



BESTEMMINGSPAN

Wilhelminastraat 31-35

Gemeente Stichtse Vecht



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschap



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschap

Bezoekadres:
Boschstraat 90
5301 AG Zaltbommel

Correspondentieadres:
Piuslaan 157
5301 PA Zaltbommel

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

BESTEMMINGSPLAN

Wilhelminastraat 31-35

Gemeente Stichtse Vecht

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Regels

Bijlage bij regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

18 november 2020

Datum vaststelling:

4 november 2020

Projectgegevens:

VEO002.VA.V2_Toelichting

VEO002.VA.V1_Regels

VEO002.VA_Verbeelding_BPWilhmstr3135BKL-VG01_18nov2020

Identificatienummer:

NL.IMRO.1904.BPWilhmstr3135BKL-VG01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Wilhelminastraat 31-35

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Analyse plangebied	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis en historie	9
2.3	Bestaande structuur	10
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Visie en uitgangspunten	20
4.1	Beleidsuitgangspunten	20
4.2	Gebiedsvisie	20
4.3	Locatie specifieke ontwikkelingen	21
5	Onderzoeken	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	24
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Bedrijven en milieuzonering	25
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	26
5.7	Flora en Fauna	29
5.8	Stikstofdepositie	30
5.9	Gebiedsbescherming	30
5.10	Water	32
5.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	34
5.12	Duurzaamheid	35
5.13	Aanmeldnotitie m.e.r.	35
6	Juridische planbeschrijving	36
6.1	Algemeen	36
6.2	Wat is een bestemmingsplan	36
6.3	Enkel bestemmen en dubbel bestemmen	36
6.3	Indeling regels	36
6.4	Toelichting regels	37

7 Uitvoerbaarheid

39

7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	41

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage A	Inmeting met kadastrale kaart, 04 april 2016
Bijlage B	Architectonisch plan, K3, 10-04-2020
Bijlage C	Parkeeronderzoek Wilhelminastraat Breukelen, DTV Consultants, 7 november 2019
Bijlage D	Actualiserend vooronderzoek NEN5725 Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen, Aeres Milieu, projectnummer AM19368, 7 november 2019
Bijlage E	Akoestisch Onderzoek, Wilhelminastraat 31-35 Breukelen, Windmill, Milieu, Management, Advies, Rapportnummer: 20191205-NBL003-RAP-AKO-RVL-2.0, 5 december 2019
Bijlage F	Luchtkwaliteitsonderzoek 'Wilhelminastraat 31-35' te Breukelen, Windmill, Milieu, Management, Advies, Rapportnummer: 20200227-NBL003-NOT-LKO-1.2, 27 februari 2020
Bijlage G	Onderzoek bedrijven en milieuzonering ten behoeve van een plan aan de Wilhelminastraat te Breukelen, Windmill, Milieu, Management, Advies, Rapportnummer: 20191101-NBL003-RAP-BMZ 3.0, 15 november 2019
Bijlage H	Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van een plan aan de Wilhelminastraat te Breukelen, Windmill, Milieu, Management en Advies, Rapportnummer: 20191025-NBL003-RAP-EV 2.0, 15 november 2019
Bijlage I	Verantwoording groepsrisico Wilhelminastraat te Breukelen, Windmill, Milieu, Management, Advies, Rapportnummer: 20200227-NBL003-NOT-VGR 4.0, 27 februari 2020
Bijlage J	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Wilhelminastraat te Breukelen (gemeente Stichtse Vecht), Aeres Milieu, rapportnummer: AM19368_Wilhelminastraat te Breukelen.rapV3.0, 3 april 2020
Bijlage K	Quick scan beschermde planten- en diersoorten, Wilhelminastraat 31-35 Breukelen, Adviesbureau Mertens bv, rapportnummer 2019.3444, maart 2020
Bijlage L	Stikstofdepositie onderzoek, BP Wilhelminastraat 31-35 Breukelen, Windmill, Milieu, Management, Advies, Rapportnummer: 20191122-NBL003-RAP-STD-1.0, 22 november 2019
Bijlage M	Beknopte waterparagraaf Wilhelminastraat Breukelen, Aeres Milieu, projectnummer AM16217, V3, 20 februari 2020
Bijlage N	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ontwikkeling appartementencomplex Wilhelminastraat, Breukelen, Kragten, rapportnummer: 20191206-NBL-003-001-RAP-MER001 v1.0, 6 december 2019
Bijlage O	Toelichting Verkennend natuuronderzoek gebiedsbescherming Wilhelminastraat 31-35 Breukelen, Kragten, rapportnummer: 20200310-NBL003-TOE-FF-gebiedsbescherming-1.0, 10 maart 2020
Bijlage P	Stikstofdepositie onderzoek, Aanlegfase, Wilhelminastraat 31-35, Breukelen, Kragten, Projectnummer: NBL003-0001, 26 februari 2020
Bijlage Q	Programma van Eisen Wilhelminastraat - Breukelen / IVO-P, Aeres Milieu, rapportnummer : AM19368-PvE KNA 4.1-V2, 09-06 2020

- Bijlage R Verslag en Vragen Omgevingsdialoog Wilhelminastraat 31 -35, IM Bouwmanagement, 25 november 2019
- Bijlage S Vooroverlegreacties, Provincie Utrecht/Gasunie/Waternet/VRU, december 2019/januari 2020
- Bijlage T Nota Zienswijzen (anoniem), Coördinatieregeling Wilhelminastraat 31-35 Breukelen, Gemeente Stichtse Vecht, 26 augustus 2020

1 Inleiding

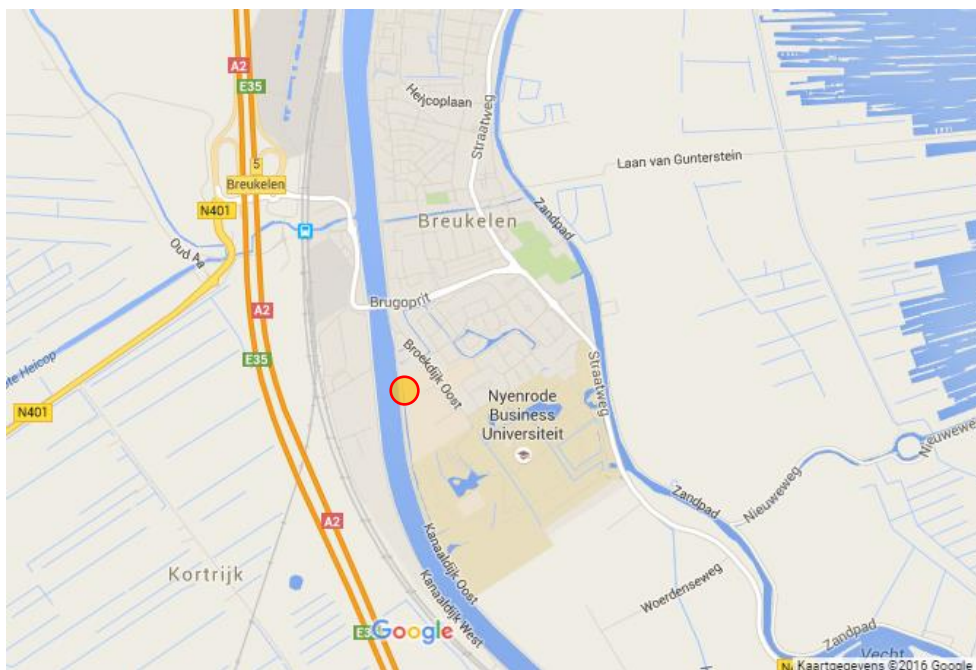
1.1 Algemeen

Aan de Wilhelminastraat te Breukelen is een bouwblok met 10 duplex woningen aanwezig (huisnummers 31-35). Deze woningen zijn in eigendom van de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken. Door de woningbouwvereniging is aangegeven dat deze duplex woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Ze heeft te kennen gegeven graag deze woningen te willen vervangen door 12 appartementen. Hierdoor kunnen er 2 woningen worden toegevoegd aan het sociale woningbezit in de gemeente Stichtse Vecht. Deze woningen worden levensloopbestendig.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

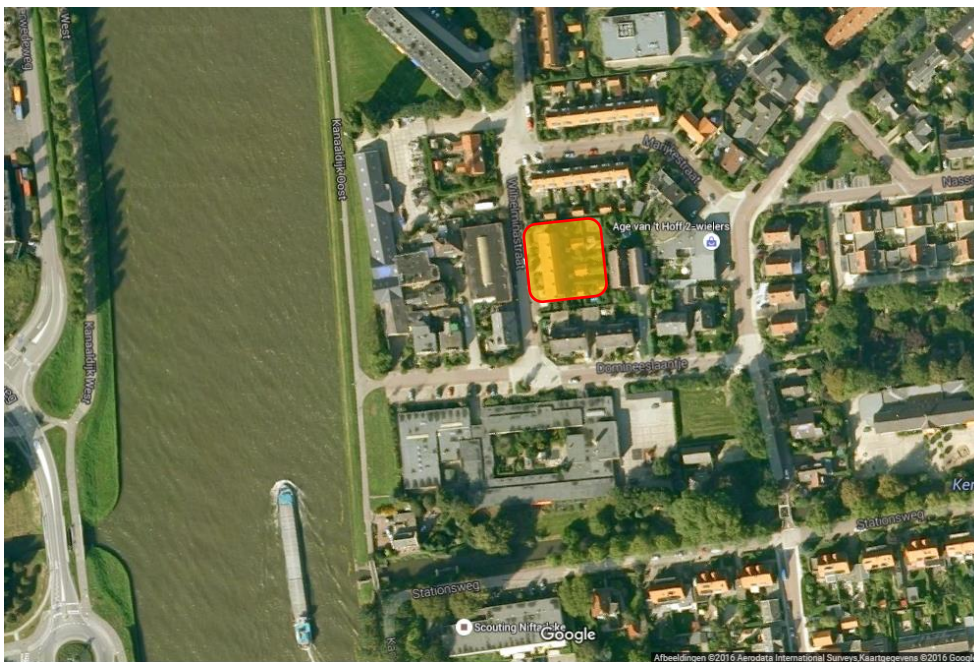
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd midden in een woonwijk, ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal.



Ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

Het bouwblok wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de achterzijde van de woningen aan de Marijkestraat, aan de oost- en zuid zijde door de achter- en zijkanten van de percelen die ontsloten worden door het Domineeslaantje.



Ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld bij raadsbesluit d.d.
Breukelen Woongebied	18-6-2014
Breukelen Woongebied-reparatieplan	1-7-2015

De raad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan "Breukelen woongebied" vastgesteld. Bij uitspraak van 18 juni 2014 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan het vaststellingsbesluit voor zover deze ziet op de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' vernietigd.

Deze wijziging heeft geen invloed gehad op de planologische kaders van het plangebied van voorliggend plan.

Vergeleken met het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan, zal het nieuwe plan iets hoger, breder en dieper worden. De bestemming (Wonen) blijft hetzelfde. De footprint van de nieuwe woningen komt grotendeels op dezelfde plek als de bestaande woningen. De gewenste ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. In het voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. Het initiatief van de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is beschreven in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving.

Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hierin zijn de gehanteerde bestemmingen nader uitgelegd. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Analyse plangebied

2.1 Algemeen

Het plangebied is gesitueerd in een woonwijk die gelegen is tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het centrum van Breukelen. Deze woonwijk bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen. De wijk heeft een tuindorp-achtig dorps karakter. De wijk bestaat grotendeels uit lage eengezinswoningen met een voor- en achtertuin. In het westen van het plangebied, grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal zijn vijf blokken met gestapelde woningen gebouwd.



Omgeving plangebied

De drie middelste woonblokken aan het Amsterdam-Rijnkanaal zijn zo gelegen dat er zichtlijnen ontstaan vanuit de woonstraten naar het kanaal.



Analyse omgeving plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis en historie

Het plangebied maakt deel uit van één van de wijken van Breukelen. Op de topografische kaart rond 1955 was er nog geen sprake van een woonwijk. Op de kaart rond 1960 zijn de eerste woningen in de wijk ingetekend.



Het plangebied rond 1955, 1960 en 2018 (bron: topotijdreis.nl)

2.3 Bestaande structuur

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Ligging

De planlocatie is gelegen aan de achterzijde van de eengezinswoningen aan de Marijkestraat en het Domineeslaantje. Aan de achterzijde van het perceel is een twee-onder-één-kap woning gesitueerd die ontsloten wordt door een lange oprit die uitkomt op het Domineeslaantje.



Ligging planlocatie

Bestaande bebouwing

In de huidige situatie staan er 10 duplexwoningen in het plangebied. Achter de woningen zijn volkstuintjes gesitueerd.

Parkeren

De bewoners parkeren hun auto's aan de openbare weg. Hier is voldoende ruimte voor.

Straatbeeld

Tegenover de duplexwoningen is recent een kleinschalig appartementenblok gebouwd. Dit blok is vrij dicht tegen de straat geplaatst, zonder voortuin. Hierdoor heeft de Wilhelminastraat ter plaatse van het plangebied enigszins een stenig karakter gekregen.

Het appartementencomplex is zodanig vormgegeven dat het qua architectuur goed aansluit bij het karakter van de wijk.

2.3.2 Functionele structuur

Functies

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor wonen. In de huidige situatie staan er 10 duplexwoningen in het plangebied. Achter de woningen zijn volkstuintjes gesitueerd.

De omgeving van het plangebied bestaat nagenoeg geheel uit bebouwing met een woonfunctie. Uitzonderingen hierop is de fietsenwinkel aan de Marijkestraat. De locatie van de voormalige school aan het Domineeslaantje zal ontwikkeld worden. Op het terrein zullen 8 sociale woningen, 9 aaneengesloten reguliere woningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.



Duplexwoningen in het plangebied



Volkstuinjes op het achterrein



Appartementencomplex aan overzijde Wilhelminastraat



Woningen in omliggende straten



Amsterdam-Rijnkanaal

Foto's plangebied

3 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Stichtse Vecht vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Breukelen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn deze beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

Een Rijks verantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Plan specifiek

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit de structuurvisie

Infrastructuur en Ruimte die een belemmering vormen voor de bouw van het beschreven bouwinitiatief.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Aan het Barro zijn inmiddels een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijks vaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het gewijzigde Barro is per 1 oktober 2012 in werking getreden.

Plan specifiek

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 4 februari 2013. In 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie herijkt.

Ruimtelijk beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. In de PRS is aangegeven welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe de provincie uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het provinciale beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De provincie heeft de ambitie om de provincie aantrekkelijk te houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het provinciale ruimtelijk beleid

resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Vanuit waar we staan leiden deze pijlers tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave: Wij willen ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied: Wij hebben een aantrekkelijk landelijk gebied. We willen deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de 4 buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

De PRS stelt verder een mobiliteitsscan verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk.

Wonen

Het oorspronkelijke PRS woningbouwprogramma uit 2013 bedraagt 68.000 woningen. Ruim 80% van dit programma kon worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee voldoen we aan onze ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. De voortgang van dit woningbouwprogramma zal de provincie jaarlijks monitoren en om de vier jaar herijken op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties.

Herijking 2016

In de jaren 2013 tot en met 2016 zijn ruim 11.000 woningen (cijfers Statline CBS, nieuwbouw woningen) gerealiseerd, voor het overgrote deel binnen het stedelijk gebied. Op een enkele uitzondering na is de ontwikkeling van de nieuwe uitbreidingslocaties nog niet op gang gekomen. Nu de woningmarkt weer aantrekt verwacht de provincie een hogere productie in de komende jaren. Omdat er nog veel ruimtelijke mogelijkheden zijn, heeft de provincie het programma in beperkte mate opgehoogd. De uitbreidingslocaties waarvoor een ruimtelijk plan is vastgesteld zijn conform de methodiek van de provincie opgenomen in het stedelijk gebied.

Ontwikkeling woningmarkt

De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot, er is nog steeds sprake van een fors woningtekort. Dat geldt in hogere mate voor de steden Utrecht en Amersfoort en enkele omliggende gemeenten. Recente woningbehoeftecijfers tonen aan dat, ondanks het voorgenomen woningbouwprogramma, het tekort hoog zal blijven. Tot 2040 wordt er in geen enkele regio in onze provincie krimp voorzien.

De financiële crisis, de daarmee samenhangende malaise op de woningmarkt en overheidsmaatregelen hebben grote gevolgen gehad: een stagnerende doorstroming, een lage woningbouwproductie en oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning.

Sinds 2015 is de Utrechtse woningmarkt, na jaren van crisis, weer flink in beweging. De koopmarkt is sterk aangetrokken en lijkt in de stad Utrecht en sommige andere gemeenten al weer op de situatie van voor 2008. Naast het toegenomen consumentenvertrouwen spelen de huidige lage rentestanden een belangrijke rol in dit herstel. Tegelijkertijd is de druk op de sociale huurmarkt in veel gemeenten hoog en het is de verwachting dat onder andere door de toestroom van vluchtelingen die druk in de nabije toekomst nog verder zal oplopen.

De doorstroming op de woningmarkt komt nog niet goed op gang omdat het gat tussen huur en koop voor velen te groot is om te overbruggen.

Plan specifiek

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 12 appartementen en de sloop van 10 woningen. De planlocatie ligt in het binnenstedelijke gebied. Hiermee is het initiatief passend binnen het provinciale beleid.

Per saldo worden 2 woningen toegevoegd. Dit aantal woningen zal niet leiden tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Uit de parkeerdrukmeting (bijlage C) blijkt het initiatief zorgt voor een verlaging van de parkeerdruk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Vechtstreek

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het steeds dichter groeiende stedelijke netwerk biedt de Vechtstreek gelegenheid tot ontspanning. De Vechtstreek is vooral populair als recreatiegebied en gebied voor exclusief wonen, terwijl er daarnaast nog economische impulsen zijn. Die belangstelling vanuit diverse functies zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Middels de Gebiedsvisie Vechtstreek bepleiten provincie, gemeenten en het waterschap dat deze eeuwenoude kwaliteiten niet verloren gaan.

Doel van de Gebiedsvisie is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied. De visie geeft aan dat er een landschappelijke eenheid van formaat moet ontstaan om tegendruk te kunnen creëren aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de sluimerende versnippering van het landschap. Tenslotte benadrukt de visie de urgentie.

Plan specifiek

Het bestemmingsplan mag de doelstelling van de Gebiedsvisie – het aanbrengen van samenhang en het bieden van tegendruk – niet belemmeren. Daar het op te stellen bestemmingsplan slechts 2 woningen toevoegt aan de woningvoorraad is dit niet van toepassing. Hiermee is het op te stellen bestemmingsplan niet strijdig aan de Gebiedsvisie Vechtstreek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

De Toekomstvisie Focus op morgen is vastgesteld door gemeenteraad Stichtse Vecht op 29 januari 2013. In deze visie zijn kaders aangegeven om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen en kaders die helpen om keuzes te maken, die passen bij de omvang en positie in de regio van de gemeente Stichtse Vecht. In deze toekomstvisie staat wat de kernwaarden van Stichtse Vecht zijn, wat we belangrijk vinden en graag willen behouden. Maar ook kijken we naar wat op ons afkomt. De toekomstvisie biedt een meetlat waarlangs bestuurlijke en beleidsmatige keuzes gemaakt kunnen worden.

In de visie is aangegeven:

“Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht.”

Plan specifiek

Het gaat in voorliggend initiatief om de bouw van 12 appartementen ter vervanging voor 10 duplexwoningen. Hierdoor kunnen er 2 woningen worden toegevoegd aan het sociale woningbezit in de gemeente Stichtse Vecht. Deze woningen worden levensloopbestendig. Het initiatief sluit hiermee aan op de opgaven en kansen zoals genoemd in de Toekomstvisie.

3.4.2 Gemeentelijk Verkeer en vervoerplan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013) heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer.

In het GVVP zijn hoofdpunten genoemd die bepalend zijn voor het verkeersbeleid van Stichtse Vecht voor de jaren 2013 t/m 2020. Deze punten kunnen worden teruggebracht tot vier speerpunten: duurzaam, bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig.

Plan specifiek

In het voorliggend initiatief zal de verkeerstructuur niet wijzigen. Het parkeren zal conform het GVVP opgelost worden.

3.4.3 Welstandsnota

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand.

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft haar welstandsnota in 2013 vastgesteld. Hierin staan algemene criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte

welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken. Daarnaast maakt de welstandsnota een onderscheid naar niveau van welstand.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gewoon welstandsniveau in een planmatig woongebied. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld. Naast kleine wijzigingen wordt ook hier en daar ook een rij of blok toegevoegd.

De definitieve bouwplannen zullen om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.4.4 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

De Woonvisie 2017-2022 is opgesteld in een periode waarin de woningmarkt zich herstelde van een lange periode van crisis. Woningbouwinitiatieven kwamen weer van de grond en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad waren stijgende. In de sociale huursector was net de nieuwe Woningwet van kracht geworden, die duidelijke kaders gaf voor het werkterrein van de woningcorporaties en de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. Daarnaast werd het reeds ingezette Rijksbeleid van scheiden van wonen met zorg doorgezet. Steeds meer mensen met een zorgvraag moeten (en willen) langer zelfstandig wonen.

De gemeente zag dat de ontwikkelingen op de woningmarkt ertoe leidden dat ze op een aantal thema's hun visie wilden herzien, passend bij de actualiteit. De woningprijzen in de regio blijven stijgen, sterk gevoed door de oververhitting van de Utrechtse en Amsterdamse woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk is komen te staan. De toename van de druk op met name de sociale woningbouw is een belangrijke aanleiding om de woonvisie te actualiseren. De gemeente wil in deze actualisatie meer sturing geven aan de nieuwbouwopgave en concrete handvatten opnemen om hier ook daadwerkelijk uitvoering aan te kunnen geven.

In de geactualiseerde Woonvisie wordt sterk ingezet op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor alle inwoners van Stichtse Vecht. Er wordt waar mogelijk actief gestuurd op het vergroten van het aanbod huurwoningen en het verduurzamen van de bestaande woningmarkt. Zo wordt er gestuurd op vaste percentages bij nieuwbouw voor sociale huur en midden huur. Qua prioriteit legt de gemeente de nadruk op aardgasvrij en energieneutraal wonen. Op 2 juli 2019 heeft de raad besloten om de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022 vast te stellen met uitzondering van de projectenlijst, de percentages voor de middenhuur en de duurzaamheidsparagraaf.

Actualisatie (Vastgesteld 10 december 2019)

In oktober 2019 is door Companen een woningbehoefte onderzoek per kern uitgevoerd. In de tabellen 'Uitkomsten aanvullend woningbehoefte onderzoek per kern Companen d.d. 29 oktober 2019' is aangegeven dat 30% van de woningbouwbehoefte bestaat aan vraag naar woningen in het segment sociale huur.

In de tabel 'Samenvatting nieuwbouwopgave/woonprogramma' is aangegeven dat bij nieuwbouwopgaven het aandeel sociale huur (tot €720 huur) 30% dient te zijn. Daarbij is opgemerkt dat het percentage sociale huur op locaties van woningcorporaties hoger kan liggen (tot 100% sociaal is mogelijk).

	Sociaal	Betaalbare koop	Middeldure koop (tot €250.000)	Middenhuur	Dure koop	
Maarssen	30%	10%	10%	30%	20%	100%
Breukelen	30%	10%	10%	25%	25%	100%
Loenen aan de Vecht	30%	15%	10%	25%	20%	100%
Nieuwer Ter Aa	30%	10%	10%	25%	25%	100%
Kockengen	30%	15%	10%	25%	20%	100%
Vreeland	30%	5%	10%	0%	55%	100%
Tienhoven	30%	5%	15%	0%	50%	100%
Nigtevecht	30%	15%	5%	25%	25%	100%
Nieuwersluis	30%	5%	15%	25%	25%	100%
Loenersloot	30%	15%	5%	25%	25%	100%
Oud Zuilen	30%	15%	10%	25%	20%	100%
Maarssenbroek	30%	15%	5%	30%	20%	100%

Uitkomsten aanvullend woningbehoefte onderzoek per kern Companen d.d. 29 oktober 2019 (Bron: Companen, 2019)

aantal woningen/ woonprogramma	sociale huur* (huurprijs tot € 720) **	betaalbare koop (tot € 200.000) **	Middenhuur (huurprijs van € 720 tot € 900) **
> 25 woningen	30%	maatwerk***	percentage per kern
Maarssen	30%	maatwerk	30%
Breukelen	30%	maatwerk	25%
Loenen aan de Vecht	30%	maatwerk	25%
Nieuwer Ter Aa	30%	maatwerk	25%
Kockengen	30%	maatwerk	25%
Vreeland	30%	maatwerk	0%
Tienhoven	30%	maatwerk	0%
Nigtevecht	30%	maatwerk	25%
Nieuwersluis	30%	maatwerk	25%
Loenersloot	30%	maatwerk	25%
Oud-Zuilen	30%	maatwerk	25%
Maarssenbroek	30%	maatwerk	30%
6 tot en met 25 woningen	30%	maatwerk	maatwerk
1 tot en met 5 woningen	maatwerk	maatwerk	maatwerk

* Het percentage sociale huur kan op locaties van woningcorporaties hoger liggen (tot 100% sociaal is mogelijk)

** Indien het college om haar moverende redenen van deze tabel afwijkt, legt zij dit voor aan de raad

*** maatwerk betekent: vrij om passend bij de kern en het project in te vullen In werking treden van dit woonprogramma

Samenvatting nieuwbouwopgave/woonprogramma (Bron: Companen, 2019)

Dit woonprogramma geldt vanaf de vaststelling door de raad (december 2019) voor alle woningbouw ontwikkelingen in de gemeente Stichtse Vecht met uitzondering van lopende projecten waarbij:

1. Een kadernota/visiedocument is vastgesteld door de raad.
2. Een anterieure overeenkomst is gesloten.
3. Het college al een besluit heeft genomen over deze woningbouwontwikkeling.

Plan specifiek

In Breukelen is behoefte aan woningen in het segment sociale huur. Het gaat in voorliggend initiatief om de bouw van 12 appartementen ter vervanging voor 10 duplexwoningen. Deze appartementen zullen in de categorie sociale huur vallen. De initiatiefnemer van voorliggend initiatief is een woningbouwvereniging. Het percentage sociale huur op de locatie zal 100% zijn. In het geactualiseerde beleid is aangegeven dat dit een mogelijkheid is.

De woningen zullen levensloopbestendig gebouwd worden en het plan zal zo duurzaam

mogelijk ontwikkeld worden. De verwachting is dat m.i.v. 1 juli 2020 de BENG (bijna energie neutraal) zijn intrede gaat doen. De initiatiefnemer heeft het voornemen om deze ontwikkeling daar al op aan te laten sluiten. Mocht de berekeningsmethodiek van de BENG niet op tijd beschikbaar zijn dan wordt het plan in ieder geval ontwikkeld op een EPC=0.

Het initiatief sluit hiermee aan op de opgave van de gemeente.

4 Visie en uitgangspunten

4.1 Beleidsuitgangspunten

In de huidige situatie staan er 10 duplexwoningen in het plangebied. Achter de woningen zijn volkstuinjes gesitueerd. Tegenover de duplexwoningen is recent een kleinschalig appartementenblok gebouwd. De bestaande woningen (10 duplexwoningen) in het plangebied voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken heeft aangegeven graag deze woningen te willen vervangen door 12 appartementen. Deze appartementen zullen in de categorie sociale huur vallen. De woningen zullen levensloopbestendig gebouwd worden.

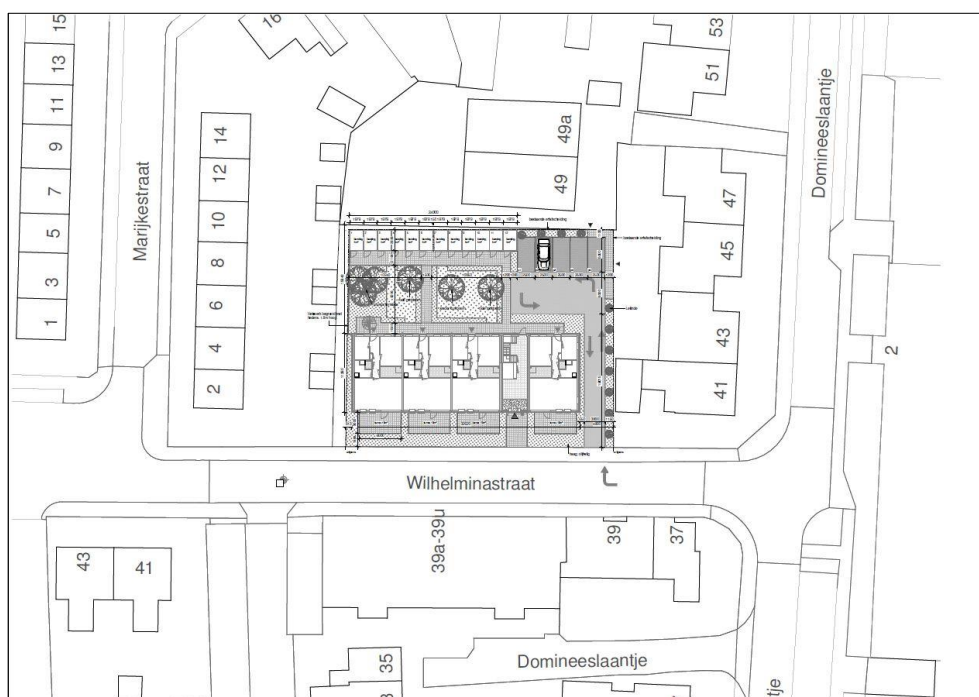
Dit initiatief sluit aan bij het beleid van de gemeente Stichtse Vecht. In de geactualiseerde Woonvisie wordt sterk ingezet op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor alle inwoners van Stichtse Vecht.

4.2 Gebiedsvisie

4.2.1 Stedenbouwkundig plan

Situering woningen

Voor het plangebied is bij het opzetten van het stedenbouwkundige plan ervoor gekozen om net als de bestaande bebouwing te bouwen aan de straat. Aan de achterzijde van het perceel zal een deel van het parkeren opgelost worden.



Wilhelminastraat Breukelen, Nieuwe situatie inclusief omliggende straten (bron: K3)

In bijlage B is de situatietekening van het initiatief (op schaal 1:200) opgenomen.

Parkeren

Door DTV Consultants is in beeld gebracht wat de bezetting de parkeercapaciteit in de openbare ruimte is en is inzichtelijk gemaakt wat de geplande ontwikkelingen betekenen voor de parkeersituatie. Hierbij is ook rekening gehouden met de ontwikkelingen op het Domineeslaantje.

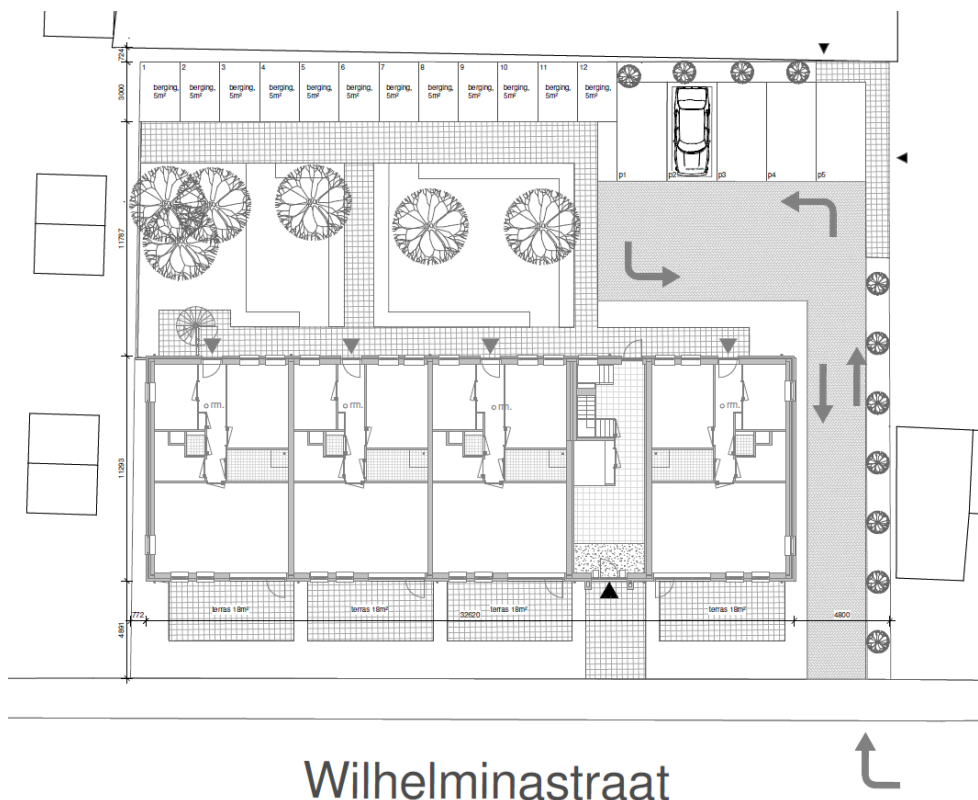
Op basis van de kencijfers van het GVVP en de eis vanuit de gemeente moeten er in de toekomstige situatie 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij is ook rekening gehouden met de ontwikkelingen van het Domineeslaantje. Er zullen 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waardoor aan de eisen wordt voldaan en de parkeerdruk in de openbare ruimte zelfs indirect zal afnemen. In de toekomstige situatie is er dus voldoende ruimte om de parkeerbehoefte welke niet op eigen terrein kan worden afgewikkeld, af te wikkelen in de openbare ruimte.

De memo 'Parkeeronderzoek Wilhelminastraat Breukelen' van DTV Consultants is als bijlage C opgenomen bij deze toelichting.

4.3 Locatie specifieke ontwikkelingen

4.3.1 Architectonische uitwerking

Het appartementencomplex heeft aan de achterzijde parkeergelegenheid, bergingen en tuinruimte. Het achterste deel van het perceel wordt ontsloten via een pad aan de zuidzijde van het appartementenblok.



Wilhelminastraat Breukelen, begane grond (bron: K3)

De geprojecteerde woningen bestaan uit drie bouwlagen waarbij de tweede en derde laag opgenomen zijn in de kap.



Wilhelminastraat Breukelen, Impressie vooraanzicht (bron: K3)

5 Onderzoeken

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verrichtte onderzoeken.

5.1 Bodem

In opdracht van Kragten heeft Aeres Milieu B.V. in oktober en november 2019 een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd op de locatie Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen. Ter plaatse heeft in 2016 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn in de bodem en het grondwater slechts licht verhoogde gehalten aangetoond.

Het actualiserend vooronderzoek heeft geen aanvullende (bodem)gegevens voor de periode 2016 tot huidig opgeleverd. De resultaten van dit vooronderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Ten behoeve het aspect PFAS is de onderzoekslocatie vooralsnog als onverdacht te beschouwen. Opgemerkt wordt dat nog sprake is van tijdelijk beleid, specifiek ten behoeve van grondverzet van partijen grond en baggerwerkzaamheden.

Gezien de bouwperiode van de panden kan het gebruik van asbesthoudend materiaal in pandig niet uitgesloten worden. Voorafgaand aan de sloop dient minimaal een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

De eerder aangetroffen lichte verhogingen in de bovengrond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van toepassing.

De resultaten van dit vooronderzoek geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit ter plaatse vormt zover bekend geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw woningen).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Afhankelijk van de uitvoering van de werkzaamheden dient ten tijde onderzoek plaats te vinden conform het dan geldende beleid.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. De rapportage 'Actualiserend vooronderzoek NEN5725 Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen' met betrekking tot bodem is opgenomen bij deze toelichting als bijlage D.

5.2 Geluid

Door Windmill, Milieu, Management, Advies is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer uitgevoerd ten behoeve van een woningbouwplan aan de Wilhelminastraat te Breukelen. Het plan omvat de realisatie van 12 woningen (appartementen). De woningen in het woningbouwplan zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het spoor Utrecht –Amsterdam en binnen de zone c.q. invloedssfeer van diverse wegen. In het kader van de Wet geluidhinder zijn de geluidbelasting ten gevolge van deze (spoor)wegen inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 waarbij de geluidbelastingen zijn getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg A2 bedraagt ten hoogste 50 dB. Ter plaatse van de gevels van de maatgevende woningen wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. De geluidbelasting bedraagt echter niet meer dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). De geluidbelasting vanwege overige (30 km/uur-)wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet.

De geluidbelasting vanwege scheepvaartlawaaï (Amsterdam-Rijnkanaal) bedraagt circa 48 dB. De berekende geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï (spoortraject Utrecht - Amsterdam) bedraagt niet meer dan 55 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer treedt op ter plaatse van de gevels van twee woningen (appartementen). Ten behoeve van het terugdringen van de geluidbelasting zijn maatregelen (aan de bron en in het overdrachtsgebied) beschouwd. Deze zijn niet realistisch en/of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en financiële aard. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dient daarom bij bevoegd gezag een hogere waarde aangevraagd te worden. Deze ontheffing kan verleend worden aangezien zowel het gemeentelijk geluidbeleid als het Bouwbesluit voldaan wordt c.q. kan worden.

De rapportage 'Akoestisch Onderzoek, Wilhelminastraat 31-35 Breukelen' van Windmill, Milieu, Management, Advies is opgenomen als bijlage E bij de toelichting

5.3 Luchtkwaliteit

Door Kragten is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in verband met het ontwikkelen van het plan 'Wilhelminastraat 31-35' te Breukelen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 12 appartementen.

In het kader van de ruimtelijke procedure is het van belang vast te stellen wat de lokale luchtkwaliteit is en in welke mate de emissies ten gevolge van het plan bijdragen.

Op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is het plan aan te duiden als 'niet in betekenende mate'. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieuhinder (Artikel 5.16 lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit.

De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijven ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden en in de nabije toekomst ook aan de advieswaarden van de WHO. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De notitie Luchtkwaliteitsonderzoek 'Wilhelminalaan 31-35' te Breukelen van Windmill, Milieu, Management, Advies is opgenomen als bijlage F bij de toelichting

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In opdracht van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is door Windmill Milieu en Management een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd, gericht op de beoordeling van de inpasbaarheid van 12 appartementen aan de Wilhelminastraat te Breukelen.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening gehouden dient te worden. Binnen het plan worden appartementen gerealiseerd. Op basis van de functies in de omgeving is sprake van een gemengd gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen de richtafstanden van de omliggende functies.

Geconcludeerd wordt dat de richtafstanden van de omliggende bestemmingen worden gerespecteerd, waardoor sprake is van een voldoende ruimtelijke scheiding en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

De rapportage met betrekking tot bedrijven en milieuzonering is opgenomen bij deze toelichting als bijlage G.

5.5 Externe veiligheid

In opdracht van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken is door Windmill Milieu en Management is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van een plan aan de Wilhelminastraat te Breukelen, gemeente Stichtse Vecht.

Transport over water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour van het Amsterdam-Rijnkanaal. Uit toepassing van de vuistegels van de HART blijkt dat de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk hoeft te worden gemaakt.

Wel valt een klein deel van de bebouwing binnen het invloedsgebied van de waterweg, waardoor de risico's als gevolg van het transport over het Amsterdam-Rijnkanaal meegewogen moeten worden in een beperkte verantwoording groepsrisico.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied (PAG) van nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van toxisch vloeistoffen als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2. Voor deze risico's geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico.

Transport over spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van de nabijgelegen spoorweg. Wel ligt het plangebied binnen invloedsgebied van toxische stoffen en brandbare gassen als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breukelen–Duivendrecht, waardoor de risico's als gevolg van het transport over deze spoorlijn meegewogen moeten worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding. Het aspect externe veiligheid als gevolg van buisleidingen vormt geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de wettelijke veiligheidsafstanden ten aanzien van externe veiligheidsrisico's het plangebied beïnvloeden.

De rapportage met betrekking tot externe veiligheid is opgenomen bij deze toelichting als bijlage H.

Verantwoording groepsrisico Wilhelminastraat

Door Windmill Milieu en Management is Notitie Verantwoording groepsrisico, Wilhelminastraat te Breukelen opgesteld.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is vastgelegd wanneer en op welke wijze de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. De notitie Verantwoording groepsrisico, Wilhelminastraat te Breukelen geeft invulling aan deze verantwoordingsplicht. Het advies van de Veiligheidsregio Utrecht is in deze verantwoording geïntegreerd en als bijlage opgenomen bij deze notitie.

In de notitie Verantwoording groepsrisico, Wilhelminastraat te Breukelen zijn elementen aangedragen welke de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico.

In de notitie Verantwoording groepsrisico, Wilhelminastraat te Breukelen zijn elementen aangedragen welke de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente Stichtse Vecht dient in het kader van de ruimtelijke procedure het advies van de Veiligheidsregio Utrecht mee te nemen bij het innemen van een standpunt aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

5.6.1 Cultuurhistorie

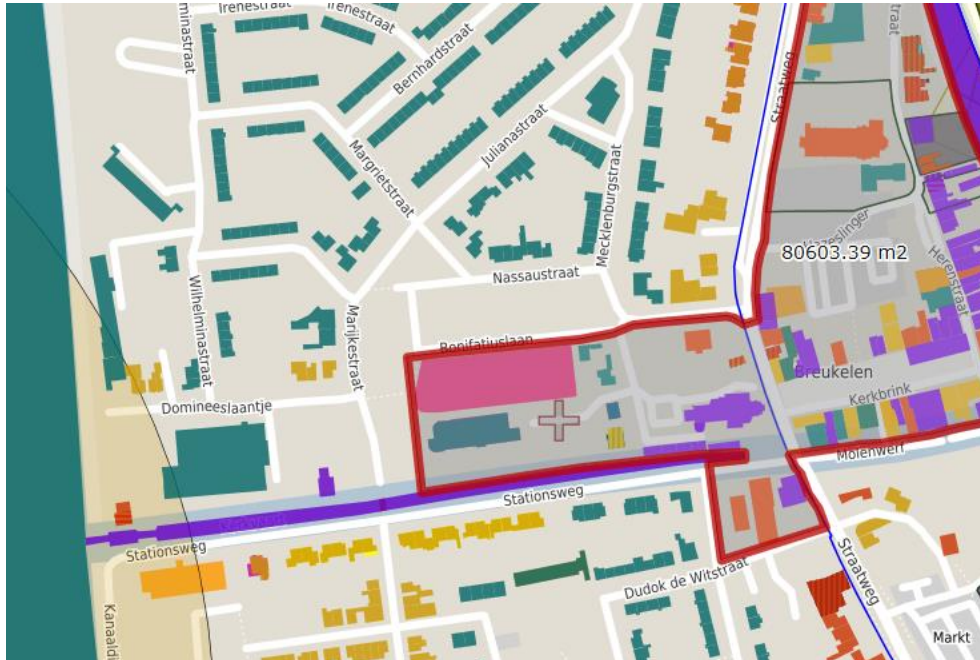
Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied staat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De historische dorpskern van Breukelen beslaat het gebied in het centrum tot aan de begraafplaats aan het Kerkplein. In de omgeving van het plangebied zijn twee monumenten aanwezig. Langs de Kerkvaart staat een sluiswachterswoning (bouwjaar 1891, stationsweg 10). Dit gebouw is aangewezen als Rijksmonumenten. Aan de Marijkestraat 26 is een woonhuis aanwezig dat aangewezen is als gemeentelijk monument.

De bebouwing in het plangebied valt in de bouwjaar-categorie 1940-1965.

Conclusie

Het initiatief ligt buiten de invloedssfeer van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of bebouwingsclusters. Het plan tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Uitsnede Cultuur Historische Waardekaart van de gemeente Stichtse Vecht

5.6.2 Archeologie

Op 6 juli 2016 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgrajet worden opgesteld.

Het rapport met de resultaten van het booronderzoek (kenmerk AM16217) is in juli 2016 naar de opdrachtgever verzonden om ter goedkeuring voor te leggen aan de bevoegde overheid. Hier is nooit een reactie op ontvangen. Aangezien de tweejaarstermijn verstreek, is besloten om dit rapport op 14 november 2018 definitief te maken zonder het selectiebe-sluit toe te voegen. Op verzoek van de opdrachtgever is voor de locatie middels dit rapport een actualisatie van het onderzoek uitgevoerd. De rapportage 'Archeologisch onderzoek Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen' is opgenomen bij deze toelichting als bijlage J.

Het pleistocene niveau van de jager-verzamelaars ligt op een diepte van tenminste 6,0 me-ter beneden maaiveld. Het plangebied ligt waarschijnlijk binnen de stroomgordel van de Oud-Aa. Deze stroomgordel was actief van 907 v. Chr. tot 73 n. Chr. (ijzertijd – vroeg-Ro-meinse tijd) en heeft zich ingesneden in het aanwezige veen tot binnen dit pleistocene ni-veau, waardoor dit pakket is geërodeerd en eventueel aanwezige resten vóór de actieve fase van de stroomgordel zijn verdwenen. Daarom geldt een lage verwachting voor arche-ologische resten uit de periode laat-paleolithicum tot en met de bronstijd.

Tijdens de actieve fase van de stroomgordel van de Oud-Aa (vanaf de ijzertijd) werd zand en klei afgezet. Deze klei- en zandafzettingen bestaan uit oeverafzettingen en beddingaf-zettingen en werden direct langs de geulen op de hogere delen afgezet. Deze hoger gelegen zandige oeverwallen zijn aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor prehistorische bewoning.

Het plangebied ligt op een rivieroeverwal die toen is gevormd. In de wijde omgeving zijn resten bekend uit de ijzertijd en in de omgeving zijn mogelijk enkele Romeinse vondsten bekend (vindplaatsnummers 148 en 149, coördinaten niet bekend). Er geldt daarom een hoge verwachting voor de periode ijzertijd tot en met de Romeinse tijd. Nederzettingsresten uit de deze periode kunnen bestaan uit een cultuurlaag, paalkuilen, afvalkuilen, natuursteen, gebruiksvoorwerpen, aardewerk, losse vondsten. Eventueel aanwezige resten worden in of onder een pakket oever- en beddingafzettingen verwacht, vanaf circa 1,0 meter beneden maaiveld.

Gedurende de vroege middeleeuwen vond in de regio (opnieuw) bewoning plaats op de hoger gelegen oeverwallen langs de bestaande rivieren. Langs deze oeverwallen bevonden zich uitgestrekte veenmoerassen. Vanuit deze oude kernen werd vanaf de 11e eeuw de veengebieden ontgonnen. De ontginning vond plaats vanuit ontginningsassen op de hoger gelegen oeverwallen. De nederzetting Breukelen ontstond uit het vroegmiddeleeuwse Attingahem ter plaatse van de huidige Sint-Pieterskerk, op 250 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied ligt direct ten westen van de historische kern van Breukelen. Uit bestudering van historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied in de 19e eeuw onderdeel uitmaakte van enkele weilandpercelen tussen de oude kern, de Kerkvaart en de rivier de Aa. Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw raakt het plangebied bebouwd. Er zijn geen vindplaatsen uit de vroege middeleeuwen bekend in de directe omgeving van het plangebied. Archeologische resten vanaf de 11e eeuw zijn enkel gevonden in de historische kern, op een afstand vanaf 250 meter ten opzichte van het plangebied. Voor het plangebied geldt om die reden een lage verwachting voor zowel de periode vroege middeleeuwen als voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Eventueel aanwezige resten worden vanaf het maaiveld, onder de bouwvoor verwacht en zijn waarschijnlijk gerelateerd aan agrarische activiteiten. Te denken valt aan perceleringsgreppels, erfafscheidingen, losse vondsten.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden. Bij de aanwezigheid van poldervaaggronden is het sediment (relatief) jong. Resten kunnen echter op grotere diepte aanwezig zijn, in of onder een pakket oever- en beddingafzettingen van de stroomgordel van de Oud-Aa en daardoor goed geconserveerd zijn gebleven. Afhankelijk van de aanwezige grondwatertrap, kunnen organische resten goed (ondiepe grondwaterstand, grondwatertrap III) of minder goed (diepe grondwaterstand, grondwatertrap VI) bewaard zijn gebleven.

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte oeverwalafzettingen van de stroomgordel van de Oud-Aa zoals is beschreven zijn aangetroffen. De hoge verwachting voor de periode ijzertijd - Romeinse tijd uit het bureauonderzoek kan worden gehandhaafd ter plaatse van de boringen 3 en 5 (noordelijke deel van het plangebied).

Ter plaatse van deze boringen heeft geen aftopping van de oeverwal plaatsgevonden en is geen sprake van erosie, of is enkel sprake van lichte erosie. Ter plaatse van de andere boringen is de top van de oeverwalafzettingen tot grotere diepte afgetopt. Resten uit de periode ijzertijd - Romeinse tijd worden vanaf 45 cm -mv verwacht. Als een buffer van 20 cm wordt aangehouden, vormt iedere bodemingreep dieper dan 25 cm -mv een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Om deze reden luidt het advies van Aeres Milieu dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht voor het noordelijke deel van het plangebied, als ter plaatse bodemversturende ingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan de bouwvoor (vanaf 25 cm -mv). Echter kan ook worden gedacht aan archeologievriendelijk bouwen, waar bij de bodemingreep in de omgeving van boring 3 en 5 tot een minimum wordt beperkt.

Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid (gemeente Stichtse Vecht) goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het Programma van Eisen is als bijlage Q bij de toelichting opgenomen.

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Stichtse Vecht), dat op basis van het uitgebrachte advies een selectiebesluit zal nemen en zo mogelijk van bovenstaand advies kan afwijken.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Stichtse Vecht conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2016.

5.7 Flora en Fauna

5.7.1 Quick scan beschermde planten- en diersoorten

Er is het voornemen voor de functieverandering van bebouwing aan de Wilhelminastraat 31-35 Breukelen dat zal samen gaan met omvorming van dit gebied. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Mertens naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien en gebouwen te slopen buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Zuid-Holland.

Verder kan de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes, foerageergebied) en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw) niet worden uitgesloten, effecten op deze soort(groep)en kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Indien uit het aanvullend onderzoek beschermde soorten in het plangebied worden aangetroffen waarvan de functionaliteit van de voortplantings- en/of rust- en verblijfsplaats niet gegarandeerd kan worden dan zal een ontheffing noodzakelijk zijn.

Het ecologisch veldonderzoek dient voorafgaand aan de sloop uitgevoerd te worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de onderzoeksperiode maart t/m september. Een dergelijk onderzoek is inmiddels uitgezet. De resultaten worden halverwege september van 2020 verwacht.

De rapportage ‘Quick scan beschermde planten- en diersoorten Wilhelminastraat 31-35 Breukelen’ is opgenomen bij deze toelichting als bijlage K.

5.8 Stikstofdepositie

Door Kragten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde planontwikkeling.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de “Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen”.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase, op basis van uitgangspunten gebaseerd op expert judgement, blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voor-toets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. De rapportage ‘Stikstofdepositie onderzoek, BP Wilhelminstraat 31-35 Breukelen’ is opgenomen bij de toelichting als bijlage L

In februari 2020 is een verdiepend onderzoek naar de aanlegfase uitgevoerd. In dit verdiepende onderzoek is de aanlegfase in meer detail doorgerekend aangezien inmiddels meer bekend was over het in te zetten materieel. Het ‘Stikstofdepositie onderzoek, Aanlegfase, Wilhelminastraat 31-35, Breukelen’ is opgenomen bij de toelichting als bijlage P.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de aanlegfase blijkt dat met de inzet van dit materieel de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt, significant negatieve effecten zijn derhalve op voorhand uit te sluiten. Ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen is er derhalve geen noodzaak tot het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.9 Gebiedsbescherming

In verband met een woningbouwplan aan de Wilhelminastraat te Breukelen (gemeente Stichtse Vecht), is in oktober 2019 een verkennend onderzoek naar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming opgesteld (Mertens 2019). Er is in dit onderzoek niet ingegaan op de gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming en provinciaal beschermde gebieden. In de ‘Toelichting, Verkennend natuuronderzoek gebiedsbescherming Wilhelminalaan 31-35 Breukelen’ (opgenomen als bijlage O bij de toelichting) wordt beoordeeld of van de geplande ingrepen effecten op beschermde gebieden worden verwacht. Er wordt beoordeeld of de groene wet- en regelgeving (Wet natuurbescherming, provinciale verordening/beleidsregel en provinciale gebiedsbescherming) de uitvoering van het project in de weg kan staan.

Beschermde gebieden

Hieronder is aangegeven of het plangebied binnen of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden gelegen is. Daarbij is gebruik gemaakt van gegevens van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, de provincie Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht.

Voorkomen en effecten

Natura 2000-gebieden

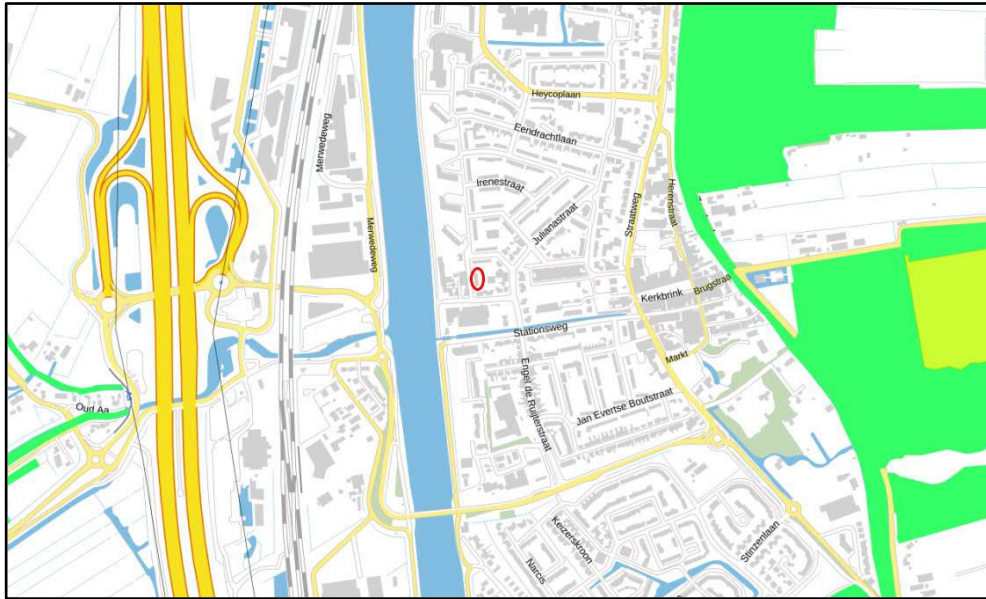
Het plangebied bevindt zich niet binnen of aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden betreft 'Oostelijke Vechtplassen' op circa 1,5 kilometer oosten van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn directe negatieve effecten als gevolg van oppervlakte aantasting op voorhand uit te sluiten. Daarnaast zijn door de aard van de ingreep, de ligging van het plangebied in het centrum van Breukelen tevens indirecte negatieve effecten zoals verstoring door trillingen, licht of geluid uitgesloten. De uitstoot van stikstof door materieel dat gebruikt wordt bij de aanlegfase kan op grote afstanden negatieve effecten, zoals verzuring en vermessing veroorzaken. Uit de uitgevoerde AERIUS berekening (Kragten, 2020) is echter gebleken dat de uitstoot voor de aanlegfase niet meer dan 0,00 mol N/ha bedraagt. Ook voor de gebruiksfase is een AERIUS berekening (Kragten 2019) uitgevoerd. Uit deze berekening is gebleken dat de ook voor de gebruiksfase de uitstoot niet meer dan 0,00 mol N/ha bedraagt. Negatieve effecten van het voornemen op in de omgeving voorkomende Natura 2000-gebieden zijn derhalve op voorhand uit te sluiten.



Ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden (bron: Natura 2000 Network Viewer).

Provinciale gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen het aangewezen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde deel van het NNN licht op circa 500 meter ten oosten van het plangebied. Dit deel betreft de rivier de Vecht met de daaromheen liggende natuurgebieden. Gezien de aard van de ingreep, inclusief het toekomstige gebruik en de ligging van het project in de kern van Breukelen, is elk effect op de natuurdoelstellingen dit voor dit natuurgebied gel- den op voorhand uit te sluiten.



Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van het NNN (groene delen).

Conclusie beschermde gebieden

Zoals beschreven in voorgaande paragrafen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het NNN door de beperkte omvang en aard van de ingreep en de ligging van het plangebied in de kern van Breukelen uitgesloten.

5.10 Water

In opdracht van Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken heeft Aeres Milieu B.V. een beknopte waterparagraaf opgesteld voor de planontwikkeling aan de Wilhelminastraat 31-35 te Breukelen. De aanleiding voor het opstellen van deze waterparagraaf is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en de verplichting hierbij tenminste hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert de gemeente Stichtse Vecht en het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Bij het afkoppelen hanteert Waternet hierbij de volgorde “vasthouden, bergen, afvoeren”. Wel dient aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden voldaan te worden.

Op de onderzoekslocatie zullen de bestaande 10 duplexwoningen en een strook volkstuin-tjes worden verwijderd. Vervolgens worden hier nieuwe woningen gerealiseerd met een tuintje. Het groen aan de voorzijde van de woningen blijft behouden. In de achtertuin wordt een berging en de bijhorende parkeerplaatsen gerealiseerd.

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen door het planvoornemen opgenomen. Voor de toekomstige tuin is een aanname gedaan. Van de onderzoekslocatie zijn de volgende (toekomstige) gegevens bekend:

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak zonder maatregelen met ca. 410 m² zal toenemen. Hierdoor is bij de herontwikkeling geen watervergunning noodzakelijk. Wel dient bij de nieuwbouw minimaal het hemelwater gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	1.220	1.220
Dakoppervlak, totaal, circa	315	Dak 355 Bergingen 70
Overig verhard oppervlak (parkeren en overige verhardingen), circa	150 (tegels)	450
Onverhard oppervlak, circa	755	345
Totaal verhard oppervlak, circa	465	875

Toe- of afname verhard oppervlak binnen het plangebied (bron: Aeres Milieu)

Bij de nieuwbouw dient een RWA- en DWA-stelsel aangelegd te worden richting het gemeentelijk stelsel onder de Wilhelminastraat. De wijzigingen aan de aansluiting dient ten tijde (bij de omgevingsvergunning) met de gemeente afgestemd te worden.

Voornaamste duurzame maatregel betreft het beperken van het toekomstig verhard oppervlak. Hoewel geen compensatie vereist is vanuit AGV, zijn er bij de herontwikkeling kansen om aanvullend hemelwater op eigen terrein te bergen. De aanleg van een hemelwatervoorziening met infiltratie in de bodem is ter plaatse niet wenselijk geacht in verband met een oude grondwaterverontreiniging in de ondergrond ter plaatse van het plangebied. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen, dient bij nieuwbouw binnen de gemeente Stichtse Vecht een waterberging van 10 mm water per m² op de riolering aangesloten verhard oppervlak op eigen terrein aangelegd te worden.

Mogelijke maatregel betreft de toepassing van water- of groendaken op het pand of de bergingen waarop water tijdelijk geborgen wordt. Als aanvullende maatregel kan een halfverharding bij terrassen en paden overwogen worden. Tevens kan tussen de afvoerbuis van het dak net als bestaand een regenton geplaatst kan worden (besproeiing van de tuin). Tenslotte kan in het ondergronds leidingstelsel aanvullend hemelwater geborgen worden alvorens het, bij gebrek aan oppervlaktewater, net als bestaand afvoert op het rioolstelsel.

Bij het planvoornemen wordt op de bergingen een groendak aangelegd (ca. 70 m²). Tevens kunnen de 5 parkeerplaatsen bestraat met grastegels. Dit oppervlak kan derhalve in mindering geteld worden bij het afvoerend verhard oppervlak. De resterende waterretentie bedraagt ca. 7,4 m³ (=875-70-63 x 10mm). Deze waterberging wil men middels infiltratiekratten realiseren. Voor het plangebied zijn hiervoor ca. 18 Q-bic infiltratiekratten benodigd. Zonder de halfverharding op de parkeerplaatsen zijn ca. 20 kratten benodigd.

De woningen en het terrein zullen uitgevoerd worden met een groen dak op de bergingen en het plaatsen van 20 kratten. Hiermee is aan de waterberging voldaan.

Aandachtspunt hierbij is de verwachte GHG op ca. 0,8 - 1,2 m-mv ter plaatse. De berging in de kratten kan gegarandeerd worden door de aanleg van minder hoge kratten onder de verharding of in het groen waarbij minder gronddekking op de kratten benodigd is. Een en ander is afhankelijk van het type en de uiteindelijke (bouw)peilen van het buitenterrein. Op de voorziening dient een overloop naar het gemeentelijk stelsel aangelegd te worden.

Voor de nieuwbouw wordt geadviseerd om een bouwpeil van 30 cm boven het wegniveau aan te houden. De toekomstige verharding moet op zodanige wijze worden aangelegd dat hemelwater gecontroleerd kan wegstroomt van het gebouw en zodanig dat deze bij de omgeving geen overlast veroorzaakt. Bij de aanleg van het hemelwater afvoersysteem van de daken dienen de nodige (zelfreinigende) bladvangers gemonteerd te worden. Deze systemen dienen eenvoudig en simpel te onderhouden zijn.

Door de bouwpeilen minimaal gelijk te houden aan de bestaande vloerpeilen wordt voldaan aan de grondwaternorm van 0,5 meter onder maaiveld. Door de voorgenomen planontwikkeling, de aanleg van aanvullende waterberging en rekening te houden met de genoemde

aandachtspunten is geen toekomstige (grond)wateroverlast te verwachten.

Het plangebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van het Hoogheemraadschap AGV. Zonder ontheffing op deze Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken en watergangen niet toegestaan. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) aangegeven. Voor het onttrekken van grondwater moet ook een vergunning worden aangevraagd.

Deze waterparagraaf dient ter controle neergelegd te worden bij het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Eventuele opmerkingen op deze rapportage zullen voor de vaststelling in overleg worden aangevuld.

De 'Beknopte waterparagraaf Wilhelminastraat 31-35, Breukelen' is opgenomen bij deze toelichting als bijlage M.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De Ladder is van toepassing op woningbouw- en winkelplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft de toevoeging van 2 woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte aan de woning is verantwoord in paragraaf 3.4.4 waarin aangegeven is dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het woonbeleid van de gemeente Stichtse Vecht dat regionaal is afgestemd.

Conclusie

De Ladder is niet van toepassing op dit initiatief.

5.12 Duurzaamheid

Gemeentelijk beleid

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid rond duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwek van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Toetsing initiatief

Het plan zal zo duurzaam mogelijk ontwikkeld worden. Bij uitwerking van bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen.

5.13 Aanmeldnotitie m.e.r.

Op 1 april 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat voor elk project dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ook als de genoemde indicatieve drempelwaarden niet worden overschreden, een het bevoegd gezag dient te beoordelen of er een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Dit besluit dient expliciet te zijn genomen voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen betreft.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het initiatief betreft namelijk de realisering van een complex met 12 appartementen in een gebied met een oppervlakte van circa 650 m². Omdat de bovengenoemde (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden worden, kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In bijlage N van de toelichting is de aanmeldnotitie m.e.r. opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd op basis van de uitgevoerde integrale milieubeoordeling dat de herontwikkeling van de Wilhelminastraat 31-35 niet leidt tot belangrijke nadelige milieueffecten voor de omgeving. Een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

Het m.e.r. beoordelingsbesluit zal genomen worden vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

6.2 Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.

6.3 Enkel bestemmen en dubbel bestemmen

Op basis van de gewenste (beleidsmatige) ontwikkelingen, behandeld in hoofdstuk 3 en het vigerende beleid, behandeld in hoofdstuk 4 zijn uitgangspunten vastgelegd. Deze punten zijn, verdeeld per bestemming en op hoofdlijnen, in dit hoofdstuk kort beschreven. Hierbij zijn de bestemmingen verdeeld in enkelbestemmingen (het hoofdgebruik van de gronden zoals bijvoorbeeld wonen of bedrijf) en dubbelbestemmingen (overige voorwaarden die voor het gebruik en de bebouwing van bepaalde gronden gelden zoals bijvoorbeeld archeologie, veiligheidszones of cultuurhistorie).

6.3 Indeling regels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

6.4 Toelichting regels

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Tuin-1

De tuin vormt een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit en de groenstructuur in Breukelen. Door de bestemming tuin op te nemen in het bestemmingsplan wordt deze drager van de groenstructuur juridisch planologisch verankerd. Op deze gronden mogen bij recht geen gebouwen worden opgericht. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Artikel 4 Wonen-1

Om de gewenste situatie vast te leggen zijn op de verbeelding van een bestemmingsplan een bouwvlak aangewezen waarbinnen het (hoofd)gebouw en bouwwerk zijn toegelaten. Buiten het bouwvlak is tevens bebouwing toegestaan, het gaat hier echter niet om hoofdgebouwen maar om bijbehorende bouwwerken. De diepte en breedte van het bouwvlak is afgestemd op de diepte en de breedte van de beoogde bebouwing. Voor het bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen. Het oprichten van bijbehorende bouwwerken is binnen en buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 1' toegestaan zolang dit 1 meter achter de voorgevel plaats vindt. Dit gebied bestaat uit het gehele perceel minus de gronden bestemd met de bestemming tuin en minus de gronden tot 1 meter achter de voorgevel. Conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) kunnen diverse bouwwerken vergunningsvrij worden opgericht. Deze vergunningsvrije bouwwerken kunnen in enkele gevallen, bijvoorbeeld bij de totaal te bebouwen oppervlakte, strijdig zijn aan het bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde Archeologie-3

De bescherming van de archeologische waarden in het gebied geschiedt met behulp van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3'. Op basis van de archeologische beleidskaart is een beschermingregime opgenomen.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels met betrekking tot de dubbelbestemming archeologie.

Artikel 11 Overige regels

In het artikel overige regels zijn regels opgenomen met betrekking tot de toepassing van de regels uit de bouwverordening en regels over de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 13 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is toegezonden aan diverse overlegpartners. De gemeente Stichtse Vecht heeft 4 reacties ontvangen:

- Provincie Utrecht
- Gasunie
- Waternet
- Veiligheidsregio Utrecht Brandweer (VRU)

De reacties zijn opgenomen in bijlage S bij de toelichting. Hieronder is de gegeven reactie beknopt beschreven:

Provincie Utrecht

Het bestemmingsplan “Wilhelminastraat 31-35 Breukelen” geeft de provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie:

Geen

Gasunie

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie

valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie:

Geen

Waternet

Waternet geeft aan dat op grond van de Keur AGV 2019 een zorgplicht geldt. Minder dan 1000 m² extra verharding betekent slechts dat voor uitsluitend deze toename verharding, op zichzelf, geen Keur vergunning noodzakelijk is. Echter de plicht tot nemen van maatregelen blijft bestaan. De situatie (risico op wateroverlast) mag niet verslechteren.

In de toelichting worden de volgende mogelijke maatregelen genoemd:

- water- of groendaken of bergingen waarop of waarin water geborgen kan worden;
- extra berging in het hemelwaterriool.

Op grond van de zorgplicht zijn deze maatregelen niet vrijwillig. De zorgplicht is vastgelegd artikel 2.2 van de Keur AGV 2019 en in de algemene voorwaarden aanleggen verhard op-pervlak, beleidsregel 12.1 van de Keur AGV. Als maatstaf daarbij geldt 70 mm waterberging. Dat wil zeggen 70 m³ per 1000 m² extra verharding. Hier is dus minimaal 45 m³ waterberging nodig om de toename aan verharding te compenseren.

Aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie:

Naar aanleiding van de reactie van Waternet is de waterparagraaf aangepast.

Veiligheidsregio Utrecht Brandweer (VRU)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgedebied water Amsterdam Rijnkanaal waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De VRU concludeert dat als gevolg van de geplande ontwikkeling (het toevoegen van twee woningen ten opzichte van de huidige situatie) het groepsrisico per kilometer niet significant toeneemt. Ook wordt het hoogste groepsrisico niet hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde.

In haar advies gaat de VRU in op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het Amsterdam Rijnkanaal alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

Aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie:

Het advies van de VRU is verwerkt in de rapportage Verantwoording Groepsrisico (bijlage I bij de toelichting).

7.1.3 Omgevingsdialoog

Om omwonenden en belangstellenden te informeren over de bouwplannen is een omgevingsdialoog georganiseerd op 25 november 2019. Tijdens deze sessie konden omwonenden en belangstellenden kennisnemen van het plan en was er de gelegenheid om vragen te stellen aan de Woningbouwvereniging, de initiatiefnemer. In bijlage R van de toelichting is een verslag van de avond opgenomen inclusief de lijst met vragen die gesteld zijn en de antwoorden die zijn gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan was raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en heeft daarnaast ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Desgewenst konden de stukken ook opgestuurd worden. Vanwege de landelijke Coronamaatregelen zijn, in plaats van een informatieavond, digitale spreekuren georganiseerd. Tijdens deze spreekuren konden belanghebbenden, desgewenst, direct in contact komende met de behandelend ambtenaar. Hier heeft niemand gebruik van gemaakt.

7.1.4 Verslag zienswijzen

Het college heeft 30 juni 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen. Dit voornemen is op donderdag 2 juli 2020 gepubliceerd in de Staatscourant. In de periode van vrijdag 3 juli tot en met donderdag 13 augustus 2020 was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er twee zienswijzen ingekomen, waarvan een ondertekend door meerdere personen.

De zienswijzen zijn kort samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (anoniem), Coördinatieregeling Wilhelminastraat 31-35 Breukelen. Deze nota is opgenomen als bijlage T bij de toelichting.

De zienswijzen hebben geleid tot één aanpassing in de regels van het voorliggend bestemmingsplan. In artikel 9 is onder 9.1 (afwijkingen), verwijderd dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 12 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling zal op initiatief van de grondeigenaar, de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, worden gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen woningbouwvereniging Vecht en Omstreken en de gemeente Stichtse Vecht. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

