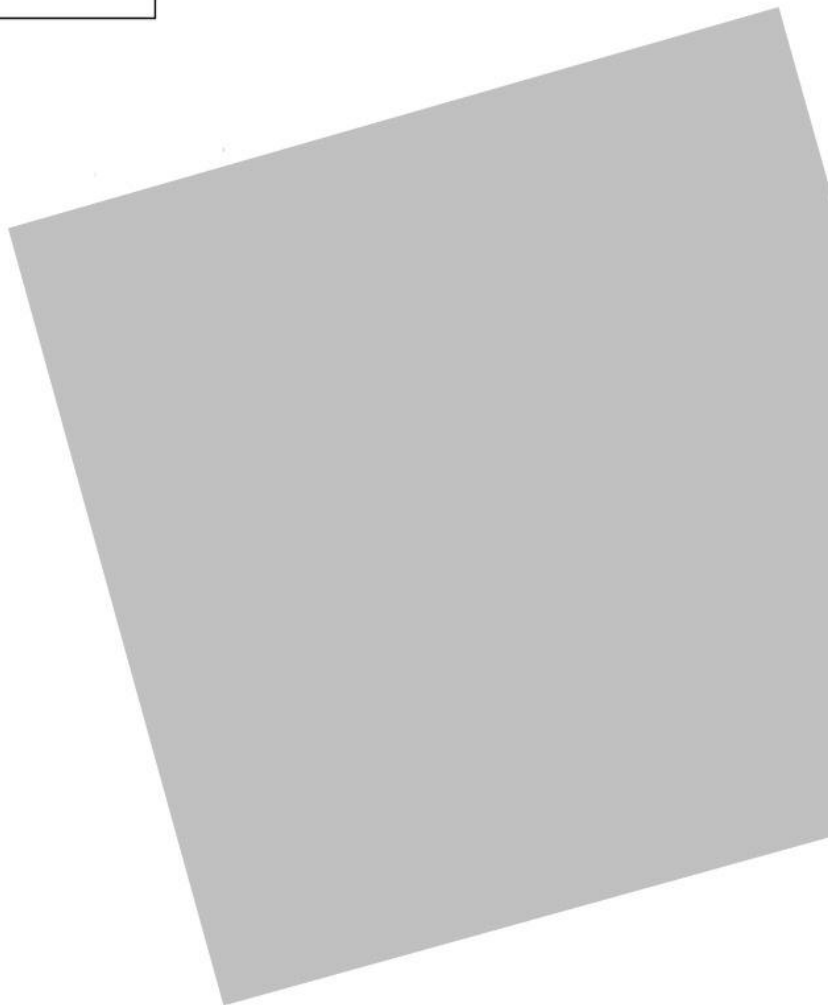




Bestemmingsplan

'Breekker - Amerongen

van de gemeente 'Utrechtse Heuvelrug'



Bestemmingsplan

'Breekker – Amerongen'

van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

derks stedenbouw b.v.

buro voor stedenbouw, ruimtelijke vormgeving en advies

december 2011

Vastgesteld 1 maart 2012

Onherroepelijk 27 april 2012

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| HOOFDSTUK 1: INLEIDING | 9 |
| 1.1 Aanleiding | 9 |
| 1.2 Ligging plangebied..... | 9 |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplan | 9 |
| 1.4 Leeswijzer..... | 10 |
| HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING | 11 |
| 2.1 Inleiding | 11 |
| 2.2 Het project Allemanswaard..... | 11 |
| 2.3 Ruimtelijke opbouw van de wijk..... | 13 |
| 2.4 Het stedenbouwkundig ontwerp | 14 |
| 2.5 Verkeer en Parkeren..... | 15 |
| HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER | 17 |
| 3.1 Inleiding | 17 |
| 3.2 Europees en Rijksbeleid | 17 |
| 3.3 Provinciaal beleid..... | 20 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 23 |
| HOOFDSTUK 4: MILIEUASPECTEN & ARCHEOLOGIE..... | 29 |
| 4.1 Inleiding | 29 |
| 4.2 Archeologie..... | 29 |
| 4.3 Bodem | 30 |
| 4.4 Externe veiligheid | 31 |
| 4.5 Luchtkwaliteit | 31 |
| 4.6 Bedrijvigheid | 33 |
| 4.7 Geluid | 34 |
| 4.8 Duurzaamheid | 35 |
| 4.9 Flora & Fauna..... | 36 |
| 4.10 Water | 37 |
| HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN | 39 |
| 5.1 Planmethodiek | 39 |
| 5.2 Stedenbouwkundige opzet | 40 |
| 5.3 Bestemmingsregeling | 40 |
| HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID..... | 44 |
| 6.1 Inspraak..... | 44 |
| 6.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro | 44 |
| 6.3 Economische uitvoerbaarheid | 46 |



Afbeelding 1: ligging van het plangebied

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Breelaan in Amerongen is momenteel openbare basisschool de Breeakker gevestigd. Het huidige gebouw is verouderd en aan vervanging toe. Vandaar dat er plannen worden gemaakt voor een verplaatsing naar een nieuw pand in de Allemanswaard, het centrumplan van Amerongen. De huidige locatie van de school komt daardoor vrij voor woningbouw. Er is een voornemen woningen te ontwikkelen op de huidige schoollocatie.

In het vigerende bestemmingsplan, Amerongen-noord, is de locatie bestemd voor Maatschappelijke doeleinden. Het realiseren van woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Een nieuw bestemmingsplan voor de huidige schoollocatie moet de voorgenomen ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk maken.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Breelaan is aan de oostzijde van het centrum van Amerongen-noord gelegen. Het plangebied wordt begrenst door de Breelaan (zuidzijde) en het Bessenland (westzijde) en de achtertuinen van de woningen aan de Jachtlaan (noord) en Holleweg (oost). Het schoolterrein is circa 0,4 Ha groot.

De directe omgeving van de locatie Breeakker kenmerkt zich hoofdzakelijk door vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen. Achter de woningen aan het Bessenland is een bedrijf, gespecialiseerd in luchttechniek, gevestigd. De Breelaan is een rustige, brede woonstraat. geflankeerd door bomen aan weerszijden.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Amerongen-noord, vastgesteld op 30 juni 1997. De huidige locatie van de Breeakker is in dit bestemmingsplan bestemd als Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Op deze gronden zijn onder andere overheidsvoorzieningen, kantoren en onderwijs-, cultuur- en religieuze voorzieningen toegestaan.

Het realiseren van woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan Amerongen-noord niet mogelijk. Door middel van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Breeakker wil de gemeente de voorgestelde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de plannen met betrekking tot de locatie Breeakker te Amerongen beschreven en worden de stedenbouwkundige aspecten en de totstandkoming van het ontwerp toegelicht. Hoofdstuk 3 zet het beleidskader uiteen. Hierin wordt het relevante Europees-, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bespreekt de milieu- en archeologische aspecten welke voor het plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg. Tenslotte is hoofdstuk 6 gewijd aan de juridische aspecten en wordt de keuze voor de planmethodiek en de regels nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

De te ontwikkelen locatie betreft het huidige terrein van openbare basisschool de Breeakker. Het plangebied ligt in het noordelijk deel van Amerongen, ten oosten van het centrum en het nieuw te ontwikkelen plan Allemanswaard, waar voorliggend plan deel van uitmaakt. In dit hoofdstuk zal in eerste instantie de voorgeschiedenis van het plan en de relatie met het project Allemanswaard worden besproken, waarna de ruimtelijke opbouw van de omgeving en de ligging van het plangebied daarin aan bod komt. Vervolgens zal worden ingezoomd op de locatie en wordt het stedenbouwkundig plan besproken.

2.2 Het project Allemanswaard

De woningbouw ontwikkeling op de locatie van de Breeakker-school maakt deel uit van de brede ontwikkeling in het kader van het project Allemanswaard in Amerongen.

Het project Allemanswaard laat zich als volgt definiëren: *“In het streven naar het verankeren van voorzieningen in het dorp Amerongen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, is een plan ontwikkeld voor een centrum waar voorzieningen voor jongeren en ouderen bij elkaar worden gezet. Hierdoor ontstaat een levendige sociale ontmoetingsplaats en worden de voorzieningen duurzaam beheersbaar en exploitabel.”*

Het geheel van twee scholen, sportfaciliteiten, culturele en sociaal-medische voorzieningen (bibliotheek, health & care, etc.), een aantal winkels en circa 120 woningen, heeft in Amerongen de naam Plan Allemanswaard gekregen. Allemanswaard is een historische naam. Het waren de gronden in het dorp waar iedereen gebruik van kon maken en dat is de toekomstige Allemanswaard ook.

Het project Allemanswaard is een ambitieus plan voor een nieuwe invulling van het gebied tussen de Burgemeester W. Martenslaan, de Koenestraat, de Prinses Beatrixlaan en de Koningin Emmalaan in Amerongen. Hierin zullen de volgende functies opgenomen worden:

- twee scholen, een openbare en een christelijke
- de bibliotheek
- de (gerenoveerde) sporthal
- diverse voorzieningen voor kinderen (peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, e.d.)
- multifunctionele ruimten voor sociaal cultureel en sociaal medisch gebruik
- een publiekszaal
- 120 woningen
- winkels

Dit gedeelte van de plannen heet Allemanswaard Carré.

Onderdeel van deze ontwikkeling van Allemanswaard zijn behalve het Carré, twee andere projecten, namelijk de herontwikkeling met grondgebonden woningen van de locatie Dorpshuisplein en de locatie Breeakker, waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft en waar nu nog de openbare basisschool Breeakker is gevestigd.

Terugblik

De plannen voor de Allemanswaard kennen al een lange geschiedenis. Vanaf 2000 zijn discussies over de invulling gevoerd en uiteindelijk heeft de gemeenteraad van Amerongen op 19 oktober 2004 ingestemd met de herontwikkeling van het gebied en is besloten een bestuurscommissie ex artikel 61 Gemeentewet in te stellen. Deze heeft vervolgens in opdracht van de gemeenteraad de ideeën uitgewerkt en de plannen ontwikkeld. In eerste instantie was er sprake van een vrij grootschalig plan voor het Carré, met een orthogonale opzet. Na een externe en interne analyse is gezamenlijk geconcludeerd dat dit plan voor de Allemanswaard Carré niet optimaal was in de context van het dorp Amerongen. Vervolgens is een nieuwe stedenbouwkundige opzet en een Beeldkwaliteitsplan met een 'dorpser' karakter gemaakt. Deze plannen zijn positief ontvangen vervolgens verder uitgewerkt.

Er wordt nu van uit gegaan dat dit plan de basis is voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het gebied Allemanswaard Carré (zie Afbeelding 2).



Afbeelding 2: Impressie plan Allemanswaard

Omdat de instanties/voorzieningen die gevestigd waren in het dorps huis op het Dorpshuisplein en de openbare Breeakkerschool aan de Breelaan, eveneens zouden verhuizen naar het project Allemanswaard Carré, was er reeds in voorzien dat beide locaties zouden worden herontwikkeld.

Daarom zijn al in 2005 – 2007 de eerste schetsen getekend voor de locatie Breekker (zie Afbeelding 3). Deze voorlopige schetsen hebben als onderlegger gefungeerd voor de afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de Woningbouwvereniging Amerongen en de ontwikkelaar.



Afbeelding 3: Eerste schetsen voor de locatie Breekker

De gemeenteraad van de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft deze ontwikkelde plannen overgenomen van de fusie-gemeente Amerongen en daartoe een besluit genomen op 5 juli 2007. Voor de Breekker-locatie diende wel een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan heeft als doel de ontwikkeling van woningen op de Breekker-locatie mogelijk te maken.

2.3 Ruimtelijke opbouw van de wijk

Amerongen-noord is vanaf de jaren '60 ontstaan als uitbreiding van de bestaande kern van Amerongen, aan de zuidzijde van de Koningin Wilhelminaweg. De uitbreidingen hebben in de loop der jaren plaatsgevonden langs de noord-zuid gerichte wegen van Amerongen richting Utrechtse Heuvelrug. Deze orthogonale structuur is nu nog duidelijk terug te vinden in het verkavelingspatroon van Amerongen-noord. De wegen en paden vanuit de oude kern lopen door tot in het landschap ten noorden van Amerongen.

De woningbouw ten oosten van de Koenestraat bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De Jachtlaan vormt een scheiding tussen het noordelijk deel, waar voornamelijk rijenwoningen met een aantal twee-onder-één-kap woningen zijn gerealiseerd, en het zuidelijk deel met vooral vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen. De locatie Breekker is in het zuidelijk deel gelegen, achter de woningen aan de Jachtlaan.

2.4 Het stedenbouwkundig ontwerp



Afbeelding 4: gekozen variant uit de variantenstudie

Voor de locatie Breeakker is een stedenbouwkundige variantenstudie uitgevoerd. In eerste instantie zijn er verschillende varianten getekend die van elkaar verschillen in zowel ruimtelijk opzicht als in woningtypologie en -aantal. Vervolgens is er één variant gekozen. De gekozen variant vormt de basis voor het huidige bestemmingsplan. In Afbeelding 4 is de gekozen variant weergegeven.

Het ontwerp bestaat uit woningen die achter de kavels aan de Jachtlaan en Holleweg zijn gesitueerd. Aan de Breelaan, op de hoek met het Besseland is ook een woonvlek getekend, waarbij die in deze variant is ingevuld met 4 patiowoningen. Een extra ontsluitingslus vanaf de Breelaan naar het Besseland zorgt voor de ontsluiting van de woningen.

Het stedenbouwkundig ontwerp van de gekozen variant vormt het uitgangspunt voor het architectonisch ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.

Het oostelijk deel van Amerongen-noord wordt gekenmerkt door de noord-zuid gerichte wegen met daartussen dwarsverbindingen en ontsluitingslussen. Het ontwerp voor de locatie Breeakker sluit hiermee aan op het beeld van de wijk.

Bij de nader uitwerking van de stedenbouwkundige ontwerpschets zijn een aantal varianten getekend, waarbij verschillende woningtypes zijn toegepast. Uiteindelijk is er gekozen voor een verkaveling met 15 woningen, waarvan 6 vrijstaande woningen met geschakelde garage, 6 2[^]1-kappers en 3 1-kapper. Alle woningen hebben een eigen garage en daarbij een parkeerplaats op eigen terrein. In Afbeelding 5 is de verkavelingstekening weergegeven.

De breedte van de Breelaan wordt ter plaatse van de inbreiding gehandhaafd door het realiseren van een 3 meter brede groenstrook tussen het voetpad en de kavels.



Afbeelding 5: verkavelingstekening locatie Breeakker

De aan deze zijde gelegen woningen zijn met de voorzijde aan het Bessenland en de groene hof in het plan gelegen, maar zullen een aantrekkelijke gevel richting de Breelaan krijgen, teneinde de levendigheid aan deze zijde te waarborgen. Ook de nummers 12 en 14, aan het buurtstraatje en kavel 1 aan het Bessenland krijgen een open zijgevel met het oog op de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte.

2.5 Verkeer en Parkeren

De aansluiting van het Bessenland op de Jachtlaan zal voor het autoverkeer komen te vervallen. De woningen aan het Bessenland zullen met de auto nog wel te bereiken zijn, maar de aansluiting op de Jachtlaan zal alleen voor fietsers en voetgangers bestemd zijn. De Breelaan, gelegen tussen de Holleweg en Koenestraat, ontsluit de nieuwe woningen voor het autoverkeer.

Het plan bestaat uit een centrale hof met smalle rijbanen, teneinde het verkeer te remmen en de veiligheid voor spelende kinderen te waarborgen. In deze centrale hof worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Vanaf de hof is er een woonstraatje dat een verbinding vormt met het Bessenland. Hierdoor worden de woningen aan de noordzijde ontsloten en ontstaat er de mogelijkheid rond te kunnen rijden, onder andere voor de vuilniswagen. Aan deze woonstraat worden nog 4 openbare langparkeerplaatsen gerealiseerd.

Gezien de realisatie van 15 woningen in plaats van de openbare basisschool zijn grote verkeerseffecten niet te verwachten. Grote piekmomenten in de ochtend en middag, als gevolg van het halen en brengen van de leerlingen, zullen niet meer plaatsvinden. De verkeersbewegingen als gevolg van de 15 nieuw te bouwen woningen zullen meer over de dag verspreid plaatsvinden. Al met al is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen af zal nemen.

Alle 15 woningen kunnen onder de categorie 'duur' worden geschaard, waarvoor op deze locatie een parkeernorm geldt van 1,7 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen worden allen binnen het plan gerealiseerd. Alle woningen krijgen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein, één woning krijgt er 2. De overige parkeerplaatsen worden in de hof (6 stuks) en aan het straatje (4 stuks) gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan aan de parkeernormen voor dit woningtype op deze locatie.

Naast de parkeerplaatsen in het plan, zijn er nog 7 parkeerplaatsen aan de Breelaan aanwezig. Ook komen er 2 parkeerplaatsen aan het Bessenland ten behoeve van de hier gelegen woningen.

HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van een ruimtelijk plan is het van belang na te gaan wat de beleidskaders zijn die bij de planopzet in acht genomen moeten worden. Het ruimtelijk beleid kent in ons land een zogenaamde getrapte verantwoordelijkheid, verdeeld over de drie overheidsniveaus: Rijk, provincie en gemeente. Naast landelijke beleidskaders zijn ook Europese richtlijnen op nationale plannen van toepassing.

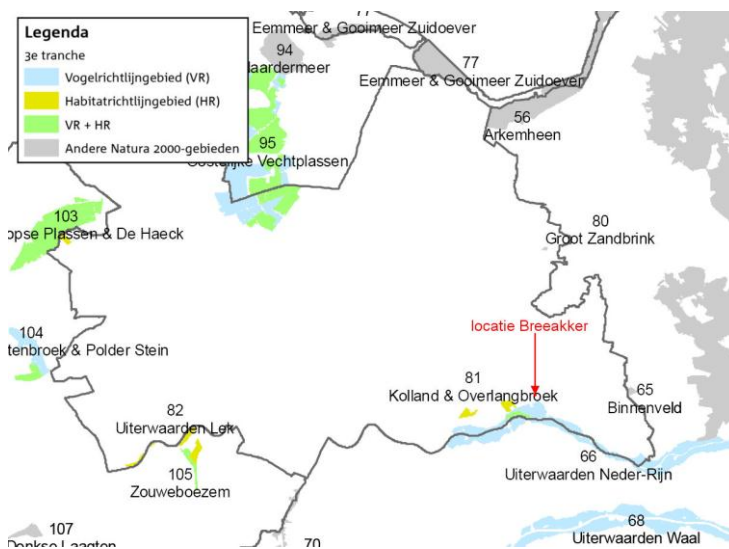
Ten aanzien van de locatie zelf, zal wat betreft regelgeving op Europees niveau rekening gehouden worden met het 'Verdrag van Malta' (hoofdstuk 4) en de 'Vogel- en Habitatrichtlijn'. Op Rijksniveau zal de Flora- en Faunawet (hoofdstuk 4) en de Nota Ruimte beschouwd worden. Op provinciaal niveau is met name de 'Structuurvisie 2005-2015' richtinggevend. Wat de gemeente Utrechtse Heuvelrug betreft zijn de Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' en de Woonvisie van primair belang.

3.2 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of

Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de als leefgebied aangewezen



Afbeelding 6: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden

gebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

Conclusie

Het plangebied valt niet binnen een Habitatrictlijn- of Vogelrichtlijngebied en heeft door de afstand geen relatie met de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszone ('Kolland & Overlangbroek'). Bij de planontwikkeling hoeft derhalve niet expliciet rekening gehouden te worden met de Vogel- en Habitatrictlijn.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin Rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het Rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Het is de taak van het Rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedheidskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk Rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Conclusie

De plannen met betrekking tot de locatie Breeakker voldoen in ruime mate aan de hoofdlijnen die in de Nota Ruimte zijn aangegeven. De voorgenomen ontwikkelingen sluiten aan op het beleid dat er onder andere op is gericht de ontwikkeling van nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwd gebied te concentreren.

AmvB Ruimte

Naar verwachting zal de regering in 2012 de AMvB Ruimte vaststellen. Daar waar sprake is van beleidsdoelen die gelijkwaardig worden geborgd is daarvoor gekozen. Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één AMvB Ruimte. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare

gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. De inhoud Algemene Maatregel van Bestuur moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

In het ontwerp van de AMvB Ruimte is de Romeinse Limes indicatief vastgelegd. Deze ligt langs de toenmalige loop van de Rijn, zo ook ter plaatse van Amerongen. De gestelde kernkwaliteiten hiervan zijn:

De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. Bestaande uit:

- *forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;*
- *militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;*
- *scheepswrakken.*

Het is aan de Provinciale Staten de begrenzingen nader uit te werken. Vervolgens zullen bij de provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van de openbare basisschool De Breeakker. Deze ontwikkeling heeft een beperkt ruimtelijk effect en heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes, zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

WB21

In het rapport Waterbeheer 21e eeuw wordt geconstateerd dat klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking nopen tot een nieuwe aanpak in het waterbeleid. In het rapport wordt een voorkeurstrategie uitgesproken voor het omgaan met water. Deze drietrapsstrategie, vasthouden-bergen-afvoeren, is bedoeld om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen.

De drietrapsstrategie behelst het volgende:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlaktewater;
- Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd.
- Pas als de vorige opties te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Visie erfgoed en ruimte

In de Visie, erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De modernisering van de monumentenzorg wordt hiermee voortgezet.

Cultureel erfgoed is een zaak van mensen. Mensen van vroeger, mensen van nu, mensen van later. De essentie van de zorg voor het cultureel erfgoed ligt in zorgvuldige overdracht van generatie op generatie. In veel gevallen kan die zorg aan de huidige eigenaren en gebruikers worden overgelaten. Er zijn echter erfgoedopgaven die het belang, interesse, draagkracht of de kennis van eigenaren en gebruikers te boven gaan. Waar publieke belangen of verantwoordelijkheden aan de orde zijn, komt de overheid in beeld.

De verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken:

1. Het cultureel erfgoed dat van bijzondere betekenis is, dient te worden benoemd;
2. Het belang van het cultureel erfgoed dient meegenomen te worden in de integrale afweging van ruimtelijke plannen.

In structuurvisies kunnen gebiedsgericht erfgoedwaarden worden benoemd en kunnen keuzen worden gemaakt voor de omgang met die waarden in relatie tot andere ruimtelijke belangen. Een integrale afweging wordt gewaarborgd door de verplichting van de overheid die een bestemmingsplan, projectbesluit of beheersverordening opstelt, rekening te houden met cultuurhistorische waarden in en boven de grond.

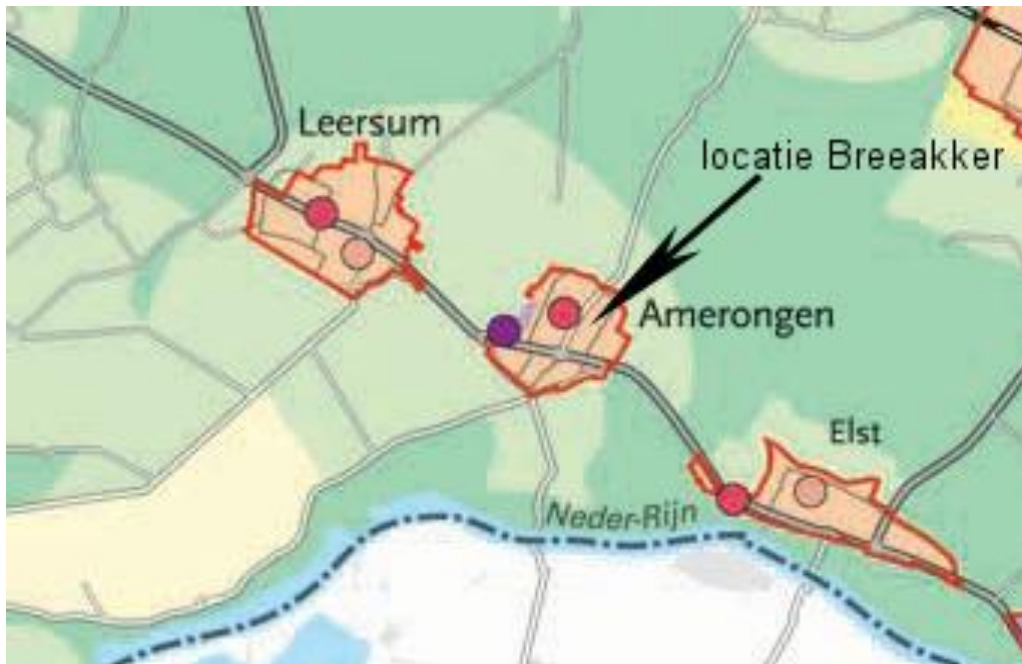
3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005-2015

De provincie Utrecht legt in de structuurvisie (het vroegere streekplan) de nadruk op een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daarbij wordt het evenwicht gezocht tussen kwaliteit en de druk op de beschikbare ruimte. Er wordt dan ook gekozen voor en beheerste groei, waarbij niet de vraag, maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn.

Belangrijk uitgangspunt in het streekplan is zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte wordt nagestreefd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in eerste instantie gestreefd naar herstructurering en revitalisering. Inbreiding en intensivering zijn secundaire opties. Door middel van zorgvuldig ruimtegebruik wordt getracht de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

De locatie is binnen de rode contouren van Amerongen is gelegen. Door middel van het rode contourenbeleid wordt een zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Het gaat erom dat nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie plaats vinden binnen de rode contouren. Op deze manier kunnen belangrijke waarden in het buitengebied beschermd worden en wordt het landelijk gebied open gehouden. Door middel van de rode contour worden gemeenten beperkt in hun mogelijkheden, waardoor er eerder gezocht zal worden naar oplossingen waarbij de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt.



Afbeelding 7: fragment Streekplankaart Provincie Utrecht

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid. De EHS heeft tot doel de flora en fauna te beschermen. De gebieden rondom Amerongen maken deel uit van de EHS, de kern zelf en daarmee ook de locatie Breeakker echter niet.

In het streekplan worden tevens de plancapaciteit voor woningbouw binnen de rode contour aangegeven. De rode stip in Amerongen geeft aan dat er een capaciteit is voor inbreidingen met 25 tot 200 woningen.

Conclusie

De voorgestelde woningbouw betreft een herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee sluit het plan naadloos aan op het door de provincie in de structuurvisie bepaalde beleid. Het plangebied is binnen de rode contour van Amerongen gelegen en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Provinciale Ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het doel hiervan is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De structuurvisie 2005-2015 vormt de basis voor deze verordening.

Een aantal onderwerpen uit de PRV zijn van toepassing op het plangebied Dorpshuisplein. Zo mogen er in het bestemmingsplan geen bestemmingen worden opgenomen die grootschalige ontgrondingen toestaan. Tevens mogen er geen ontwikkelingen worden toegestaan die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinning en de kwelstromen naar omliggende natuurgebieden. Beide onderwerpen zijn in voorliggend bestemmingsplan niet van toepassing.

Op het plangebied is artikel 3.3 van de PRV van toepassing. Hiervoor geldt het stellen van eisen voor wat betreft de cultuurhistorische hoofdstructuur en archeologie. De toelichting van het bestemmingsplan dient hier op in te gaan. In hoofdstuk 4.2 is hier op ingegaan.

Tot slot is artikel 7.2 van toepassing. Aangezien het plangebied binnen stedelijk gebied is gelegen is dient er een beschrijving te worden opgenomen van het aantal verplaatsingen die de ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben. Bij grote verkeerseffecten dient een mobiliteitstoets te worden uitgevoerd. Gezien de wijziging van een school naar 15 woningen zullen er geen grote verkeerseffecten ontstaan.

Conclusie

Overeenkomstig de PRV worden er in dit bestemmingsplan geen bestemmingen die grootschalige ontgrondingen toestaan en ontwikkelingen die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit opgenomen. In hoofdstuk 4.2 is ingegaan op het onderwerp cultuurhistorie en archeologie en in hoofdstuk 2.5 is aangegeven dat grote verkeerseffecten als gevolg van de ontwikkelingen niet zijn te verwachten en daarmee een mobiliteitstoets niet noodzakelijk is. Hiermee voldoet het voorliggend bestemmingsplan aan de eisen die in de PRV worden gesteld.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode 2010-2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee is komen te vervallen.

Volgens het bestaand beleid in de structuurvisie is de bescherming van de grondwatervoorraad voor drinkwater en natuur in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug van provinciaal belang. De Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) is hierop direct van toepassing. In de Prv is het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug overgenomen uit de Grondwatervisie en nader begrensd op basis van de meest recente kennis over het bodem- en grondwatersysteem.

Voor het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug geldt het principe van “Nee, tenzij”. Dit betekent dat als grondgebruikscategorieën worden gekozen die uit oogpunt van grondwaterkwaliteit minder gewenst zijn, een integrale afweging moet plaatsvinden en inzichtelijk moet worden gemaakt hoe emissies naar het grondwater worden voorkomen. De grondgebruikscategorieën zijn toegelicht in het provinciale Grondwaterplan 2008-2013.

Een hulpmiddel voor het stedelijke grondwaterbeheer is de aparte handreiking of beslisboom die wordt ontwikkeld met waterschappen, gemeenten en Vitens voor het afkoppelen van verhardingen ten aanzien van hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

De structuurvisie voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is op 28 januari 2010 aan de gemeenteraad voorgelegd en vastgesteld. De structuurvisie vindt zijn grondslag in het in 2005 opgestelde document 'Visie op de gemeente Heuvelrug: Groen en vitaal in balans'. In deze visie zijn de ambities en uitgangspunten van de gemeente verwoord en heeft geleid tot het ontstaan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, een samenvoeging van de gemeentes Amerongen, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Leersum en Maarn.

In de structuurvisie wordt het motto 'Groen dus Vitaal' als volgt verwoord:

Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn samen met de sociale kwaliteit van onze dorpen voor ons het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van onze gemeente.

Door middel van 6 thema's en gebiedsgericht beleid wordt het motto beleidsmatig uitgewerkt. De thema's die in de structuurvisie zijn opgenomen zijn:

- Natuur over de Heuvels
- Op de schouders van ons erfgoed
- Duurzaam bereikbaar
- Leefbare dorpen
- Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug
- Maatwerk voor wonen en werken

Voor de ontwikkeling van de locatie Breeakker met woningbouw zijn de thema's 'Leefbare dorpen' en 'Maatwerk voor wonen en werken' van toepassing. Daarbij streeft de gemeente onder andere de volgende punten na:

- Versterken eigen identiteit per dorp
- Levendige dorpskernen behouden en versterken met samenhang in wonen en voorzieningen voor jong en oud
- woningbouw inbreidingslocaties uitvoeren
- maatwerk wonen en werken binnen het saldo van de 'rode' contouren

Samenvattend is het beleid dat in de structuurvisie wordt nagestreefd erop gericht de dorpen leefbaar te houden voor zowel jong als oud. Daarbij is het van belang dat nieuwe woningbouw binnen de bestaande rode contouren wordt gerealiseerd, waardoor de groene gebieden buiten de dorpen, het landschap, wordt behouden. Bovendien zorgt dit voor een versterking van de samenhang tussen wonen en voorzieningen en blijft het draagvlak voor voorzieningen op peil.

Conclusie

De ontwikkelingen op de locatie Breeakker maken deel uit van het plan Allemanswaard, het centrumplan van Amerongen, dat woningen en voorzieningen aan elkaar koppelt en de levendigheid en identiteit van het dorp Amerongen wil versterken. Daarmee wordt een belangrijk speerpunt uit de structuurvisie, het behoud van de leefbaarheid van de kernen, met behoud van de identiteit van het dorp, nagestreefd.

Woonvisie

De gemeente heeft de woonvisie 'Wonen in een vitale gemeente' opgesteld, waarin de uitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot de woningbouw in de jaren 2008-2017 zijn vastgelegd. Vertrekpunt voor de Woonvisie van de gemeente is het werken aan vitale kernen. Die vitaliteit rust op de volgende drie pijlers:

1. dynamiek en groei, met respect voor het landschap;
2. een gemengde bevolking;
3. passend voorzieningenniveau, goede leefomgeving.

Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% woningen in de sociale sector en 70% woningen in de marktsector. Voor de situatie in Amerongen geldt dat het in vergelijking met de gemeente als geheel een jongere kern betreft. Het aandeel kinderen tot 15 jaar ligt er iets boven het gemiddelde,

terwijl het aandeel 65- plussers juist relatief laag is. Wel is de afgelopen jaren het inwonertal van de kern gedaald. Ook voor de komende jaren is de groei nog onzeker. Woningbehoefte en plancapaciteit houden elkaar in theorie in evenwicht. De gemeente verwacht enerzijds op termijn meer locaties voor woningbouw te vinden, bijvoorbeeld op vrijkomende bedrijfslocaties. Anderzijds valt in de praktijk gemiddeld 30% van de locaties af. Omdat nu nog niet te voorzien is hoe dit zich in de komende jaren precies ontwikkelt, houdt de gemeente de vinger aan de pols, door jaarlijks een tussenstand van woningbouw en ruimte te maken. Het zoeken naar uitbreiding van de plancapaciteit is bovendien gewenst ten behoeve van een meer zekere ontwikkeling van de kern, en het doorbreken van de trend uit de afgelopen jaren.

De woningvoorraad van Amerongen bestaat vrijwel geheel uit grondgebonden woningen, waarbij het aandeel sociale huurwoningen redelijk hoog ligt. Er zijn echter weinig 'goedkope' koopwoningen, en meer woningen in een net iets hoger segment. De overige prijssegmenten in de koopsector verhouden zich redelijk tot het gemeentelijk gemiddelde.

In Amerongen is een behoorlijk aanbod aan verzorgings- en verpleeghuisplaatsen aanwezig. De Ridderhof en Elim hebben plannen voor modernisering van hun aanbod. Dit zal per saldo geen afname van het aanbod betekenen. De totale woningbehoefte tot 2017 voor Amerongen wordt geschat op 165 woningen.

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van het project Allemanswaard als geheel binnen dit aantal past. Daarbij is steeds het uitgangspunt geweest dat het totale project Allemanswaard, inclusief de her te ontwikkelen locaties Dorpshuisplein en Breeakker, binnen de grenzen van de Woonvisie dienden te blijven. Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd is:

| Deelplan | Sociaal | Vrije Sector | Totaal |
|---------------------------|-----------|--------------|------------|
| Allemanswaard Carré Noord | 40 | 7 | 47 |
| Allemanswaard Carré Zuid | 58 | 8 | 66 |
| Locatie Breeakker | 0 | 15 | 15 |
| Locatie Dorpshuisplein | 0 | 6 | 6 |
| | 98 | 36 | 134 |

Over het gehele project gezien valt ca. 73% van de woningen binnen de sociale sector.

Conclusie

De woonvisie richt zich hoofdzakelijk op de doelgroepen, ouderen en jongeren, die moeilijk aan een geschikte woonruimte kunnen komen. De 15 woningen in het plan zullen niet direct bedoeld zijn voor de doelgroepen ouderen en/of starters. Door het realiseren van deze woningen, kan dit echter wel zorgen voor een doorstroming, waardoor ouderen en/of starters indirect toch worden bedient in hun woningbehoefte. Met het realiseren van 73% aan sociale woningen over het gehele project Allemanswaard wordt voldaan aan de Woonvisie.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

Door de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) opgesteld.

Voor wat betreft het autoverkeer wordt in het GVVP tot doel gesteld het autoverkeer zo snel mogelijk af te wikkelen naar het landelijk net van wegen (A12). Doorgaand verkeer tussen de kernen binnen de gemeente wordt alleen geaccepteerd indien gebruik wordt gemaakt van de gebiedsontsluitingswegen, de provinciale wegen. En slechts indien er geen sprake is van een goed alternatief.

In het GVVP wordt aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten het parkeren in eerste instantie op eigen terrein opgelost dient te worden. Indien dit niet (geheel) mogelijk is, mag het bestaand aantal parkeerplekken worden uitgebreid.

De door de gemeente gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Voor de betreffende categorie woningen die gerealiseerd zullen worden op de locatie Breeakker geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Elke woning zal minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein krijgen, de overige parkeerplaatsen zullen in het plan zelf worden opgelost.

Conclusie

De locatie is qua ontsluiting zeer goed gelegen. Via de Holleweg of Koenestraat wordt er direct aangesloten op de provinciale weg N225, de Koningin Wilhelminaweg.

De voorgestelde ontwikkelingen leidt naar verwachting niet tot een significante toename van het verkeer, waardoor belemmeringen als gevolg van een toenemende verkeersintensiteit niet is te verwachten. Alle woningen krijgen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Op basis van de CROW-normen zal er 1,7 parkeerplaats per woning, in totaal 25,5 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, welke allen in het plan een plaats zullen krijgen. Daarnaast zijn er tevens 7 parkeerplaatsen aan de Breelaan en 2 parkeerplaatsen aan het Bessenland gelegen.

Milieubeleidsplan 2009-2012

Het milieubeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2009-2012. Het doel dat daarin wordt door de gemeente wordt verwoord is: *‘Utrechtse Heuvelrug wil een gemeente zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren. Niet alleen nu maar ook over 50 of 100 jaar. We willen een leidende positie innemen in duurzame ontwikkelingen en steeds op zoek gaan naar de meest waardevolle duurzaamheidsambities.’*

Het milieubeleidsplan bestaat uit 4 speerpunten van beleid:

1. ‘Utrechtse Heuvelrug Natuurlijk Duurzaam’: het vertalen van het begrip duurzaamheid naar de praktijk van de gemeente;
2. Gemeentelijke interne duurzaamheidszorg: de gemeentelijke organisatie geeft het goede voorbeeld;
3. Klimaat, energie en duurzaam bouwen: er wordt verantwoordelijkheid genomen voor de klimaatverandering en er wordt ingezet op klimaatbeleid en duurzaam bouwen;

4. Kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente: men gaat aan de slag met gebiedsgericht milieubeleid en knelpunten rondom geluid, luchtkwaliteit en licht worden aangepakt.

Doel van het 4e punt is het verwezenlijken van een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving in de gemeente, met als ambitie de milieukwaliteit te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

In de wet zijn milieuverplichtingen neergelegd waaraan voldaan dient te worden. Een achteruitgang in milieukwaliteit, binnen de vastgestelde eisen kan door middel van de wet echter niet worden voorkomen. Vandaar dat in het milieubeleidsplan het behoud van kwaliteit en zo mogelijk een verbetering als belangrijk uitgangspunt is genomen. Daartoe zijn er voor de gemeente diverse kwaliteitsprofielen, met daarbij behorende eisen opgesteld. Voor de locatie Breeakker geldt het kwaliteitsprofiel 'wonen buiten centrum'. Eén en ander is van invloed op de toegestane milieunormen (geluid, luchtkwaliteit) die in hoofdstuk 4 worden besproken.

Conclusie

Bij de toetsing aan de diverse milieuaspecten (hoofdstuk 4) wordt er naast de wettelijke normen tevens op de ambitiekwaliteiten voor het kwaliteitsprofiel 'wonen buiten centrum' getoetst.

Speelruimte beleidsplan 2009-2018

Het speelruimtebeleid van de gemeente Utrechtseheuvelrug is vastgelegd in het speelruimte beleidsplan 2009-2018, Samen buitenspelen.com. Daarin is de behoefte en aanwezigheid van speelplekken voor de verschillende doelgroepen bepaald. Op basis van het speelruimte beleidsplan is bepaald dat op de locatie Breeakker een speelplek voor kinderen van 0 tot 5 jaar gewenst is. De speelplek van 150 m² in het huidige ontwerp is bedoeld voor deze doelgroep en voldoet ook qua afmetingen aan de eisen die aan een dergelijke speelplek worden gesteld.

Conclusie

Met het realiseren van een speelplek van 150 m² voor kinderen van 0 tot 5 jaar wordt voldaan aan het beleid dat volgt uit het Speelruimte beleidsplan 2009-2018.

Handhaving

Een ander belangrijk uitvoeringsaspect bij toepassing van het plan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen "vasthouden". Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: in beginsel dienen alle grondeigenaren en gebruikers door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie, in dit geval de informatie opgenomen in dit bestemmingsplan (kaart/digitale verbeelding, regels en toelichting);
- Bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen;

- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. Wanneer daadwerkelijk handhavend opgetreden moet worden en de aard van de overtreding het toelaat, gaat de voorkeur naar het opleggen van een last onder dwangsom boven het toepassen van bestuursdwang. In die gevallen waar sprake is van een illegale situatie die acuut gevaar voor mens en omgeving oplevert en die directe actie behoeft, wordt bestuursdwang toegepast.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving, of onder bepaalde voorwaarden en gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Via controles achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via ad-hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- Via een systematische controle 1 keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te bestreden.

Zodra een overtreding is geconstateerd wordt nagegaan of oplossingen mogelijk zijn (legalisatie). Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld als de overtreding in strijd is met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente handhavend op en kan een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

HOOFDSTUK 4: MILIEUASPECTEN & ARCHEOLOGIE

4.1 Inleiding

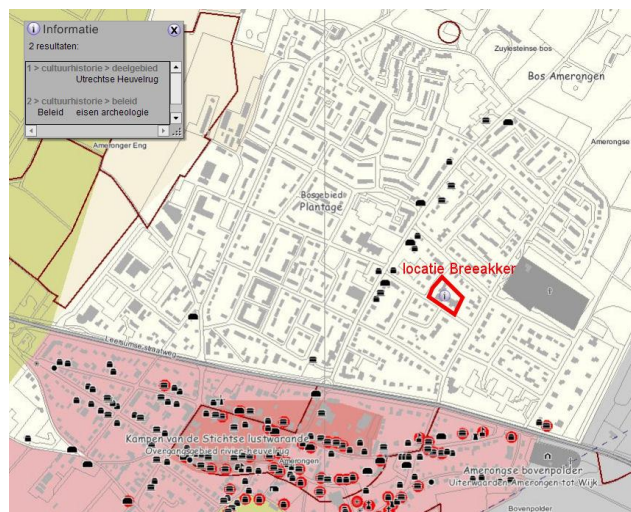
Met het oog op de voorgestelde ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met milieuaspecten en archeologie. Enerzijds dient te worden nagegaan hoe de milieuaspecten en archeologie zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkelingen. Anderzijds moet worden onderzocht welke effecten te verwachten zijn in verband met de nieuwe plannen.

4.2 Archeologie

Verdrag van Malta

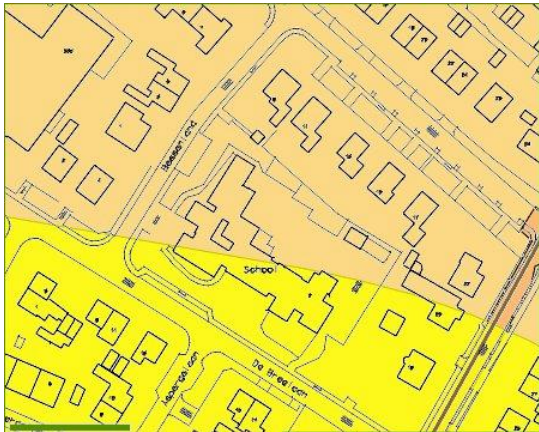
'Het verdrag van Malta' heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Utrecht geeft voor de locatie het beleid 'eisen archeologie' aan (zie Afbeelding 8). De provincie Utrecht geeft in haar streekplan aan dat voor deze gebieden geldt dat cultuurhistorie richting geeft aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Vanuit cultuurhistorie wil de Provincie aan veranderingsprocessen in deze gebieden voorwaarden verbinden, als kader bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Afbeelding 8: fragment Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Utrecht, met rood omlijnd de locatie Breeakker

In juni 2010 is door de gemeenteraad de archeologische beleidskaart vastgesteld waarop archeologisch waardevolle gebieden staan aangeven. Er is gekozen voor zeven verschillende typen archeologie-gebieden, waarin verschillende regels met betrekking tot bescherming van archeologisch erfgoed gelden. In deze regels is vastgelegd wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische waarden die bijdragen aan de identiteit en het karakter van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zoals bijvoorbeeld de historische kernen van de verschillende dorpen, ontginningsassen als de Langbroekerwetering van waaruit de omgeving in cultuur is gebracht, beschermde landgoederen, de Grebbelinie en prehistorische grafheuvels, zijn hierbij als meest waardevol aangemerkt.



Afbeelding 9: Locatie Breeakker op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Het terrein van De Breeakker staat op de beleidskaart deels aangegeven als Waarde Hoog-bufferzone AMK (zuidelijk deel, geel aangegeven) en deels als Waarde Hoog-tabaksteeltgebied (noordelijk deel, oranje aangegeven) bevindt zich in een gebied van hoge archeologische verwachting.

Er is door ACVU-HBS een inventariserend veldonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de verwachting geformuleerd dat de archeologische verwachting hoog is voor het

Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. Tijdens het veldonderzoek is er een vrijwel intact bodemprofiel aangetroffen met (resten) van een hoge bruine enkeerdgrond. Er zijn archeologische indicatoren aangetroffen met aardewerkfragmenten met een maximale ouderdom uit de 18^e eeuw.

Op basis van het veldonderzoek kan het tabaksteeltgebied worden opgewaardeerd. In voorliggend bestemmingsplan is het betreffende gebied dan ook gewijzigd in Waarde – Archeologie 3. Voor het zuidelijk deel, de bufferzone AMK, blijft de Waarde – Archeologie 2 gehandhaafd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd een proefsleufonderzoek uit te voeren. Dit proefsleufonderzoek zal in het vervolgtraject plaatsvinden. Naar aanleiding van het proefsleufonderzoek zullen aanbevelingen worden gedaan hoe wordt omgegaan met eventueel aangetroffen archeologische vondsten. Deze aanbevelingen worden in de uitvoering meegenomen.

4.3 Bodem

In september 2009 is door Acorius Advies b.v. Een verkennend bodemonderzoek² op de locatie uitgevoerd. De bij aanvang van het onderzoek gestelde hypothese dat de locatie onverdacht is, wordt daarin bevestigd. Geen van de onderzochte stoffen in de grond zijn in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. Er wordt dan ook geen nader onderzoek voorgesteld. Op grond van de onderzoeksresultaten zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu.

Bij ontgravingswerkzaamheden en eventuele afvoer van grond naar een andere locatie, dient rekening te worden gehouden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Het verkennend bodemonderzoek is in mei 2010 beoordeeld door de Milieudienst Zuidoost Utrecht³. Ook zij geeft aan dat er geen aanleiding is voor een vervolgonderzoek en dat de bodem geschikt is voor woningbouw.

Daarnaast wordt geadviseerd eventueel vrijkomende grond binnen het terrein te verwerken.

¹ [Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen aan de Breeakker, Amerongen, gemeente Utrechtse Heuvelrug; ACVU-HBS april 2011](#)

² [Verkennend Bodemonderzoek Bessenland 2 te Amerongen, rapportnr. 0940012/kk; Acorius Advies b.v.; 30september 2009](#)

³ [Beoordeling Bodemonderzoek, kenmerk 900054178/8936; Milieudienst Zuidoost Utrecht; 21 mei 2010](#)

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Voorbeelden zijn de productie of transport van gevaarlijke stoffen. Om ongelukken te voorkomen worden bij externe veiligheidsrisico's minimum afstanden gehanteerd van wonen, werken en recreëren tot activiteiten die een gevaar kunnen opleveren.



Abbeelding 10: fragment risicokaart Provincie Utrecht, met rood omlijnd de locatie Breeakker

Op de risicokaart van de provincie Utrecht is te zien dat de locatie niet in de nabijheid van een (transport)route of instelling met gevaarlijke stoffen is gelegen. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is onderdeel van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Met de Wet luchtkwaliteit zijn de Europese kaderrichtlijn van 2008 en de vierde dochterrichtlijn geïmplementeerd in nationale wetgeving. Onderdeel van deze Wet zijn grenswaarden en richtwaarden voor luchtvervuilende stoffen, waarvan stikstofdioxide en fijn stof de belangrijkste zijn.

Op basis van de regeling 'Niet in betekende mate' zijn 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Ouderen, kinderen en chronisch zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en daarom is op 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Op basis van het Besluit mogen er geen gevoelige functies voor ouderen, kinderen en chronisch zieken op minder dan 50 meter van provinciale wegen en 300 meter van rijkswegen worden gerealiseerd, indien de grenswaarden worden overschreden.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient de locatie evenwel geschikt te zijn voor de beoogde functie. Een goede luchtkwaliteit is een van de randvoorwaarden voor een goede leefomgeving. Derhalve is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in haar milieubeleidsplan milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Voor de locatie

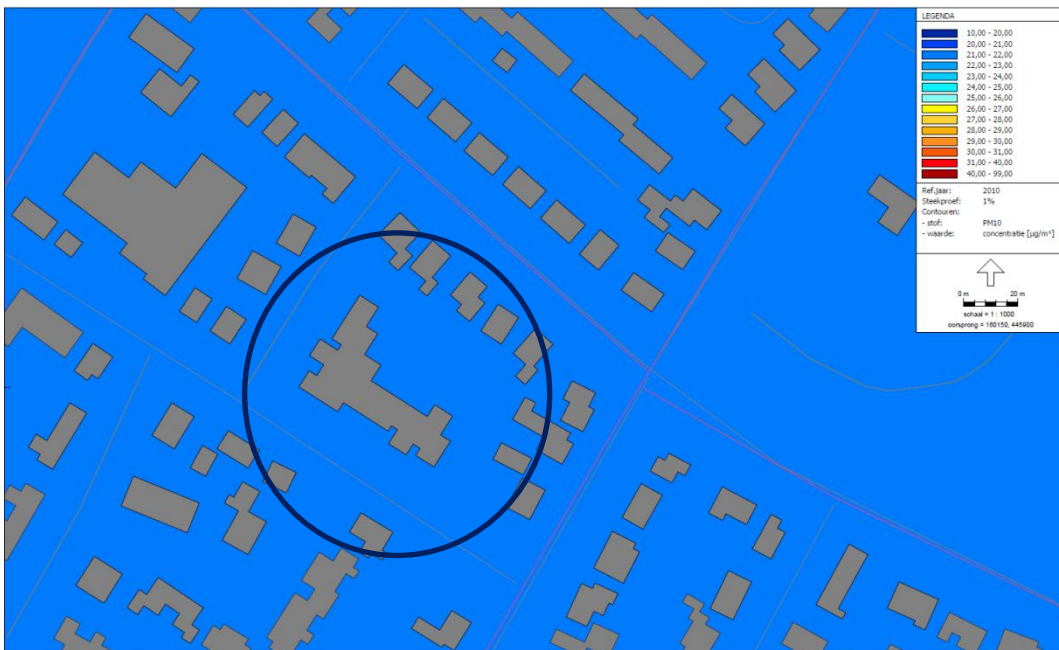
Breeakker geldt het profiel 'wonen buiten centrum'. Hierbij wordt gestreefd naar een ambitiekwiteit voor de concentratie Stikstofdioxide van 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor de concentratie fijn stof van 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit berekeningen van de Milieudienst, waarvan de uitkomsten in Afbeelding 11 en Afbeelding 12 zijn weergegeven, blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (40 microgram per m^3) en fijn stof (40 microgram per m^3) niet worden overschreden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de 60 microgram per m^3 overschreden. De concentraties in het gebied bedragen circa 20 microgram per m^3 , dat betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.



Afbeelding 11: Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied



Afbeelding 12: Concentraties fijn stof in 2010 in en nabij het plangebied

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentraties fijn stof in het plangebied circa 21 tot 22 microgram per m³ bedragen, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Voor de 15 woningen aan de Breeakker is geen nader onderzoek vereist, omdat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt en er dus geen toetsing aan de grenswaarden vereist is. Er worden ook geen grenswaarden in het gebied overschreden. Dit betekent dat de ontwikkeling haalbaar is. Vanwege de lage concentraties stikstofdioxide en fijn stof is de ontwikkeling ook wenselijk. Daarnaast is het in bestaand woongebied en sluit het aan bij de huidige functies in het gebied.

Milieubeleidsplan

Het relevante milieukwaliteitsprofiel voor de locatie Breeakker te Amerongen is 'wonen - buiten centrum'. De tabel, met de bijbehorende ambities voor luchtkwaliteit, is hieronder weergegeven.

| Kwaliteit | Indicator | Wettelijk niveau | Huidige kwaliteit | Ambitiekwaliteit |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Luchtkwaliteit | Concentratie | 40,5 µg/m ³ | 20 – 22 | 18 – 20 µg/m ³ |
| | NO ₂ | | µg/m ³ | |
| | Concentratie | 31,3 µg/m ³ | 21 – 22 | 20 – 21 µg/m ³ |
| | PM ₁₀ | | µg/m ³ | |

Uit de luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de concentraties stikstofdioxide maximaal 20 microgram per m³ bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit. De concentraties fijn stof bedragen in 2010 circa 21 tot 22 microgram per m³. Hiermee wordt in 2010 voldaan aan de huidige kwaliteit en vanaf 2015 aan de ambitiekwaliteit vanwege het schoner worden van het wegverkeer en het bronbeleid van de Europese en nationale overheid.

4.6 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijven worden ingedeeld in milieucategorieën op basis van hinder die zij veroorzaken voor de omgeving. Daarbij wordt gekeken naar geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. De grootste hindercontour als gevolg van één van deze vijf aspecten bepaalt de milieucategorie en de daarbij behorende hindercontour.

Aan de Koenestraat is het bedrijf Lutec Luchttechniek gevestigd. Tussen dit bedrijf en de nieuw te realiseren woningen staan de woningen aan de Breelaan 4 en Bessenland 1 en 3. Bij een uitbreiding van het bedrijf zullen deze bestaande woningen bepalend zijn en niet zozeer de nieuw op te richten woningen op de locatie Breeakker. Gelet op de situatie zullen de woningbouwplannen dan ook niet beperkend werken voor het gevestigde bedrijf.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder bepaalt dat iedere weg, behoudens wegen met een maximum snelheid van 30 km/h en wegen op een woonerf, een geluidszone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van de ligging (binnen of buiten de bebouwde kom) en het aantal rijbanen. Het gebied tussen de Koningin Wilhelminaweg en de noordzijde van Amerongen betreft een zone waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De ontwikkeling is niet gelegen in de geluidszone van de N225. Derhalve is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder niet noodzakelijk.

Voor een goede ruimtelijke ordening is echter ook de geluidsbelasting als gevolg van 30 km/h wegen van belang. Indien blijkt dat de geluidsbelasting van 30 km/h wegen hoger is dan de voorkeurswaarde dient, conform de beleidsregel hogere waarden van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, dezelfde systematiek te worden gevolgd als bij wegen met een geluidszone.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in haar milieubeleidsplan milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Voor de locatie Breeakker geldt het profiel 'wonen buiten centrum'. Hierbij wordt gestreefd naar een ambitiekwiteit voor wegverkeerslawaai van 48 dB.

De Milieudienst heeft indicatieve berekeningen uitgevoerd voor het plangebied. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in de figuur 1. Uit figuur 1 blijkt dat de voorkeurswaarde (48 dB), inclusief de aftrek voor het stiller worden van het verkeer, niet wordt overschreden.



Afbeelding 13: Geluidsbelasting plangebied, inclusief aftrek artikel 110g

Er wordt dus voldaan aan de ambitiekwaliteit van het Milieubeleidsplan. De voorkeurswaarde wordt niet overschreden.

Wanneer het definitieve ontwerp van de 15 woningen op de locatie Breeakker bekend zijn, zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de omliggende wegen.

Milieubeleidsplan

Het relevante milieukwaliteitsprofiel voor de locatie Breeakker te Amerongen is 'wonen buiten centrum'. Deze is hieronder, met de bijbehorende ambities voor geluid, weergegeven.

| Kwaliteit | Indicator | Wettelijk niveau | Huidige kwaliteit | Ambitiekwaliteit |
|-------------------|------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Geluid wegverkeer | dB in L _{den} | 48 dB | <53 dB | <48 dB |

Op basis van de resultaten uit de indicatieve berekeningen is de voorlopige conclusie dat er wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit conform het milieubeleidsplan voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer.

4.8 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft. De overheid is een duidelijk voorstander van duurzaam bouwen, de regelgeving richt zich echter vooralsnog met name op het aspect energieverbruik.

In het bestemmingsplan worden ruimtelijke relevante zaken vastgelegd. Duurzaamheid kan op vele verschillende manieren worden bereikt, maar niet alle maatregelen hebben ruimtelijke relevantie. Deze worden dus niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Uitzonderingen die wel in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd zijn bijvoorbeeld het zongericht verkavelen en het toepassen van centrale energievoorzieningen.

Wettelijk kader

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Het agentschap NL heeft de energiestandards voor de gebruikersfuncties conform artikel 5.12 van het Bouwbesluit vastgesteld. Voor woningbouw geldt een EPC van 0,6.

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

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;

- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

Gemeentebeleid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug hecht veel waarde aan duurzaamheid. Dit staat nader omschreven in het milieubeleidsplan "Natuurlijk Duurzaam" vastgesteld door de Raad op 24 september 2009.

Voor duurzaam bouwen gelden ambities geformuleerd in GPR-scores. Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die in principe zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10, een score van 6 staat gelijk aan het Bouwbesluitniveau. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.1).

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling geldt een GPR score van gemiddeld minimaal 7 waarbij voor energie een GPR score gelijk aan 25% onder bouwbesluit geldt. De gemeente streeft niet alleen naar duurzame ambities voor een gebied, maar ook voor gebouwen. Met een verscherpt EPC van 25% is de gemeente vooruitstrevend en wil dat graag overdragen aan ontwikkelaars en haar inwoners.

In de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar is de ambitiekwaliteit niet opgenomen. Er zal in ieder geval moeten worden voldaan aan de epc van 0,6. De milieudienst adviseert daarnaast het computerprogramma GPR Gebouw te gebruiken om te kijken welke duurzaamheidsmaatregelen genomen kunnen worden en te streven naar een minimale GPR Gebouw score van minimaal gemiddeld 7. De ontwikkelaar zal de mogelijkheden onderzoeken, waarbij de kosten zullen worden afgezet tegen de duurzaamheidswinst.

4.9 Flora & Fauna

Flora- en Faunawet

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat deze wet de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen niet onmogelijk maakt.

In juli 2008 is door Bureau van Droffelaar een Quickscan natuuronderzoek⁴ uitgevoerd op de locatie Breeakker. Het onderzoek bestaat uit een inventarisatie van de beschermde flora en fauna, een vleermuizenonderzoek en een VTA controle, ofwel inspectie van de aanwezige bomen.

⁴ [Quickscan natuuronderzoek Breeakker in Amerongen, inventarisatie van beschermde flora en fauna, vleermuizenonderzoek en VTA controle, rapp.nr. 0841; Bureau van Droffelaar; juli 2008](#)

Tijdens de quickscan zijn enkele beschermde vogelsoorten waargenomen die bescherming genieten krachtens de Flora- en faunawet. Mogelijk broeden er een aantal algemene vogelsoorten binnen de grenzen van het plangebied. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden, is verstoring minimaal en kunnen de geplande ingrepen plaatsvinden zonder verstoring van broedende vogels.

Het wordt aannemelijk geacht dat er enkele, algemene beschermde zoogdiersoorten van het gebied gebruik maken, die tijdens de quickscan niet zijn waargenomen. Deze soorten vallen allen onder de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen.

Tijdens het aanvullend vleermuisonderzoek zijn enkele foeragerende Gewone dwergvleermuizen waargenomen. Geconstateerd is dat deze incidenteel gebruik maken van het gebied, maar er geen verblijfplaats hebben. Mede door de aanwezigheid van voldoende geschikt foerageergebied in de directe omgeving heeft de inrichting van het plangebied geen negatieve gevolgen voor de soort.

In het rapport wordt geconcludeerd dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden.

Het rapport bevat ook een VTA controle, waarbij de aanwezige bomen zijn beoordeeld op hun conditie. Tevens worden maatregelen voorgesteld, teneinde de te handhaven bomen bij de werkzaamheden zo min mogelijk te belasten.

De bomen aan de Breelaan zullen worden gehandhaafd, waarbij de beschermende maatregelen uit het rapport zullen worden meegenomen. De overige bomen, in het plangebied, zijn niet op hun huidige plek te handhaven. Bij de uitwerking van het plan zal gekeken worden in hoeverre het mogelijk is bomen te herplanten (bijvoorbeeld in het centrale hofje). De overige bomen zullen worden gekapt, waarvoor een vergunning aangevraagd zal worden. Over de mogelijke kap van bomen is inmiddels advies ingewonnen bij de verantwoordelijke afdeling binnen de gemeente.

4.10 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de ruimte voor water niet beperken. Er is juist meer ruimte voor water nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling in de 21e eeuw op te vangen. Dat is de boodschap van het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord is daarom onder andere besloten om een zogenaamde watertoets in te stellen. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en evenwichtig in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke afwegingen. Deze paragraaf is daar het gevolg van.

De locatie Breeakker bestaat momenteel uit een basisschool met schoolplein. Slechts aan de randen is wat groen aanwezig, maar het overgrote deel is verhard. In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak, waarvan het regenwater moet worden afgevoerd, uit de rijbanen, parkeerplaatsen en dakvlakken. Het overig deel van het plan bestaat uit een bodem waar water in meer (groene speelplek en groenstroken) of mindere (voor- en achtertuinen) mate kan worden

geïnfiltreerd. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak afnemen, waardoor minder afwatering hoeft plaats te vinden.

Vanuit de gemeente Utrechtse Heuvelrug worden er bepaalde eisen gesteld aan de omgang met regenwater. Voor de woningen geldt dat deze moeten worden afgekoppeld en dat het regenwater op eigen terrein geïnfiltreerd moet worden. Het hemelwater dat op de rijbaan en parkeerplaatsen valt moet worden opgevangen in een infiltratierool.

De bovenstaande eisen worden in het vervolgtraject, bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

Op basis van het bovenstaande is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) gevraagd een wateradvies⁵ te geven. Zij hebben positief geadviseerd over het plan, omdat negatieve gevolgen voor de waterhuishouden worden voorkomen, door de afname van het verhard oppervlak en de infiltratie van schoon regenwater. Daarnaast zorgt het plan niet voor peilstijgingen van het oppervlaktewater in de omgeving.

⁵ [Watertoets locatie Breeakker te Amerongen; Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden; 1 april 2011](#)

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planmethodiek

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan krijgt in deze wet, meer dan voorheen, het primaat als hét RO-instrument bij uitstek en is daarmee in betekenis toegenomen. Tegelijkertijd is de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan verkort, waardoor de mogelijkheden voor een slagvaardiger RO-beleid worden versterkt.

Behalve de inhoudelijke veranderingen brengt de nieuwe wet ook de verplichting mee om digitale bestemmingsplannen te maken, d.w.z. plannen die via elektronische weg (bijv. internet) kunnen worden geraadpleegd en uitgewisseld. In verband met de digitaliseringsverplichting zijn landelijke RO-standaarden (2008) ontwikkeld. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze standaarden opgesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden en is opnieuw een ingrijpende modernisering van regelgeving gericht op de fysieke leefomgeving doorgevoerd. Een groot aantal vergunningen en toestemmingen tot nu toe geregeld in verschillende wetten is gebundeld in de Wabo.

Als gevolg hiervan vallen voorheen in de Wro geregelde binnenplannen en buitenplannen ontheffingsmogelijkheden onder de Wabo. Hierdoor is de terminologie veranderd en worden de afwijkingsbesluiten aangeduid als omgevingsvergunning. In de voorliggende regels is een binnenplannen afwijkingsbesluit mogelijk gemaakt, die derhalve wordt aangeduid als omgevingsvergunning.

Omdat de Wabo – anders dan de Wro voorheen - tevens bepaalt welke procedure moet worden doorlopen behoeft in het bestemmingsplan geen procedurebepaling meer te worden opgenomen.

Het begrip bouwvergunning bestaat ook niet meer en heet voortaan eveneens omgevingsvergunning.

De Wro onderscheidt voor het bestemmingsplan 2 hoofdvormen, die overigens beide in één plan kunnen voorkomen.

Een gedetailleerde planvorm die de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden concreet vastlegt. Bij deze methodiek kunnen aanvragen direct worden getoetst aan het bestemmingsplan. Binnenplannen ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden maken een flexibele toepassing van het bestemmingsplan mogelijk. Het gemeentebestuur kan op basis van concrete ontwikkelingen een specifieke afweging maken omtrent eventuele medewerking.

Daarnaast kan worden gekozen voor een globale planvorm, waarbij de bestemming in hoofdlijnen wordt beschreven en via latere uitwerkingsplannen de concrete invulling wordt bepaald. Deze planvorm is met name geschikt voor (her-)ontwikkelingsgebieden waarvan de exacte invulling ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend is. Toetsing van aanvragen vindt plaats op basis van een latere uitwerking van de globale bestemming.

In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit is mogelijk omdat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Breeakker in belangrijke mate vastliggen en in een direct toepasbaar toetsingskader kunnen worden vervat. Het bestemmingsplan is daarmee een instrument om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere juridisch-planologische procedures te realiseren en in later stadium te beheren.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

De visie op de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied is beschreven in hoofdstuk 2.4 van deze toelichting. Kortheidshalve wordt verwezen naar dat hoofdstuk.

5.3 Bestemmingsregeling

Dit deel van de toelichting beoogt een beschrijving te geven van de wijze waarop de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Breeakker zijn vertaald in de verbeelding en de regels. Hierbij zij opgemerkt dat de regels zijn gebaseerd op de standaardregels van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het daarbij behorende Besluit.

Het plan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels. Tezamen vormen deze het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide documenten zijn volgens de RO-standaarden 2008 opgesteld. Dit betekent een vaste indeling en volgorde van de regels als geheel en een opzet van de artikelen volgens de voorgeschreven opbouw. De verbeelding en de regels moeten in samenhang worden gelezen. Het plan zal bestaan uit een digitale versie, die te zijner tijd door de Raad wordt vastgesteld. Daarnaast verlangt de wet dat een analoge (papieren) plan wordt gemaakt en mede beschikbaar is. In geval van onderlinge verschillen tussen het analoge en digitale bestemmingsplan is de digitale versie maatgevend.

VERBEELDING

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde vastgelegd. Behalve bestemmingen komen op de verbeelding "bouwaanduidingen" voor, die van betekenis zijn voor de bebouwingsmogelijkheden.

REGELS

De regels zijn opgebouwd uit 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
 2. Bestemmingsregels
 3. Algemene regels
 4. Overgangs- en slotregels.
-

Hoofdstuk 1

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen, die beide bedoeld zijn om duidelijkheid te verschaffen over de toepassing van het bestemmingsplan.

Artikel 1

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen nader omschreven.

Artikel 2

Deze bepaling geeft aan hoe in het plan voorkomende afmetingen moeten worden bepaald. Om uniformiteit in de wijze van meten in bestemmingsplannen te bereiken is gebruik gemaakt van de standaardformuleringen uit de RO-standaarden 2008.

Hoofdstuk 2

Dit deel van de regels bevat de juridische regeling van de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen. De verschillende bestemmingen worden hierna kort toegelicht.

Artikel 3 - Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen in combinatie met de bestemming 'Wonen'. De tuinbestemming is bedoeld voor die delen van de bouwpercelen, waarop het oprichten van aan- en bijgebouwen ruimtelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk wordt geacht. Zonder uitzondering betreft het voor en zijtuinen, waar bebouwingsmogelijkheden beperkt worden tot het plaatsen van erfafscheidingen, vlaggenmasten en andere ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 – Verkeer

De bestemming 'Verkeer' geldt voor het openbare gebied, die wordt ingericht als verkeersruimte, in de vorm van rijwegen, voetpaden, parkeerplaatsen, groen en dergelijke. Op deze gronden kunnen ook water en speelvoorzieningen worden aangelegd.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn voornamelijk alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, zoals straatmeubilair, speelwerktuigen, vlaggenmasten, lichtmasten en ondergrondse afvalcontainers. Verder wordt met de functie "nutsvoorzieningen" de plaatsing van trafo's en dergelijke mogelijk gemaakt.

Artikel 5 – Wonen

De bestemming 'Wonen' vormt de basis voor de in het plangebied geprojecteerde woonbebouwing. De hoofdbebouwing moet binnen de aangegeven bouwvlakken worden gesitueerd. Daarbinnen gelden maximale maten voor de goothoogte en de bouwhoogte (nok).

In de noordwest zijde van het plan, aan het Bessenland, is een rijtje van 3 woningen gedacht. Ter plaatse is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' vermeld, waarmee een andere bouwtypologie op deze locatie wordt uitgesloten.

Waar de bouwaanduiding 'twee-aaneen of vrijstaand' is vermeld geldt dat vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen gebouwd mogen worden.

Aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn zowel in als buiten de bouwvlakken toegestaan. De maximum oppervlakte bijgebouwen is gesteld op 15% van het bouwperceel tot een maximum van 50 m². Hiermee wordt voorkomen dat de percelen dichtslibben met bebouwing.

Artikel 6&7 – Waarde – Archeologie 2 bufferzone zeer hoog en Waarde – Archeologie 3 hoog

Het gehele plangebied is archeologisch gezien waardevol. De bestemming Waarde-Archeologie beschermt mogelijkwijs in de bodem aanwezige waardevolle bodemschatten tegen aantasting of vernietiging. In verband hiermee is bepaald dat –uitgezonderd kleinschalige ingrepen- niet mag worden gebouwd. Dit bouwverbod kan worden opgeheven nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en is aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Niet alleen bouwactiviteiten kunnen schadelijk zijn, maar ook het uitvoeren van andere werken waarbij geen sprake is van bouwen kunnen ongewenste gevolgen voor bodemschatten hebben, Voor het hele gebied geldt om die reden een vergunningsvereiste voor het uitvoeren van potentieel schadelijke aanlegactiviteiten, Toestemming (omgevingsvergunning) kan worden verleend nadat onderzoek heeft aangetoond dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

Hoofdstuk 3

Dit deel van het bestemmingsplan bevat **Algemene regels** met bepalingen die van toepassing zijn op het plan als geheel.

Artikel 8

Dit artikel betreft de '**Anti-dubbeltelbepaling**'. Met deze bepaling worden onbedoelde effecten van grondtransacties voorkomen.

Artikel 9

In dit artikel zijn '**Algemene bouwregels**' opgenomen die betrekking hebben op de in het bestemmingsplan toegestane bouwwerken.

Artikel 10

Dit artikel bevat de '**Algemene gebruiksregels**'. De in bestemmingsplannen gebruikelijke bepaling geeft nadere regels over het gebruik van gronden en opstallen. De bepaling verbiedt het strijdig gebruik van gronden en opstallen. Overtreding van deze bepaling levert een strafbaar feit op. Dit is geregeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 11

De '**Algemene ontheffingsregels**' in dit artikel hebben tot doel kleine afwijkingen die doorgaans de essentie van het bestemmingsplan niet aantasten alsnog te kunnen toestaan.

Hoofdstuk 4

Dit hoofdstuk bevat de **Overgangs- en slotregels**.

Artikel 12

Het '**Overgangsrecht**' in artikel 10 regelt de rechten van bestaande afwijkingen van het nieuwe bestemmingsplan, zowel voor bebouwing als voor gebruik. De redactie van dit artikelen is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 13

In dit artikel, de '**Slotregel**' wordt de naam van het bestemmingsplan formeel vastgelegd.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 6 mei tot en met 16 juni ter inzage gelegen. In deze periode zijn er op het plan geen reacties binnengekomen.

Van 21 oktober tot en met 2 december 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan Breeakker – Amerongen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 6 weken bestond er voor een ieder de gelegenheid zienswijzen in te dienen. In deze periode is er één inspraakreactie binnen gekomen. Deze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor deze inspraakreactie en beantwoording daarvan door de gemeente wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording⁶.

6.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de VROM-inspectie, Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden gevraagd te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Breeakker – Amerongen.

| | Instantie | Reactie |
|----|-------------------|--|
| 1. | VROM-inspectie | Op 4 mei 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerp bestemmingsplan “Breeakker Amerongen”. In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerp omgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening. Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. |
| 2. | Provincie Utrecht | Met een e-mailbericht van 4 mei jl. heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening om een provinciale reactie gevraagd op het |

⁶ [Nota van Beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Breeakker – Amerongen: gemeente Utrechtse Heuvelrug; december 2011](#)

| | | |
|----|------|--|
| | | <p>voorontwerpbestemmingsplan "Breeakker Amerongen" van uw gemeente.</p> <p>Vastgesteld kan worden dat met dit bestemmingsplan over het geheel genomen géén provinciaal belang wordt geschaad.</p> <p>Vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang zien wij dan ook géén aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.</p> |
| 3. | HDSR | <p>(in reactie op het concept-voorontwerp)</p> <p>Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen op het plan.</p> <p>Mijn advies is om uw onderstaande tekst op te nemen in het bestemmingsplan als toelichting.</p> <p>Deze email mag gezien worden als ons formele wateradvies in het kader van art. 3.1.1. overleg.</p> <p>Graag dan nog wel de volgende tekst toevoegen:</p> <p>Het waterschap adviseert positief op de ontwikkelingen, omdat negatieve gevolgen voor water worden voorkomen.</p> <p>In het kort gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infiltratie van schoon regenwater - Geen peilstijgingen in oppervlaktewater. <p>(Bovenstaande opmerkingen zijn doorgevoerd in het voorontwerpbestemmingsplan.)</p> |

Ook het ontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de bovenstaande instanties. Van de Inspectie van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Hoogheemraadschap is geen reactie ontvangen. Er kan van worden uitgegaan dat deze partijen instemmen met het ontwerp bestemmingsplan. De provincie Utrecht heeft wel gereageerd.

| | Instantie | Reactie |
|----|-------------------|---|
| 1. | Provincie Utrecht | <p>In uw e-mail van 19 oktober 2011 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan Breeakker – Amerongen met ingang van 21 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p> <p>Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.</p> |

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Woningbouwvereniging Amerongen is er op 12 november 2009 een overname- en mantelovereenkomst (OMO) gesloten, waarbij afspraken tussen gemeente en een eerdere ontwikkelaar zijn overgenomen. In deze OMO zijn afspraken gemaakt tussen de beide partijen voor het plan Allemanswaard, inclusief de locaties Dorpshuisplein en Breeakker.

Tussen de Woningbouwvereniging en Dura Vermeer is op 27 november 2009 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt tussen de beide partijen, waarbij een deel van het Carré en de locaties Dorpshuisplein en Breeakker door Dura ontwikkeld mogen worden.

Door middel van de bovenstaande anterieure overeenkomsten zijn de financiële aspecten voor de gemeente geregeld. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is de verantwoordelijke partij voor eventuele planschade. In de samenwerkingsovereenkomst is echter vastgelegd dat deze eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar en/of Woningbouwvereniging Amerongen komt.