebouwen aanvaardbaar is. Onder gevoelige functies worden onder meer woningen verstaan. Een veldsportcomplex (en bijbehorende voorzieningen als kleedruimtes en een kantine) is geen geluidgevoelige functie. Voor een eventuele verplaatsing van het complex hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Geluid railverkeer

Geluid afkomstig van railverkeer kan geluidhinder veroorzaken. Voor het railverkeerslawaaï ten gevolge van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht is een indicatieve berekening uitgevoerd met behulp van het Akoestisch Spoorboekje (Aswin)⁷. Hiermee is bepaald dat het geluid van het railverkeer beneden de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) blijft.

Geluid wegverkeer

Voor de ontwikkeling van woningbouw is de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A2 de bepalende factor. Uit eerder uitgevoerd onderzoek (Milieudienst Noord-West Utrecht, 2005) is gebleken dat woningbouw alleen mogelijk is indien de woningen worden afgeschermd door een afschermende eerstelijns bebouwing van 12 meter hoog met een zogenaamde dove gevel aan de geluidsbelaste zijde (zie ook paragraaf 2.4).

De nieuwe woningen op het huidige sportcomplex zijn geprojecteerd binnen de onderzoekszone van de A2. Vanwege de reconstructie van de rijksweg A2 op de mogelijke ontwikkelingslocatie is de geluidsbelasting op de mogelijke ontwikkelingslocatie opnieuw berekend⁸, waarbij het rekenmodel van rijkswaterstaat (OTB model van de Rijksweg A2 met prognosejaar 2022) als uitgangspunt is gehanteerd. De geluidbelasting vanwege de Ter Aaseweg en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht op de ontwikkelingslocatie zijn in de vorige adviezen meegenomen en vormen geen belemmering voor het plan.

In het rekenmodel is rekening gehouden met een weekdagintensiteit op de A2 van 222.500 motorvoertuigen in prognosejaar 2022 voor het traject Vinkeveen-Breukelen, een 2-laags ZOAB (Zeer Open Asfalt Beton) als wegdekverharding en 2x5 rijstroken.

Bij het rekenmodel is een afschermende eerstelijns bebouwing ingevoerd van 12 meter hoogte aan de oostzijde van het plan en gelegen langs de Ter Aaseweg. Vervolgens zijn geluidscontouren berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter waarneemhoogte.

Voor nieuwbouwplannen gelegen binnen de geluidszone van een weg geldt een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd) vanwege wegverkeerslawaaï voor geluidsgevoelige bestemmingen van 48 dB L_{den} . De gevelbelasting is echter niet altijd door maatregelen onder de waarde van 48 dB L_{den} te houden. In bepaalde gevallen kan de gemeente een hogere waarde verlenen (onthefving). In stedelijk gebied kan in principe een hogere waarde worden afgegeven tot maximaal 63 dB L_{den} . In buitenstedelijk gebied geldt een grenswaarde van maximaal 53 dB L_{den} . Voor de beoogde ontwikkelingslocatie geldt de geluidsbelasting vanwege de rijksweg A2 op het plan als een buitenstedelijke situatie. Dit houdt

⁷ Milieudienst Noord-West Utrecht, *Akoestisch onderzoek woningbouwlocatie Nieuwer ter Aa – Kenmerk SVABN-RO092*. 16 juni 2005

⁸ Milieudienst Noord-West Utrecht, *Geluidsadvies ontwerpbestemmingsplan Nieuwer Ter Aa – Kenmerk 20044*. 18 maart 2009

in dat voor het onderhavige plan een ontheffing tot maximaal 53 dB L_{den} kan worden verleend.

Voordat de geluidbelasting wordt getoetst aan de grenswaarden, kan de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wgh worden toegepast. Volgens het nieuwe Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2006 (RMV 2006) bedraagt de aftrek conform artikel 110g Wgh 2 dB voor wegen met een maximumsnelheid van boven de 70 km/uur en 5 dB voor de overige wegen. Dit houdt in dat conform artikel 110g Wgh bij de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A2 2 dB mag worden afgetrokken. Bij de bepaling van gevelmaatregelen moet echter worden uitgegaan van het equivalente geluidsniveau zonder de aftrek ex artikel 110g Wgh.

Resultaten

In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een afschermd eerste lijns bebouwing van 12 meter hoogte aan de oostzijde van de ontwikkelingslocatie (zie paragraaf 2.4.2). Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de rijksweg A2 de maximaal toelaatbare grenswaarde (voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd) op 4,5 en 7,5 meter waarneemhoogte overschrijdt. Dit geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied. Wel kan voor vrijwel het gehele plangebied op de begane grond niveau en de 1^e verdiepingslaag voldaan worden aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 53 dB L_{den}. Voor de 2^e verdiepingslaag (gelegen op 7,5 meter) wordt voor een beperkt gebied direct achter de eerste lijns bebouwing voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde.

In het onderzoek is aangetoond dat de eerste lijns bebouwing moet beschikken over een dove gevel aan de geluidsbelaste zijde en kan beschikken over een geluidluwe gevelzijde. Dit laatste is voorwaarde uit het gemeentelijke hogere waarden beleid. Dankzij de dove gevel aan de geluidsbelaste zijde en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel aan de andere zijde, is voor de woningen van de eerste lijns bebouwing geen ontheffing nodig.

Uitgaande van het gemeentelijk geluidsbeleid dient het stedenbouwkundige ontwerp van de overige woningen zodanig te worden opgezet dat iedere woning in het plan beschikt over een geluidluwe gevel. Deze voorwaarde geeft beperkingen aan het aantal mogelijke woonlagen.

Geluidsadvies

De Milieudienst Noord-West Utrecht heeft naar aanleiding van het door haar uitgevoerde een geluidsadvies⁹ uitgebracht. Als wordt uitgegaan van de 1^e lijnsbebouwing met een hoogte van 12 meter hoogte als vast gegeven wordt geconcludeerd dat in het gebied achter deze bebouwing de realisatie van woningen met maximaal 2 woonlagen mogelijk is. Een zolderverdieping als 3^e bouwlaag is mogelijk en voor

⁹ Milieudienst Noord-West Utrecht, *Geluidsadvies Ontwerpbestemmingsplan Nieuwer Ter Aa – Kenmerk 20044*. 18 maart 2009

geluidsafscherming gewenst, maar mag niet gebruikt worden voor een geluidsgevoelige functie zoals een slaapkamer.

Het is van belang dat bij de start van de stedenbouwkundige invulling en het woningontwerp het geluidaspect wordt betrokken. Vanaf stap één van de invulling en het woningontwerp moet dus ook akoestisch gerekend worden. Een nauwe samenwerking tussen geluidsexperts en stedenbouwkundigen/architecten is noodzakelijk.

Ook de 1^e lijnsbebouwing moet vanaf het begin van het ontwerp akoestisch worden geoptimaliseerd. Deze zal ook doorgetrokken moeten worden langs het eerste deel van de Dorpstraat.

Met een goed ontwerp, uitgaande van 2 woonlagen met eventueel een (niet geluidsgevoelige) zolder, kan het aantal woningen dat een ontheffing nodig heeft beperkt worden. Dit geldt met name voor de woningen centraal in het plangebied; voor deze woningen is het akoestische leefklimaat geoptimaliseerd. Voor de overige woningen wordt een acceptabele geluidssituatie gegarandeerd door de eisen in het in ontwerp vastgestelde gemeentelijk beleid hogere waarden.

6.4 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van vaarwegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de

volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁰:

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

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het “derogatieverzoek” van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 µg/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde

¹⁰ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Bijlagen 3A en 3B van de regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt:

1% criterium (interimperiode (voorschrift 3B.2)):

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid betreft het mogelijk maken van woningbouw op een aantal locaties binnen het plangebied. Op geen van deze locaties wordt het mogelijk gemaakt om 500 woningen te realiseren. Derhalve kunnen deze ontwikkelingen worden geschaard onder de regeling NIBM. Dit betekent dat de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling of voor de omgeving, in die zin dat toetsing aan de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Algemeen

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. In het kader van externe veiligheid zijn de volgende thema's relevant voor het plangebied:

- externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg, spoor en vaarwegen;
- externe veiligheid bij inrichtingen.

Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de minimaal aan te houden afstand tussen de activiteit en het dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare object worden bepaald.

Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de minimaal aan te houden afstand tussen de activiteit en het dichtstbijzijnde gevoelige

object worden bepaald. Deze afstand dient minimaal in acht te worden genomen in bestemmingsplannen.

Binnen de regelgeving op het gebied van externe veiligheid bestaat geen eenduidige definitie van 'gevoelig object'. In het algemeen zijn gevoelige objecten plaatsen/ gebouwen waar relatief veel mensen aanwezig kunnen zijn (meer dan 50 mensen), of waar mensen zeer langdurig kunnen verblijven, zoals woningen en/ of kantoren en werkgelegenheidslocaties.

Woningen zijn gevoelige objecten, een veldsportcomplex wordt doorgaans niet aangemerkt als gevoelig object.

6.5.2 Relevant beleid

Algemene regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen¹¹ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen¹² (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹³ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁴. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁵ (RNVGS). Deze is verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁶.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwets-

¹¹ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹² Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

¹³ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹⁴ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹⁵ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁶ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

baarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Zoals hierboven is vermeld, is voor het groepsrisico geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere toename van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing. Een van de bouwstenen bij deze onderbouwing wordt gevormd door de oriënterende waarde: indien het groepsrisico in de nieuwe/gewenste situatie voldoet aan de oriënterende waarde hoeft de verantwoording minder zwaar te worden ingevuld dan in het geval sprake is van een (dreigende) overschrijding van deze waarde. Voor het invullen van de verantwoordingsplicht zal een berekening moeten worden uitgevoerd, tenzij op voorhand duidelijk is dat de ontwikkeling ver onder de oriënterende waarde blijft.

6.5.3 Externe veiligheidstoets

Voor het nieuw te ontwikkelen woongebied ter plaatse van de sportvelden is een advies uitgebracht ten aanzien van de potentiële risicobronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden¹⁷. Het advies richt zich op:

- bedrijven die vallen onder het Bevi;
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Besluit algemene regels voor inrichtingen (BARIM), het voormalige Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Woningen zijn kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Bevi. Dit betekent dat aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico van Bevi-bedrijven getoetst moet worden. Het dichtst bijgelegen Bevi-bedrijf betreft het tankstation 'Ruwiel' aan de rijksweg A2, oostzijde te Breukelen. Dit tankstation ligt op een afstand van circa 700 meter. Op deze afstand hoeft aan het LPG-tankstation niet getoetst te worden.

Bedrijven – overige veiligheidswetgeving

Er zijn geen bedrijven, die vallen onder de overige veiligheidswetgeving, gevestigd in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening worden gehouden met de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. De spoorlijn Amsterdam-Utrecht en het Amsterdam-Rijnkanaal liggen op meer dan 200 meter afstand. Met deze transportassen hoeft geen rekening te worden gehouden. De rijksweg A2 (nieuw) ligt op ongeveer 200 meter van de grens van de locatie. Er moet wél rekening gehouden worden met het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A2.

Rijksweg A2

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De kans wordt vermeld in een minimaal aan te houden afstand.

¹⁷ Milieudienst Noord-West Utrecht, *Advies Externe veiligheid – woningbouw sportvelden Nieuwer ter Aa*, 18 juli 2007

$$PR = 10^{-6}$$

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet een nieuw bouwplan worden geweigerd als de kans hoger is dan 10^{-6} . De aan te houden afstand volgt als indicatie uit de Risicoatlas wegvervoer van 2003. Deze afstand bedraagt 0 (nul) m.

De gegevens uit de risicoatlas kunnen verouderd zijn. Een nieuwe risicoatlas wordt in 2008 verwacht. Inmiddels wordt op landelijk niveau een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen ontwikkeld. Daarbij geldt een vaste afstand en loopt het betreffende bevoegde gezag niet het risico dat bij toename van het transport de risico's groter worden. Tijdens een conferentie over het Basisnet op 28 juni 2007 is gebleken dat het plaatsgebonden risico op dit gedeelte van de rijksweg A2 waarschijnlijk niet zal leiden tot een aan te houden afstand uit de weg.

Daarnaast is het Ministerie van Verkeer en Waterstaat bezig met de ontwikkeling van Basisnet Weg. Het Ministerie wil hiermee voorkomen dat toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet ontstaan. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Daarmee hebben we een robuust systeem gecreëerd waar we de komende decennia mee vooruit kunnen. De risico's zullen nergens onacceptabel groot worden. Dat is winst ten opzichte van nu. Volgens de meest actuele versie van het Basisnet Weg heeft de A2 geen veiligheidszone, er is wel sprake van een Plas Brandaandachts Gebied. Dit betekent dat er een zone van 30 meter langs wegen waar veel brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). De gemeente moet bij bouwplannen in die gebieden beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. De zone van 30 meter vormt geen belemmering voor de in het bestemmingsplan Nieuwer ter Aa opgenomen woningbouwontwikkelingen.

$$PR = 10^{-8}$$

De provincie Utrecht hanteert een ambitiewaarde voor het plaatsgebonden risico. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur buiten deze afstand plaats. De aan te houden afstand bedraagt volgens de risicoatlas 190 meter uit de as van de weg. Het bouwplan valt net buiten deze afstand. Bepalend is de afstand tot de eerste gevel van een te bouwen woning. De afstand die hoort bij de kans 10^{-8} bij invoering van het Basisnet is niet bekend.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico moet

worden verantwoord indien de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden binnen 200 meter uit de rand van de transportas. In dit geval zal waarschijnlijk buiten deze afstand worden gebouwd. Mochten de ontwikkelingen toch plaatsvinden binnen 200 meter, dan moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld aan de hand van de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" van het ministerie van VROM.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)" ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden.

Externe veiligheid kabels

De hoogspanningsleiding die ten oosten van Nieuwer Ter Aa loopt, zorgt voor een elektromagnetisch veld met een extreem lage frequentie. Aan weerszijden van de hoogspanningsleidingen komt een zone van 130 meter waarbinnen zo min mogelijk mag worden gebouwd. Daarnaast ligt er een zone van 36 meter uit het hart van de leiding die daadwerkelijk als onbebouwde strook geldt. Deze strook valt buiten het plangebied.

6.5.4 Conclusie

De milieudienst adviseert de geplande woningbouw uitsluitend te laten plaatsvinden op een afstand van 200 meter uit de rand van de (nieuwe) rijksweg A2. In dat geval zijn de risico's dermate klein dat geen nadere verantwoording van externe veiligheid hoeft plaats te vinden. Wel dient de geplande woningbouw getoetst te worden op bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

6.6 Bodem

6.6.1 Bodemonderzoek bij bouwen/slopen, herinrichten en functiewijziging.

Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een bouwvergunning gesteld worden zijn o.a. geregeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een bouwaanvraag kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waar een reguliere bouwvergunning voor vereist is, waarin voortdurend of nagevoel voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een

bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht.

Slopen

In de gemeentelijke bouwverordening staat dat een bodemonderzoek bij bouwen waar ook gesloopt gaat worden, na de sloop uitgevoerd dient te worden. De strekking hiervan is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overlegd bij de aanvraag om bouwvergunning. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Of zoals de toelichting bij de bijlage van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vermeldt "Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet."

Om een sloopvergunning te kunnen krijgen dient er voorafgaande aan de sloop van een bouwwerk altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt dient als voorwaarde in de sloopvergunning te worden opgenomen dat de asbesthoudende materialen door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbestvrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

Functiewijziging:

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

6.6.2 Besluit bodemkwaliteit

Algemeen

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht. Dit Besluit stelt o.a. regels aan het toepassen van grond en bagger. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor

het Generieke Beleid dan dient een zogenaamde Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het college van burgemeester en wethouders. Bovendien kan een gemeente er voor kiezen om voorlopig nog gebruik te maken van overgangsrecht. Dit geldt niet voor het onderhavige plangebied, omdat hiervoor geen bodemkwaliteitskaart van kracht is. De gemeente Breukelen heeft (nog) geen gebiedsspecifiek bodembeleid opgesteld. Daarom dient uitgegaan te worden van de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit die horen bij het Generieke kader. Inmiddels is een Bodemfunctieklassenkaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Breukelen vastgesteld. In de bijlage is een detail van deze kaart weergegeven (kern Nieuwer ter Aa).

Gebruik van de Bodemfunctieklassenkaart:

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de bodemfunctieklasse "Wonen". Voor percelen die ingedeeld zijn in bodemfunctieklasse "Wonen" houdt het Generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de Maximale Waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse "Wonen". Tevens mag de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond en bagger. Dit wordt in de onderstaande tabel schematisch weergegeven.

Functieklasse Van perceel waar grond wordt toegepast	Kwaliteitsklasse Van ontvangende bodem	Toepassingseis voor de partij toe te passen grond of bagger
Wonen	Wonen	Wonen
	Industrie	Wonen
	Landbouw/Natuur	Landbouw/Natuur

Een deel van het onderhavige plangebied is op de Bodemfunctieklassenkaart niet ingekleurd als "Wonen". Het betreft met name het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. Dat wil niet zeggen dat voor de gebieden die niet ingekleurd zijn automatisch de bodemfunctie 'Landbouw/Natuur' geldt. Dat hangt namelijk af van het bodemgebruik.

Voor percelen die aangemerkt dienen te worden met de bodemfunctieklasse 'Landbouw/Natuur' houdt het Generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de Maximale Waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur' (AW 2000). Ook hier geldt weer dat de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet mag verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond en bagger. Dit wordt in de onderstaande tabel schematisch weergegeven.

Bodemfunctieklaas Van perceel waar grond wordt toegepast	Bodemkwaliteitsklaas Van de ontvangende bodem	Toepassingseis voor de partij toe te passen grond of bagger
Landbouw/Natuur	Wonen	Landbouw/natuur
	Industrie	Landbouw/natuur
	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur

6.6.3 Bodemkwaliteit binnen het plangebied

Algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied:

Er zijn te weinig bruikbare bodemonderzoeksgegevens beschikbaar om een goed beeld te kunnen geven van de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied.

De meeste bodemonderzoeken hebben namelijk betrekking op locaties met bijzondere omstandigheden, waardoor deze niet representatief zijn voor de algemene bodemkwaliteit van het totale plangebied. Er zijn echter binnen het plangebied geen grootschalige "bodemverdachte" gebieden aan te wijzen. In de oude kern van Nieuwer ter Aa zijn verontreinigingen als gevolg van aangebrachte ophooglagen, gedempte sloten en (voormalige) bodembedreigende activiteiten en opslagen, dan ook niet uit te sluiten.

Bodemkwaliteit op (mogelijke) ontwikkelingslocaties:

Op het bestaande sportterrein is woningbouw gepland. Dit terrein zal door deze plannen op termijn moeten worden verplaatst. Er zijn momenteel geen bodemonderzoeken van dit gebied bekend. Alvorens het huidige sportterrein de bestemming woningbouw kan krijgen zal door middel van een bodemonderzoek aangetoond moeten zijn dat de bodem hiervoor milieuhygiënisch geschikt is.

Alvorens de sportvelden verplaatst worden zal op de nieuwe locatie middels het uitvoeren van een bodemonderzoek vastgesteld moeten worden dat de bodem voor dit bodemgebruik geschikt is. Dit geldt ook voor de kleinschalige locaties waar eventuele ontwikkelingen voor woningbouw in de toekomst worden mogelijk gemaakt door hiervoor een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 Wro op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende locaties: gymzaal aan Doude van Troostwijkstraat, supermarkt en brandweerkazerne aan de Dorpsstraat.

Bij de provincie Utrecht geregistreerde gevallen van bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn een aantal gevallen van bodemverontreiniging geregistreerd bij de provincie (peildatum 25 februari 2009). Een overzicht hiervan is opgenomen in de onderstaande tabel. In de bijlage 2 is een overzichtkaart opgenomen waarop de geografische ligging van deze geregistreerde locaties globaal is weergegeven. Ook wordt in bijlage 2 wordt een toelichting gegeven op de bodemverontreinigingssituatie van deze locaties.

Adres	Code UT 0311/ ...	Status ¹⁾	(vermoedelijke) oorzaak	Stand van zaken	Vervolg
Dorpsstraat 12	00104	Niet-ernstig	Ondergrondse olietank	Tank verwijderd	Geen, voldoende onderzocht
Dorpsstraat 19	00039	Ernstig, urgentie niet bepaald	Tankstation	Gesaneerd	Geen ²⁾
Dorpsstraat 19 (garage)	00120	Potentieel ernstig	Reparatiewerkzaamheden	?	Uitvoeren historisch onderzoek
Dorpsstraat 34	00029	Niet-ernstig	Ondergrondse olietank	?	Geen, voldoende onderzocht
Kerklaan 10-14	00043	Ernstig, urgentie niet bepaald	Onbekend	Gesaneerd	Geen ³⁾
Rivier de Aa (gedeelte)	00110	Ernstig, urgentie niet bepaald	(bedrijfs)lozingen	Nog niet gesaneerd	Uitvoeren sanering

(Bron: Internet provinciale Bodemloket, laatste update 11 november 2008)

¹⁾ voor een verklaring van deze begrippen wordt verwezen naar bijlage 2

²⁾ restverontreiniging aanwezig in het grondwater

³⁾ er gelden nog enkele bodemgebruiksbeperkingen als gevolg van achtergebleven restverontreinigingen

Historisch Bodembestand:

In het kader van het compleet maken van het Landsdekkend Beeld Bodem, is er 2004/2005 door de provincie Utrecht een grootschalige inventarisatie naar beschikbare bodemgegevens uitgevoerd. Hierbij zijn ook de archiefbronnen van de gemeente Breukelen en van de Milieudienst Noord-West Utrecht geraadpleegd. Deze potentieel bodemverdachte locaties zijn opgenomen in het zogenoemde Historisch Bodem Bestand (HBB). Voor een (groot) deel is voor deze locaties inmiddels duidelijkheid verkregen over de werkelijke bodemsituatie door het uitvoeren van bodemonderzoek. Voor een aantal locaties geldt dat nog steeds onduidelijk is of de voormalige potentieel bodembedreigende activiteiten en opslagen, hebben geleid tot bodemverontreiniging. Deze aandachtspunten zullen bij het verlenen van (bouw)vergunningen of bij gemeentelijke grondtransacties en graafwerkzaamheden op de betreffende locaties betrokken worden.

Voormalige particuliere olietanks

Er is tot voor kort op een groot aantal particuliere percelen sprake geweest van olieopslag. Dit heeft in een aantal gevallen tot bodemverontreiniging geleid. Tijdens de Aktie Tankslag zijn in 1995/1996 veel oude ondergrondse olietanks, met behulp van

gemeentelijke subsidie, onschadelijk gemaakt door ze leeg te zuigen en inwendig te reinigen. Daarna zijn de tanks afgevoerd, dan wel afgevuld met schoon zand. De straten waar veel oude tanks aanwezig zijn geweest zijn: Dorpsstraat, Honderdschelaantje, Kerklaan, Ruwielstraat, Van Reedestraat, Doude van Troostwijk-straat, Wilhelminastraat en M. van Zantenstraat.

Bedrijventerrein

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuwer ter Aa is in 1994 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn toentertijd maximaal lichtte verontreinigingen aangetroffen. Nadien hebben, voor zover bij de Milieudienst Noord-West Utrecht bekend, geen bodemonderzoeken meer plaatsgevonden op het bedrijventerrein. De activiteiten op Ter Aaseweg 8 (autobedrijf Vossestein) zijn als potentieel bodembedreigend te kwalificeren, vanwege de opslag en aflevering van brandstoffen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft (hoofdzakelijk) een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om in het kader van dit bestemmingsplan de algemene bodemkwaliteit vast te stellen voor het totale plangebied. Bij bouwen (en functiewijzigingen die een gevoeliger bodemgebruik tot gevolg hebben) dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde bodemgebruik.

Of de bestaande bodemkwaliteit past bij alle bestemmingen en gebruiken die binnen het plangebied voorkomen is daarom niet bekend. De bodemonderzoeken die binnen het plangebied zijn uitgevoerd zijn zeer verschillend van aard en hebben vaak alleen betrekking gehad op bouwplannen uit het verleden.

Bij bouwen en graven binnen de oude kern van Nieuwer ter Aa dient er rekening mee gehouden te worden dat er gelet op het bodemgebruik in het verleden, bodemverontreinigingen verwacht kunnen worden.

6.7 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet vanaf 1 november 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestem-

mingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit.

6.7.1 Beleidskader

Rijk

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren 90 wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 3. méér ruimte naast techniek;
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water;
- Een "watertoets" moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw;

- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur;
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen;
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De landelijke hoofdlijnen van beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn hierin aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water- en het ruimtelijke orderingsbeleid.

Provincie

Provinciaal waterhuishoudingsplan 3 (2005-2010)

In het derde waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht worden de hoofdlijnen van het waterbeleid voor de periode 2005 tot en met 2010 weergegeven. In het nieuwe plan zijn recente ontwikkelingen in het waterbeheer geïntegreerd. Het gaat met name 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.

Het waterhuishoudingsplan heeft een looptijd van zes jaar in plaats van de gebruikelijke vier jaar, zodat aangesloten kan worden bij de plannen rond de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het hoofddoel voor dit derde provinciale waterhuishoudingsplan is: het hebben van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden daarvan. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur.

Conform het landelijk beleid is het belangrijkste uitgangspunt 'duurzaam waterbeheer', zoals vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21e Eeuw. Duurzaam waterbeheer houdt in, dat eventuele knelpunten niet worden afgewenteld in tijd, plaats of milieucompartiment. Daarnaast wordt gestreefd naar een meer natuurlijk beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening. In het Streekplan is daarom ook als één van de hoofdlijnen vastgelegd, dat water een ordenend principe is.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi- en Vecht (AGV)

Waterbeheersplan

Het hoogheemraadschap streeft naar voldoende en schoon water voor mens, plant en dier. Bij de visie van AGV op waterbeheer is 'integraal' een trefwoord. Dit wil zeggen dat het hoogheemraadschap niet alleen aandacht heeft voor de hoeveelheid beschikbaar water, maar ook voor de kwaliteit van dat water en voor de samenhang daartussen. Bovendien krijgt de samenhang tussen het waterbeheer en de omgeving van het water veel aandacht.

Hoogheemraadschap AGV vindt dat er letterlijk meer ruimte voor water moet komen en dat mensen die zich bezighouden met de inrichting van Nederland bij hun plannen rekening moeten houden met de eisen die het watersysteem stelt en de kansen die het biedt. Ook 'gebiedsgerichte aanpak' is een sleutelwoord in de visie. Dit wil zeggen dat wordt geprobeerd om in bepaalde gebieden zoveel mogelijk doelstellingen tegelijkertijd te realiseren. De belangrijkste doelstellingen hebben betrekking op onder meer de volgende thema's:

- Bescherming tegen water;
- Peilbeheer en water aan- en afvoer;
- Biologisch gezonde watersystemen;
- Inrichting en onderhoud;
- Baggeren en waterbodemsanering;
- Versterken natte natuur;
- Aanpak emissies;
- Zuiveringsbeheer;
- Stedelijk waterbeheer.

Integrale Keur

In maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap AGV de Integrale Keur vastgesteld. In de keurtekst (artikelen) is aangegeven welke geboden en verboden er voor onderhoud en gebruik van wateren, oevers en keringen gelden. In

separaat door het bestuur van AGV vast te stellen beleidsnota's zijn of kunnen specifieke regels en voorwaarden (worden) uitgewerkt waaronder ontheffing kan worden verleend op bepaalde verboden uit de Keur. In het document zijn voor verschillende wateraspecten regels opgenomen.

6.7.2 Huidige situatie

De functie voor de kern Nieuwer ter Aa is stedelijk leefwater. Ten oosten van de Angstel is de functie agrarisch grasland met natte natuurwaarden, ten westen van de Angstel en Aa is de functie landbouw.

Op 5 locaties kan water vanuit de Aa worden ingelaten. De waterafvoer aan de westkant van Nieuwer ter Aa vindt plaats via de 2 oost-west gelegen hoofdwatertgangen. De zuidelijke hoofdwatertgang voert verder af richting Bosdijk, de noordelijke hoofdwatertgang sluit aan op de Oukoper Wetering. De oostkant van Nieuwer ter Aa voert geheel af via de hoofdwatertgang langs de Rijksweg A2. Even ten zuiden van de watertunnel voert deze hoofdwatertgang via een 'duiker met afsluiter' af op Oukoop.

De waterpeilen in Nieuwer Ter Aa variëren van NAP -1,80 m tot NAP -1,37 m. In het gebied waar woningbouw gepland is, is het peil NAP -1,37 m.

Eind 2004 is het watergebiedsplan Groot Wilnis-Vinkeveen vastgesteld. Onderdeel van dit watergebiedsplan is een peilbesluit. Voor het betreffende gebied zijn geen wijzigingen vastgesteld op het gebied van peilbeheer of waterinrichting. Het peilbesluit legt de peilen vast voor een periode van 10 jaar.

6.7.3 Watertoets

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Deze toets wordt toegepast op de voorziene woningbouwontwikkeling op het sportterrein.

De inrichting van het watersysteem dient gebaseerd te zijn op de volgende principes:

- Niet afwentelen van problemen;
- Meer ruimte naast techniek;
- Met betrekking tot waterkwantiteit geldt volgende (voorkeurs)volgorde van oplossingsrichtingen:
 - vasthouden van water in de bodem en/of in het oppervlaktewater;
 - (tijdelijk) bergen van water in open water of boven het maaiveld;
 - afvoeren van water naar buiten het (her) in te richten gebied.
- Met betrekking tot waterkwaliteit geldt de volgende (voorkeur)volgorde: schoonhouden - scheiden - schoonmaken.

De nieuwe woningen bevinden zich op een locatie die reeds in gebruik is voor een stedelijke functie. Bij het bepalen van de locatie voor de verplaatsing van de sportvelden zal rekening moeten worden gehouden met de geschiktheid van de locatie vanuit de waterhuishouding. Een hoger gelegen gebied verdient in dit opzicht de voorkeur.

Bij de nieuwe ontwikkelingen, zowel de woningbouw als de verplaatsing van de sportvelden, moet rekening worden gehouden met randvoorwaarden vanuit de waterhuishouding zoals opgesteld door de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De bepalingen uit de Keur zijn van toepassing (zie paragraaf 6.7.1).

Bij verdere uitwerking van het (stedenbouwkundig) plan moet het hoogheemraadschap betrokken worden.

6.8 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/ of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

In voorliggend bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt ter plaatse van de sportvelden in het zuiden van het plangebied. De gemeente Breuke-len heeft een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet¹⁸ uitgevoerd. De volgende conclusies komen uit het onderzoek naar voren:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor een aantal soortgroepen, zoals (kleine) zoogdieren, amfibieën, vissen en broedvogels. Wat betreft (kleine) zoogdieren en amfibieën zullen gezien onder meer het aanwezige biotoop, het oppervlak en de geografische ligging hoofdzakelijk algemene soorten aanwezig zijn;
- Voor de aangetroffen of verwachte algemene soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig;
- Het is mogelijk dat er zich in het plangebied tabel 2 en 3 soorten bevinden (broedvogels, Bittervoorn en Kleine modderkruiper). Voor de verwachte aanwe-

¹⁸ Van der Goes en Groot, *Sportvelden te Nieuwer ter Aa- toetsing in het kader van de Flora- en faunawet*, december 2006

zige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart-juli) plaats te vinden. Een ontheffing voor broedvogels is dan niet nodig. Indien op het terrein buiten het broedseizoen bewoonde nesten aanwezig zijn, is een ontheffing wel nodig;

- Om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van bittervoorn en Kleine modderkruiper wordt een inventarisatie aanbevolen. De optimale periode voor dergelijk onderzoek is van mei tot en met begin september;
- Voor de eventueel aanwezige foeragerende vleermuizen (zwaarste beschermingsregime) hoeft, gezien het feit dat het foerageergebied nauwelijks wordt aangetast, eveneens geen ontheffing te worden aangevraagd omdat er geen significant effect op hun leefgebied is. Met andere woorden de 'gunstige staat' komt niet in het geding.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Om concreet invulling te geven aan de zorgplicht kunnen voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd worden:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de gelegenheid om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober, in verband met de perioden van voortplanting en overwintering;
- Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande wateren. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen worden gevangen.

6.9 Duurzaam bouwen

Voor de woningbouwplannen in het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Toepassing van alle vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw Nieuwbouw;
- Aansluiten bij de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen;
- Toepassing van alle kostenneutrale en kostenbesparende variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw Nieuwbouw (kostenneutraal zijn die maatregelen die zelf kostenneutraal zijn of die zichzelf terugverdienen);
- Aanvullende maatregelen:
 - Alleen duurzaam geproduceerd hout toepassen met het keurmerk FSC-kenmerk;
 - Geen toepassing van koper, zink of lood, indien dit in contact komt met hemelwater;

- Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) ligt 10% onder het wettelijke niveau;
- Afkoppelen regenwater dat afkomstig is van daken en verhardingen;
- Minimaal 70% zongericht verkavelen of zongericht bouwen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan beschreven.

7.2 Ontwikkelingen

De eerste resultaten van de exploitatieopzet voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden geven aan dat uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden haalbaar is. Voor de uitbreidingslocatie ter plaatse van de sportvelden is in het verleden een haalbaarheidsonderzoek verricht (zie ook paragraaf 2.4.2)¹⁹. In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat woningbouw op de locatie mogelijk c.q. haalbaar is. Deze financiële doorberekening is echter globaal van karakter en gaat uit van een prijspeildatum 01-01-2004. Wanneer het stedenbouwkundig plan gereed is kan een definitieve berekening worden opgesteld.

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan. Ten tijde van het bestemmingsplan is er nog geen ontwikkelaar bekend voor de in het plan opgenomen ontwikkelingen. Derhalve zal er een exploitatieplan worden opgesteld. Dit plan dient voor het vaststellen van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit vast te liggen.

¹⁹ BRO, *Haalbaarheid woningbouwlocatie Nieuwer ter Aa*. Juli 2003

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De wettelijke procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben hun visie omtrent het plan te geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Wettelijk vooroverleg

De tot 1 juli 2008 geldende artikel 10 Bro geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Inspraak

Op basis van artikel 150 van de Gemeentewet is een inspraakverordening vastgesteld. Op basis van deze verordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreacties gewijzigd. Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn in een verslag verwerkt. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Bijlage 1.

Beschermd dorpsgezicht



PROVINCIAAL BESTUUR VAN UTRECHT

UTRECHT, 22 juli 1964.

1964 JUL 22 3 AUG 1964

AFDELING

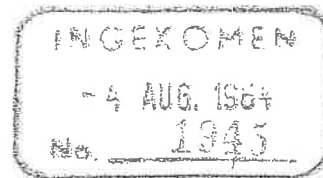
Nr. 1934/1851

ONDERWERP:

aanwijzing beschermd dorps-
gezicht.

bijvoegsels

Aan burgemeester en wethouders
der gemeente Breukelen.



Met verwijzing naar artikel 20 der Monumentenwet heeft de Staatssecretaris van onderwijs, kunsten en wetenschappen bij brief van 19 juni 1964 een aantal stukken betreffende nevenvermelde aangelegenheid aan de Minister van volkshuisvesting en bouwnijverheid gezonden met het verzoek om de diverse instanties te horen.

De Minister van volkshuisvesting en bouwnijverheid deed deze stukken om advies toekomen aan de vaste commissie van de Rijksdienst voor het nationale plan, die op zijn beurt ons college bij brief dd. 8 juli 1964, nr. B 1645, heeft verzocht om het advies van de raad uwer gemeente in te winnen. Ter voltooening aan dit verzoek doen wij u hierbij toekomen een kaart van uw gemeente, nr. 13312, waarop met een stippellijn is aangegeven, welk gebied naar het aanvankelijk oordeel van de Staatssecretaris voor bescherming in aanmerking komt. Een beschrijvende toelichting van de Rijksdienst voor de monumentenzorg, waarin de redenen voor aanwijzing zijn vervat, gaat eveneens hierbij.

Wij verzoeken uw college om te bevorderen dat de raad uwer gemeente zijn zienswijze terzake aan ons college kenbaar maakt. Bij de toezending van dit advies zullen wij tevens gaarne de hierbijgaande stukken terugontvangen.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

B. en W. dd. 12 AUG. 1964
Bestemming:
aanmon./vergunning verleend
voor/of ter bestemming
om/of aan de raad
afgevoerd
14 SEP. 1964
Uitgevoerd: P. van der ...

[Handwritten signature], voorzitter.
[Handwritten signature], lo.griffier.

Stads- en dorpsgezichten. ex art. 20 Monumentenwet.

TER AA, gemeente Ruwiel en gemeente Loenersloot.

Toelichting.

Het te beschermen dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart met een stippellijn onbegrensd gebied. (Rijksdienst voor de Monumentenzorg tek. no. 024)

Op de grens van de huidige gemeenten Ruwiel en Loenersloot bevindt zich de kleine bebouwde kern van het dorp Ter Aa. De charme hiervan wordt bepaald door het water van het stroompje de Aa en de fraaie middeleeuwse kerk, die met zijn eenvoudige doch sierlijke toren en met zijn prachtige, ten opzichte van het schip verhoogde, koor een dominerend punt vormt in het beeld aan de noordzijde van het dorp. Doordat de nieuwe en nieuwste bebouwing zich momenteel nog beperkt tot de oost en de zuid-oostzijde van het dorp, vormt de kerk met enige in de naaste omgeving hiervan gelegen zeer fraaie boerenhoeven, waaronder Wilhelminastraat 7, een waardevol historisch dorpsgezicht. Ofschoon de bebouwing langs de Kerklaan tussen de kerk en het water oudheidkundig geen waarde bezit, verdient deze in het plan van de bescherming te worden opgenomen in verband met de ligging ten opzichte van de zo juist genoemde, het dorpsgezicht bepalende, elementen.

In zijn eenvoud vormt de kern van Ter Aa een type van dorpsbeeld dat helaas niet veelvuldig meer wordt aangetroffen, zodat het ten eerste van belang is maatregelen te treffen, die het behoud van de hierin verborgen schoonheid voor het nageslacht kunnen garanderen.

gem. Ruwiel

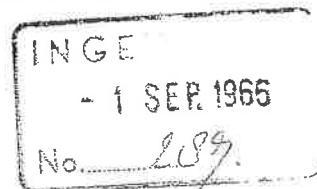


B5W

MONUMENTENRAAD

SECRETARIAAT: BALEN VAN ANDELPLEIN 2 - VOORBURG - TELEFOON 070-814591

★



Nr 150.257

Bericht op

VOORBURG, 30 augustus 1966

Onderwerp: inschrijving register beschermde
stads- en dorpsgezichten van het
beschermde dorpsgezicht te Nieuwer-
Ter-Aa, gemeente Breukelen.

Bijlagen: 4

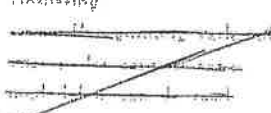
Onder verwijzing naar artikel 21, tweede lid, van de Monumentenwet, doe ik U hierbij toekomen één exemplaar van het register van beschermde stads- en dorpsgezichten betreffende het bij beschikking van 12 mei 1966, afd. O.K.N., no. 116.559, door de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vastgestelde beschermde dorpsgezicht te Nieuwer-Ter-Aa, gemeente Breukelen.

Ten overvloede moge ik U er op wijzen, dat bij datum van inschrijving in het register, 30 augustus 1966, voor het beschermde gebied artikel 27, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is geworden alsmede, voor zolang het bestemmingsplan ex artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog geen rechtskracht heeft gekregen, artikel 50, lid 5, 6, 7, 9 en 10 van de Woningwet en artikel 46, lid 5, 6, 7, 9 en 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

DE SECRETARIS VAN DE MONUMENTENRAAD,


(mr. R. Hotke)

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente
BREUKELLEN.

B. en W. dd. 1 SEP 1966	
Handtekening	
	
voor kennisgeving	
aangenomen	

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Breukelen

Plaats: Nieuwer-Ter-Aa

Provincie: Utrecht

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJKE ZAKEN
EN
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDNING

Overwegende dat naar hun oordeel het dorpsgezicht rondom de Nederlands Hervormde kerk te Nieuwer-Ter-Aa gelegen in de gemeente Breukelen voor bescherming in aanmerking komt;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van voormelde gemeente, Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

B E S L U I T E N :

tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen het gedeelte van de gemeente Breukelen dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nummer 224 met toelichting.

Dit besluit zal worden gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant en zal ter kennis worden gebracht van de Monumentenraad, Gedeputeerde Staten van Utrecht, de raad van de gemeente Breukelen en de Rijksplanologische Commissie.

Beschikking van: 12 mei 1966
van Cultuur, Recreatie en
Ministerie: Maatschappelijk Werk
Afdeling: R.K.M.
Nr.: 115.559

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,



Datum van inschrijving: 30 augustus 1966

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd

doorp

gezicht in

Nieuwer Ter Aa

Gemeente:

Breda

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek.no. 024) door een stipbellijn omgrenste gebied.

De charme van de kleine oude kern van Nieuwer Ter Aa wordt bepaald door het water van het stroompje de Aa en de fraaie middeleeuwse kerk, die met zijn eenvoudige doch sierlijke toren en met zijn prachtige, ten opzichte van het schip verhoogde, koor een dominerend punt vormt in het beeld aan de noordzijde van het dorp. Doordat de nieuwe en nieuwste bebouwing zich momenteel nog beperkt tot de oost en de zuidoostzijde van het dorp, vormt de kerk met enige in de naaste omgeving hiervan gelegen zeer fraaie boerenhoeven, waaronder Wilhelminastraat 7, een waardevol historisch dorpsgezicht.

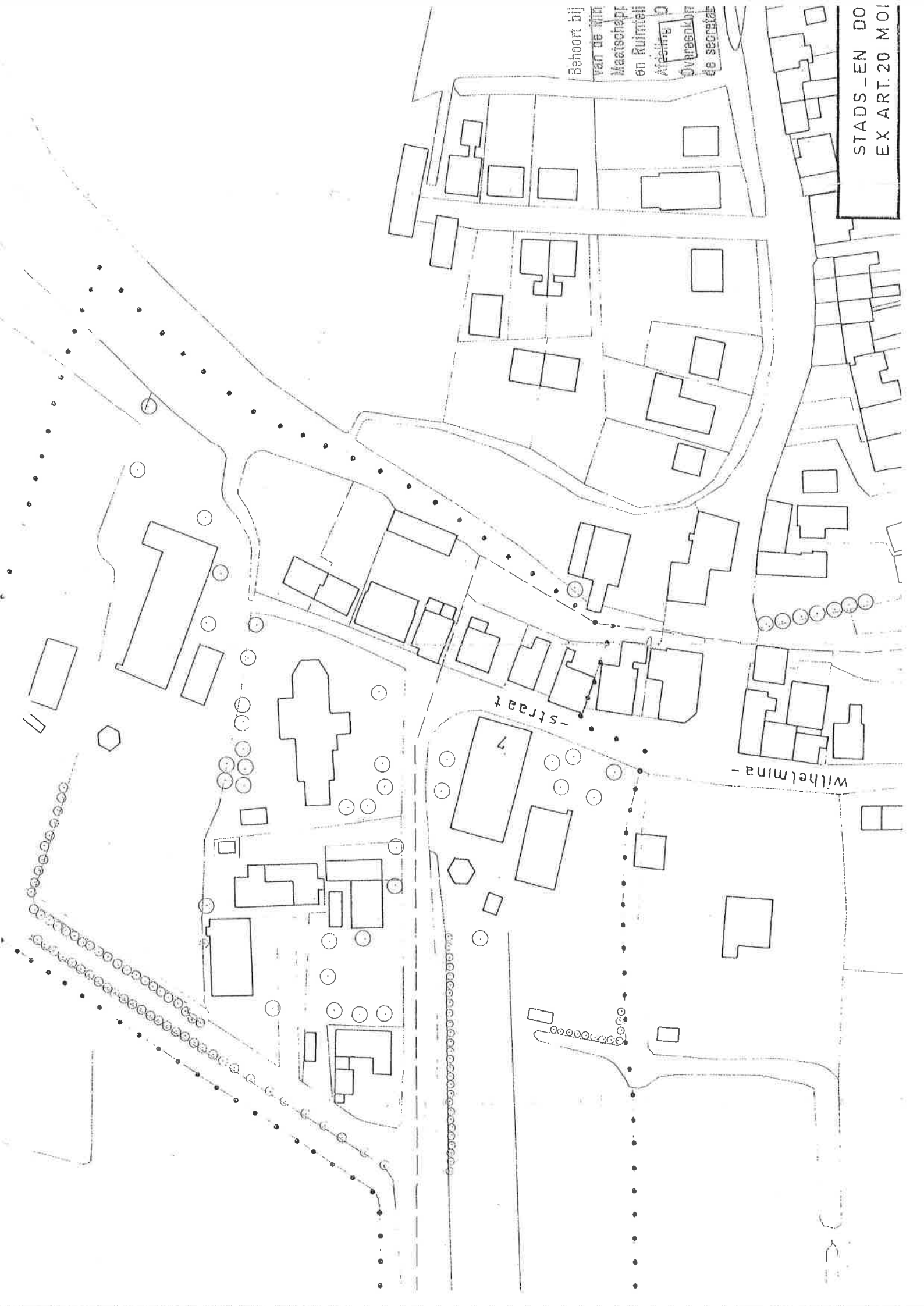
Ofschoon de bebouwing langs de Kerklaan tussen de kerk en het water oudheidkundig geen waarde bezit, verdient deze in het plan van de bescherming te worden opgenomen in verband met de ligging ten opzichte van de zo juist genoemde, het dorpsgezicht bepalende, elementen.

Behoort bij de beschikking van de Ministers van
Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk
werk en van Volkshuisvesting en Ruim-
telijke Ordening van 12 mei 1966
Afdeling: O.K.H. Nr.: 116.559

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,



Behoort bij
van de win
Maatschappij
en Ruimten
Afdeling
Overeenkomst
de secretaris



Bijlage 2.

Bijlage bodemonderzoek

Bodemfunctieklassenkaart Breukelen (detail kern Nieuwer ter Aa)

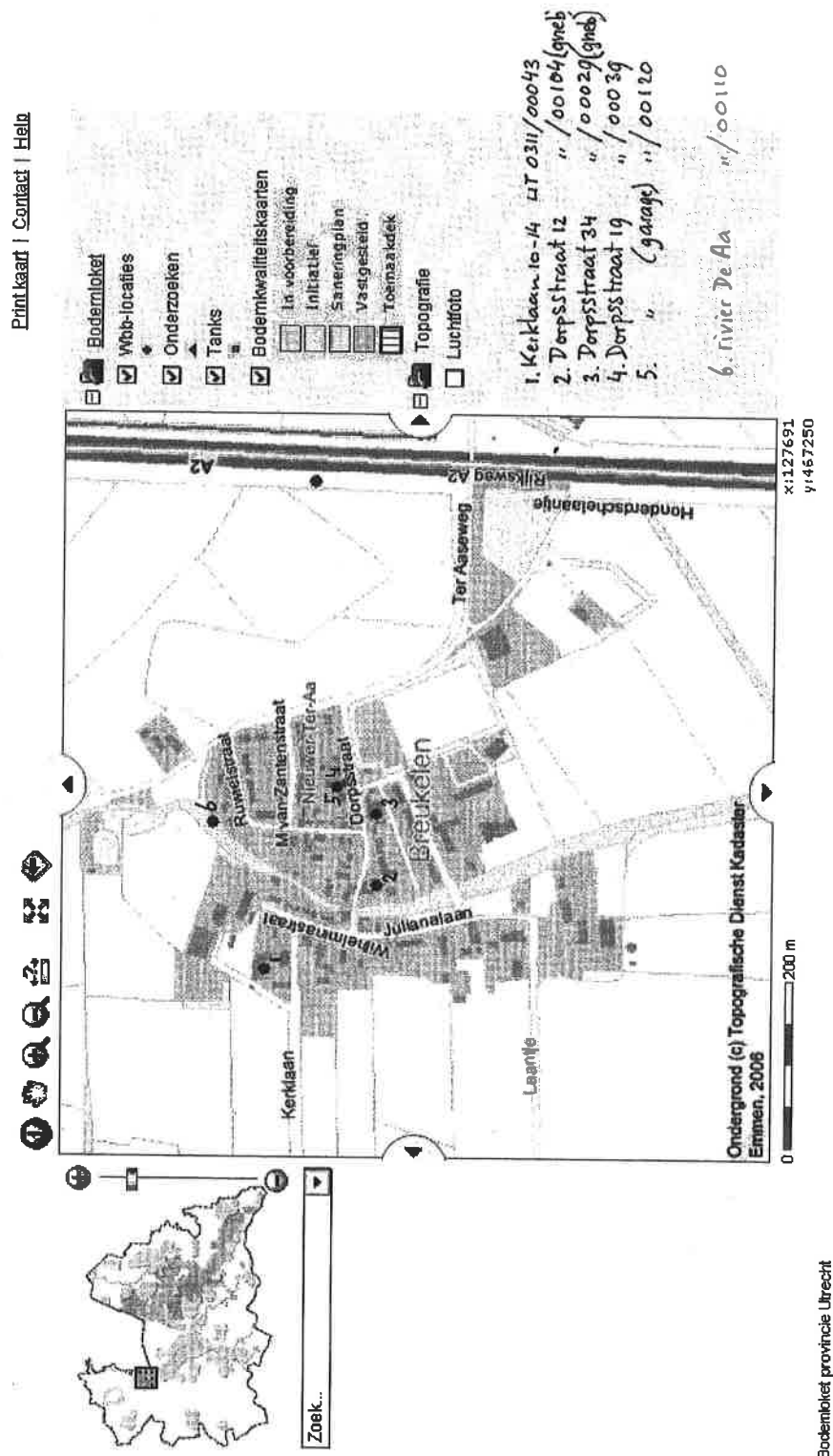


LEGENDA



bodemfunctieklasse "Wonen"

Provincie Utrecht Bodemloket



<http://geocement.esrinl.com/bodemloket/bodemloket.html>

14-3-2006

Bijlage 1c

Toelichting op de bij de provincie Utrecht geregistreerde locaties

Dorpsstraat 19 (UT 0311/00039):

In 1994 is het tankstation dat hier gevestigd was opgeheven. Uit bodemonderzoek uit 1997 bleek dat er bij het voormalig tankstation sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. In augustus 1997 heeft GS van Utrecht hiervoor een saneringsplan goedgekeurd. Uit evaluatie van de sanering is gebleken dat na afronding van de sanering in het grondwater restverontreiniging aan vluchtige aromaten is achtergebleven (peiljaar 2003).

Dorpsstraat 19, garage (UT 0311/00120):

Omdat de sanering alleen betrekking had op de tankstation-activiteiten niet op het garage-deel van de inrichting, is in het kader van het Landsdekkend Beeld Bodem de conclusie getrokken dat er voor het garagedeel van deze voormalige inrichting een historisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden om vast te kunnen stellen wat op dit deel de potentieel bodembedreigende activiteiten/opslagen zijn geweest en op welke plekken deze hebben plaatsgehad.

Dorpsstraat 12 (UT 0311/00104):en Dorpsstraat 34 (UT 0311/00029):

Bij de verwijdering van een ondergrondse tank is bodemverontreiniging aangetroffen. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat er op beide locaties sprake is van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging.

Kerklaan 10-14 (UT 0311/00043):

In 1995 is uit bodemonderzoek gebleken dat er sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Bij beschikking van april 1996 heeft GS van Utrecht hiervoor een saneringsplan goedgekeurd. In 1998 heeft de provincie het saneringsresultaat goedgekeurd en aangegeven dat er een aantal bodemgebruiksbeperkingen aan de orde zijn, nl.:

- bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond is niet zondermeer her te gebruiken;
- bij het inrichten van een (moes)tuin kan sprake zijn van potentiële risico's voor de gebruikers, daarom wordt dit ontraden.

Rivier de Aa, gedeelte: (UT 0311/00110):

De waterbodem van deze rivier blijkt (plaatselijk) sterk verontreinigd te zijn. De baggerspecie wordt ingedeeld in klasse 4. Dit houdt in dat er een milieuhygiënische saneringsnoodzaak is. Er is inmiddels door GS van Utrecht een beschikking "onthefing saneringsplan" genomen. De sanering van de waterbodem is echter nog niet ter hand genomen door Waternet (waterkwaliteitsbeheerder).

Toelichting bij de begrippen die gebruikt worden bij “Status beoordeling”

In het veld “Status beoordeling” wordt de situatie beschreven voorafgaand aan een eventuele bodemsanering (indien noodzakelijk). In het veld **Vervolg** wordt aangegeven in welke fase de locatie zich momenteel bevindt en wordt uitgelegd wat de vervolgactie is. Er kan dus inmiddels gesaneerd zijn.

Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd - Oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van nader bodemonderzoek: De locatie is licht tot matig verontreinigd, maar niet ernstig (geen 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater boven de interventiewaarde).

Ernstig, urgentie niet bepaald - Oordeel over de verontreinigingssituatie (van vóór 2006), op basis van nader bodemonderzoek: De locatie is ernstig verontreinigd (25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater boven de interventiewaarde), de milieuhygiënische urgentie is (nog) niet bepaald. De milieuhygiënische urgentie wordt niet bepaald als er al maatschappelijke redenen zijn om tot sanering over te gaan en hierdoor het tijdstip van de sanering wordt bepaald ('pro forma' urgentie).

Potentieel ernstig - Oordeel over de verontreinigingssituatie, op basis van historisch en oriënterend bodemonderzoek: De locatie is potentieel ernstig verontreinigd (mogelijk 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater boven de interventiewaarde).