



## Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Corridor

**Aveco de Bondt**  
bezoekadres Reggesingel 2  
postbus 202  
postcode 7460 AE Rijssen  
telefoon (0)548 51 52 00  
telefax (0)548 51 85 65  
e-mail rijssen@avecodebondt.nl  
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Nota van uitgangspunten  
projectnummer 111790  
referentie EB/037/111790

opdrachtgever Gemeente Stichtse Vecht  
postadres Postbus 1212  
3600 BE Maarssen  
contactpersoon De heer T. Verkammen

status Definitief  
versie 02

datum 3 mei 2012

auteur B.J.M. (Erna) Beernink

paraaf

gecontroleerd J.W. (Jeroen) Hendriks



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Opgave	5
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw (2000)	8
2.1.3	Nota Ruimtelijk Economisch Beleid (1999)	9
2.1.4	Nationaal Waterplan	9
2.1.5	Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e eeuw (2000)	10
2.1.6	Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)	10
2.1.7	Nota Belvédère (1999)	10
2.1.8	Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	11
2.1.9	Conclusie	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Streekplan Utrecht (2005-2015) en Handleiding bestemmingsplannen 2006	11
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009	13
2.2.3	Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011	19
2.2.4	Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU)	19
2.2.5	Provinciaal Waterplan 2010-2015	19
2.2.6	Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Verordening	21
2.2.7	Conclusie	21
2.3	Regionaal beleid	22
2.3.1	Regionaal structuurplan 2005 - 2015 (2005) en Uitvoeringscontract RSP (2007)	22
2.3.2	Regionaal Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015 en Uitvoeringsafspraken RVVP (2007)	24
2.3.3	Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!', Hoogheemraadschap De Stichtse	24
2.3.4	Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015, 'Werken aan water, in en met de omgeving'	24
2.3.5	Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS)	24
2.3.6	Convenant Bedrijventerrein BRU	25
2.3.7	Conclusie	26
2.4	Gemeentelijk beleid	27
2.4.1	Structuurvisie	27
2.4.2	Concept Welstandsnota Stichtse Vecht 2011	28
2.4.3	Woonvisie 2008-2012	28
2.4.4	Concept Woonvisie 2012-2015	28
2.4.5	Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen	29



2.4.6	Horecabeleidsplan Breukelen 2005	30
2.4.7	Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen	31
2.4.8	Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Breukelen	31
2.4.9	Conceptvisie Hof van Breukelen	32
2.4.10	Conclusie	32
<b>3</b>	<b>VIGEREND BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>33</b>
3.1	Bouwhoogte	33
3.2	Openheid en ruimte	34
3.3	Milieuzonering	35
3.4	Agrarisch gebied	36
3.5	Uitgangspunten	37
<b>4</b>	<b>MILIEUASPECTEN</b>	<b>38</b>
4.1	Bodem	38
4.2	Geluid	38
4.3	Lucht	38
4.4	Externe veiligheid	38
4.5	Industriële bedrijven	39
<b>5</b>	<b>OVERIGE ASPECTEN</b>	<b>41</b>
5.1	Water	41
5.2	Archeologie	41
5.3	Flora en fauna	41
5.4	Uitgangspunten	41
<b>6</b>	<b>RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN</b>	<b>42</b>
6.1.1	Uitbreidingsmogelijkheden	42
6.1.2	Uitgangspunten	42
<b>7</b>	<b>SAMENVATTING</b>	<b>43</b>

## Bijlagen

Bijlage 1: Integraal advies milieudienst



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

De gemeente Stichtse Vecht is bezig met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. Een van de gebieden waarvoor deze actualisatie van plannen noodzakelijk is, is het gebied de “Corridor” te Breukelen. Voor dit gebied gelden verschillende en verouderde bestemmingsplannen. De vaststellingsdata van deze plannen variëren van 1974 tot en met 2000. De bestemmingsplannen zijn op sommige punten niet meer in overeenstemming met de huidige en feitelijke situatie. Bovendien zijn de verschillende bestemmingsplannen qua opzet en juridische kaders niet gelijk. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren diverse vrijstellingen verleend en hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor de huidige situatie afwijkt van de vigerende bestemmingsplannen.

Ten behoeve van het nieuwe (geactualiseerde) bestemmingsplan wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan worden beschreven. Hiervoor is een inventarisatie gedaan naar het huidige beleid en planologie, de bestaande situatie op het bedrijventerrein, de verleende vrijstellingen en de omgevingsaspecten. De Nota van Uitgangspunten zal worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en ter kennisname aan de gemeenteraad worden aangeboden en vormt het kader waarbinnen de uitwerking tot het voorontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden.

In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd welke functies in het plangebied de komende jaren wenselijk worden geacht.

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied bestaat globaal uit het gebied gelegen tussen Rijksweg A2 en het Amsterdam Rijnkanaal waarbinnen is gelegen de bedrijventerreinen Breukelerwaard, Merwedeweg en Keulschevaart, het Rode dorp, agrarisch gebied en Hotel Breukelen. In navolgende afbeelding is het plangebied globaal weergegeven. Dit is exclusief fase 1 ‘Hof van Breukelen’ wat gelegen is rondom het station van Breukelen.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied (bron: Programma van Eisen, Opstellen bestemmingsplan Corridor, gemeente Stichtse Vecht)

### 1.3 Opgave

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en zal een actueel juridisch-planologisch kader moeten bieden voor de functies in het plangebied. De opgave kan als volgt worden geformuleerd:

- Het op een goede wijze vastleggen van de bestaande situatie, rekening houdend met de vigerende regelingen en verleende vrijstellingen c.q. ontheffingen.
- Een toekomstbestendig bestemmingsplan met flexibele regelingen.
- Het voldoen aan de wettelijke RO Standaarden 2008 (SVBP2008, IMRO2008 en STRI2008), inclusief de voor dit instrument relevante Praktijkrichtlijn.

### 1.4 Leeswijzer

De Nota van uitgangspunten kent 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Dit beleid geeft de kaders aan waarbinnen het plangebied zich kan ontwikkelen en zal worden overgenomen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend bestemmingsplan besproken. De milieuaspecten zijn voor een groot deel bepalend voor de (on)mogelijkheden in het plangebied en komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de overige aspecten, te weten water en archeologie. In hoofdstuk 6 worden de ruimtelijke aspecten van het

plangebied besproken. In hoofdstuk 7 is een samenvatting opgenomen van de in de voorgaande hoofdstukken geformuleerde uitgangspunten.



## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Navolgende afbeelding geeft aan wat de ambities van het Rijk voor Nederland in 2040 zijn.



Afbeelding 2.1: Kaart ambitie Nederland 2040 (bron: SVIR)

Uit de afbeelding blijkt dat voor de gemeente Stichtse Vecht geldt dat topsectoren in de stedelijke regio worden geconcentreerd en de bereikbaarheid wordt verbeterd. Voor wat betreft “leefbaar en veilig” wordt gestreefd naar een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie.

### 2.1.2 Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw (2000)

Het Rijk heeft beleid voor wonen neergelegd in de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw'. Deze nota heeft een brede discussie in gang gezet over de toekomst van het wonen in ons land, waarbij is ingezet op meer keuzevrijheid en zeggenschap, vitaliteit van de woonwijk en herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Speerpunten zijn hierbij het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare groepen, het bevorderen van wonen en zorg op maat, en het verbeteren van het stedelijk woonklimaat.

De brede maatschappelijke discussie over de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005 met afspraken tussen het ministerie van VROM en onder meer provincies en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over:

- nieuwbouw (meer variatie en kwaliteit in het aanbod van woningen in nieuwbouwwijken en in de bestaande stad);
- stedelijke vernieuwing (transformatie van met name de vroeg naoorlogse wijken en buurten als grote opgave voor de komende jaren);
- verkoop huurwoningen (met het oog op een gevarieerde opbouw van wijken en de grote vraag (van huurders) naar koopwoningen, is een forse investering nodig van de verkoop van huurwoningen);
- wonen en zorg op maat (het tempo bij het ontwikkelen van combinaties van wonen en zorg moet omhoog);



- energiebesparing (vooral bij bestaande woningen zijn extra maatregelen nodig om de doelstellingen op het gebied van energiebesparing te halen).

Hiermee zijn de uitgangspunten vastgelegd waarmee het Rijk het overleg is ingegaan met de regio's.

#### 2.1.3 Nota Ruimtelijk Economisch Beleid (1999)

De Nota Ruimtelijk Economisch Beleid (NREB) is de opvolger van Ruimte voor Regio's uit 1995. De nota bevat een analyse van de ruimtelijk-economische dynamiek en het ruimtelijk-economische beleid. Dat beleid kent twee pijlers: het ruimtelijk-economische netwerk versterken en de economische potenties in de regio's benutten. Het instrumentarium spitst zich toe op regionaal-economische structuurversterking, bedrijventerreinen, ondernemingsklimaat, marktwerking, kennis en samenwerking. Speciale aandacht krijgen het Noorden en de grote steden. Daarnaast bevat de NREB economische bouwstenen voor de ruimtelijke nota's.

In 2000 is de nota nader uitgewerkt in plannen en voorstellen (Actieplan Ruimtelijk Economisch Beleid). In het actieplan worden vier uitdagingen onderscheiden: versterking van het ruimtelijk economisch netwerk, economische potenties van de regio's benutten, versterking van de stedelijke economie, en versterking van de economie van het Noorden. Het bieden van voldoende ruimte voor economische activiteiten, het verbeteren van de bereikbaarheid en het versterken van de mainports zijn zaken die moeten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijk-economische netwerken.

#### 2.1.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt zoveel als mogelijk landelijk of Europees aangepakt. Het uitvoeringsprogramma diffuse bronnen wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels.

Om gebiedsspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het nationaal waterplan voort op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren.



In het plangebied is een waterstelsel gelegen die delen in het gebied met elkaar verbindt of van elkaar scheidt. De watersituatie wordt beschreven in paragraaf 5.1.

#### 2.1.5 Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e eeuw (2000)

In de Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e eeuw (Natuur voor mensen, mensen voor natuur) wordt het beleidskader geschetst voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit voor de periode tot 2010. De hoofddoelstelling voor het natuurbeleid is: behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving. Het gaat om natuur en landschap voor en door mensen. Dit komt in essentie neer op:

- realiseren van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en het op onderdelen versterken hiervan met een accent op 'natte onderdelen' en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- versterken van de landschappelijke identiteit en kwaliteit en voortzetten/uitbouwen van het beleid met betrekking tot groen om de stad met het oog op meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak;
- inzetten op behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit, zowel nationaal als internationaal.

#### 2.1.6 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het toepassen van duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij het bouwen van woningen en bedrijven is een van de strategieën die zijn genoemd in het Nationaal Milieubeleidsplan. Deze duurzaamheidsstrategie dient te worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

#### 2.1.7 Nota Belvédère (1999)

In de Nota Belvédère (juli 1999) geeft het Rijk te kennen dat de cultuurhistorische identiteit van gebieden sterker richtinggevend moet worden voor de ruimtelijke inrichting. Het Rijk streeft naar ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij vervlechting van cultuurhistorie in het ruimtelijke ordeningsbeleid uitgangspunt vormt. In de ruimtelijke inrichting dienen de cultuurhistorische waarden niet alleen herkenbaar te blijven, maar ook te worden versterkt. De doelstellingen zijn:

- het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit;
- het versterken en benutten van de kwaliteit van cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- het scheppen van voorwaarden voor initiatieven van derden;
- het verspreiden van kennis, het toegankelijk maken en het stimuleren van inspiratie voor inrichting en ontwerp;
- het verbeteren van de samenwerking tussen overheden en derden;
- het beter gebruik maken van bestaand instrumentarium.



In paragraaf 2.4.4 is aangegeven dat in het plangebied bijzondere archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn.

#### 2.1.8 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de monumentenzorg, afgekort als MoMo. De belangrijkste veranderingen die met het nieuwe beleid gepaard gaan zijn:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- Krachtiger en eenvoudiger regels;
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Het Rijk legt in haar nieuwe monumentenbeleid veel verantwoordelijkheid voor de monumentenzorg bij gemeenten, waarbij het bestemmingsplan gezien wordt als een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

#### 2.1.9 Conclusie

Behoud en versterking van bedrijvigheid vormt, evenals behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschapsidentiteit, een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Voor het plangebied staat behoud van de bedrijvigheid en het landschap voorop.

#### **Uitgangspunten:**

- Behoud bedrijventerrein
- Behoud landschap
- Behoud van cultuurhistorie

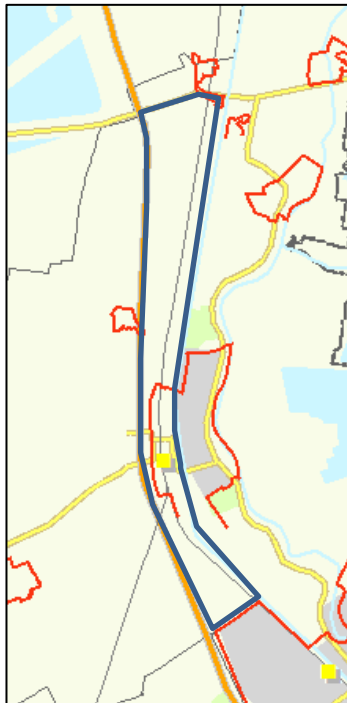
## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Streekplan Utrecht (2005-2015) en Handleiding bestemmingsplannen 2006

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid staan in het Streekplan Utrecht 2005-2015 van 13 december 2004 (vastgesteld door provinciale staten). Het streekplan is 'omgezet' naar een (verplichte) structuurvisie, maar is inhoudelijk niet gewijzigd. Het verwoordt het provinciale beleid voor wat betreft de ruimtelijke ordening van de provincie Utrecht. De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij gaat het om efficiënt, intensief, duurzaam en meervoudig gebruik van de ruimte. Voor bestaand stedelijk gebied is de ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingselement.

Ontwikkelingen die binnen de rode contour passen en voldoen aan het kwalitatief en kwantitatief ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van kwaliteiten en waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water), worden beschouwd als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen.

Het plangebied is in beperkte mate binnen de navolgende afbeelding aangegeven rode contour gelegen. Voor zover het plangebied is gelegen binnen de rode contour is sprake van reeds bebouwd gebied. Het deel dat is gelegen buiten de contour betreft in overwegende mate onbebouwd agrarisch gebied. De rode contour is aan de zuidzijde niet gesloten waardoor stedelijke uitbreiding mogelijk is.



Afbeelding 2.2: Rode contouren plangebied (bron: Streekplan Utrecht)

In de 'Handleiding bestemmingsplannen (2006)' is uitvoering gegeven aan het Streekplan. In het beleidsdeel van de Handleiding bestemmingsplannen (2006) worden richtinggevende beleidsuitspraken uit het streekplan verder uitgewerkt. Deze beleidsregels geven richtlijnen voor het maken van verantwoorde ruimtelijke keuzes. In het servicedeel van de Handleiding bestemmingsplannen is een verdere toelichting opgenomen.

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vormden het streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen samen het beoordelingskader voor bestemmingsplannen en hierop gebaseerde uitwerkings- en wijzigingsplannen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de directe doorwerking van deze plannen in de bestemmingsplannen vervallen. De provincie zal het streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen echter blijven gebruiken als kader voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

## 2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Het doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. Provinciale Staten heeft de PRV op 21 september 2009 vastgesteld. Per onderwerp is navolgend beschreven of de verordening op dat punt relevant is voor het bestemmingsplan.

- **Bodembewerking veenweidegrond**

Het plangebied is deels aangewezen als ‘Bodembewerking veenweidegrond’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat bodembewerkingen die tot gevolg hebben dat een veenlaag aan de oppervlakte wordt gebracht, niet zijn toegestaan. Bodembewerkingen zijn wel toegestaan indien de grondwaterstand meer dan 60 cm onder maaiveld ligt.



Afbeelding 2.3: Bodembewerking veenweidegrond (bron: PRV Utrecht)

- **Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur**

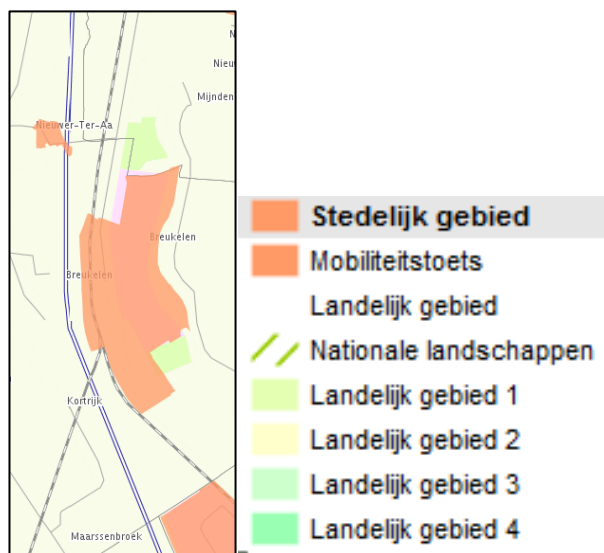
Het plangebied is deels aangewezen als ‘Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren behouden dienen te blijven.



Afbeelding 2.4: Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur (bron: PRV Utrecht)

- **Mobiliteitstoets**

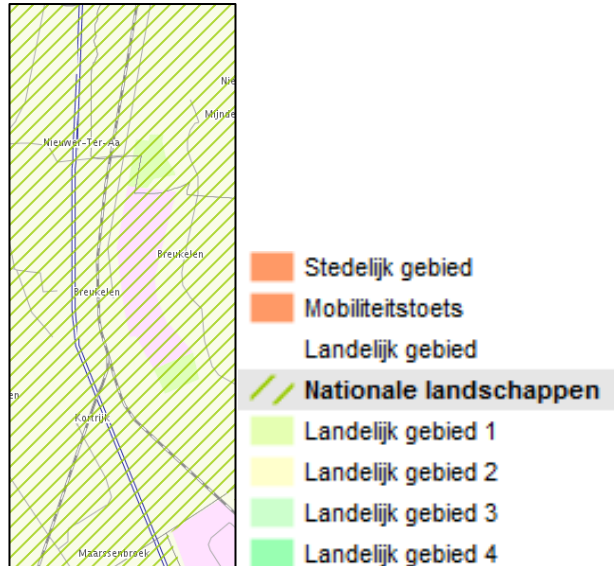
Het plangebied is deels aangewezen als ‘Mobiliteitstoets’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, de toelichting een beschrijving dient te bevatten van het aantal verplaatsingen die die ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft.



Afbeelding 2.5: Mobiliteitstoets (bron: PRV Utrecht)

- **Nationaal landschap**

Het plangebied is deels aangewezen als ‘Nationaal landschap’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat de kernkwaliteiten behouden en verbeterd dienen te worden.

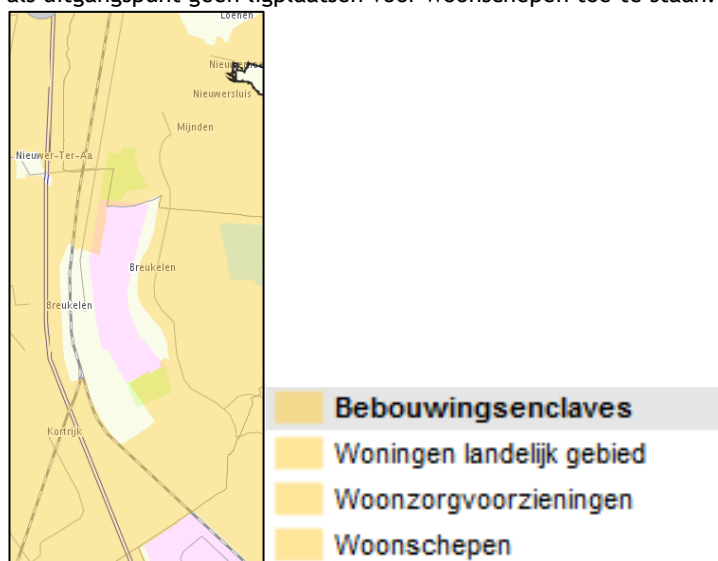


Afbeelding 2.6: Nationaal landschap (bron: PRV Utrecht)

- Woningen landelijk gebied en Woonschepen

Het plangebied is deels aangewezen als ‘Woningen landelijk gebied en Woonschepen’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met de aanduiding Woningen landelijk gebied geldt dat de inhoud van woningen ten hoogste 600m<sup>3</sup> mag bedragen tenzij sprake is van een gemeentelijke thematische beleidsvisie. Alsdan bedraagt de inhoud ten hoogste 800m<sup>3</sup>. Indien bijgebouwen worden toegestaan tot een groter oppervlak dan 50m<sup>2</sup>, dient dit ruimtelijk te worden onderbouwd.

Voor gronden met de aanduiding Woonschepen geldt dat geen nieuwe ligplaatsen zijn toegestaan tenzij sprake is van woonschepen met een historische waarde. De gemeente Stichtse Vecht heeft als uitgangspunt geen ligplaatsen voor woonschepen toe te staan.



Afbeelding 2.7: Woningen landelijk gebied en Woonschepen (bron: PRV Utrecht)

- **Bestaande niet agrarische bedrijven**

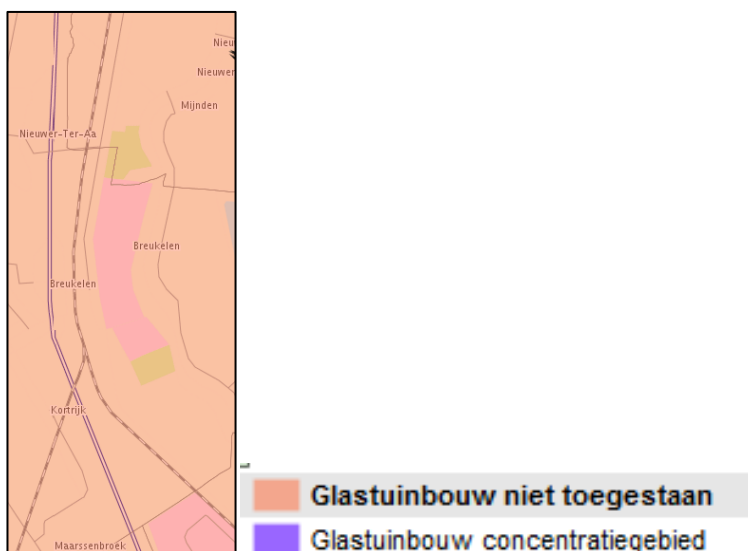
Het plangebied is deels aangewezen als 'Bestaande niet agrarische bedrijven' (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat bedrijven mogen worden uitgebreid tot maximaal 20% van de bestaande bebouwing.



Abbeelding 2.8: Bestaande niet agrarische bedrijven (bron: PRV Utrecht)

- **Glastuinbouw niet toegestaan**

Het plangebied is deels aangewezen als 'Glastuinbouw niet toegestaan' (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat glastuinbouw niet is toegestaan.

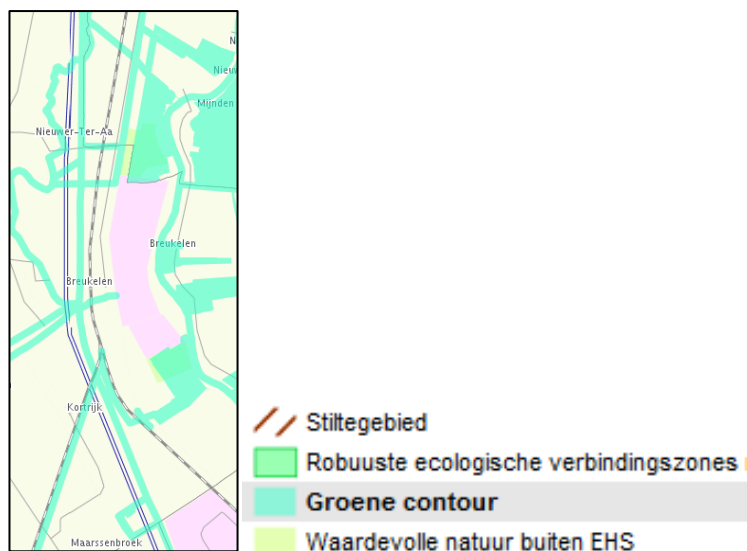


Abbeelding 2.9: Glastuinbouw niet toegestaan (bron: PRV Utrecht)



- **Groene contour**

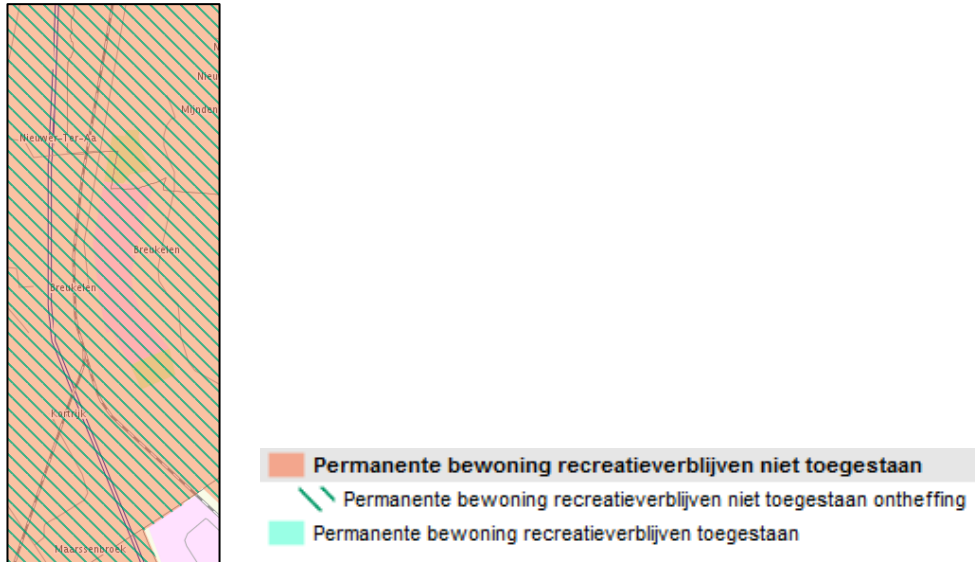
Het plangebied is deels aangewezen als ‘Groene contour’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat de aanwezige wezenlijke groene kenmerken en waarden beschermd dienen te worden. Een significante aantasting van deze kenmerken en waarden is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan daartoe gestelde voorwaarden, zoals het ontbreken van redelijke alternatieven, schade wordt beperkt door mitigerende maatregelen en compensatie in natura plaatsvindt.



Afbeelding 2.10: Groene contour (bron: PRV Utrecht)

- **Permanente bewoning recreatiewoningen niet toegestaan ontheffing**

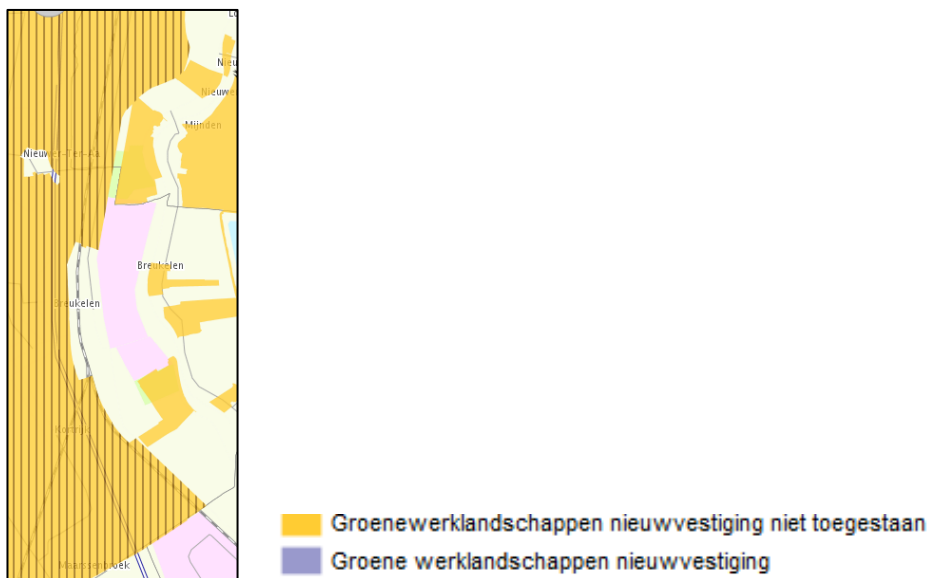
Het plangebied is geheel aangewezen als ‘Permanente bewoning recreatiewoningen niet toegestaan ontheffing’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat permanente bewoning van recreatiewoningen, stacaravans en recreatieboten niet is toegestaan, tenzij ontheffing wordt verkregen van gedeputeerde staten.



Afbeelding 2.11: Permanente bewoning recreatiewoningen niet toegestaan ontheffing (bron: PRV Utrecht)

- Groene werklandschappen nieuwvestiging niet toegestaan

Het plangebied is geheel aangewezen als ‘Groene werklandschappen nieuwvestiging niet toegestaan’ (zie navolgende afbeelding). Voor gronden met deze aanduiding geldt dat groene werklandschappen niet zijn toegestaan, tenzij gedeputeerde staten ontheffing verleend. Onder groene werklandschappen wordt verstaan: hoogwaardige, kleinschalige bedrijvigheid die schoon van aard is met direct daaraan gekoppeld een versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het landelijk gebied.



Afbeelding 2.12: Groene werklandschappen nieuwvestiging niet toegestaan (bron: PRV Utrecht)



### 2.2.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

De provincie Utrecht heeft uitwerking aan het nationale beleid gegeven en haar milieubeleid voor de provincie verwoord in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 (PMP). Dit plan heeft als ondertitel meegekregen 'toekomstbestendig, ambitieus en haalbaar'. De ambitie in het Provinciaal Milieubeleidsplan richt zich vooral op het cluster duurzaamheid-klimaat-energie. Ruimtelijke ontwikkelingen worden op deze aspecten getoetst. Verder is de leefbaarheid de afgelopen jaren belangrijk geweest en de winst die op dit terrein geboekt is wil de provincie behouden. De ambitie is ook om trends op tijd op te pikken, zoals de nadruk op gezondheid als doel van het brede milieubeleid. Bestaande (wettelijke) normen blijken niet altijd volledige bescherming te bieden voor de gezondheid van mens en natuur.

### 2.2.4 Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU)

Het verkeer- en vervoerbeleid van de provincie Utrecht is vastgelegd in het SMPU 2004-2015, dat is geactualiseerd in het SMPU+ (2007). De doelen van het SMPU zijn:

- realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoersysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen;
- verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoersysteem voor gebruikers en omwonenden;
- verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie wil de veiligheid en sociale leefkwaliteit in kernen verbeteren door provinciale wegen binnen de bebouwde kom in te richten als erftoegangsweg, dus een weg met een maximale snelheid van 30 km per uur. Een ander nieuw beleidsaccent is het verder verbeteren van de sociale veiligheid van fietspaden en bushaltes.

Het plangebied is onderverdeeld in verblijfsgebieden en verkeersgebieden. Hierdoor zijn zowel veiligheid als een goede doorstroming van het verkeer gewaarborgd.

### 2.2.5 Provinciaal Waterplan 2010-2015

In het Waterplan 2010-2015 is het provinciale beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht weergegeven. Het Waterplan heeft als ondertitel: richting robuust. Duurzame en robuuste watersystemen zijn nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. In het Waterplan worden drie hoofdthema's onderscheiden:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen.
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur.
- Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW). Hierin staan de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie



zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functies 'landbouw' en 'stedelijk gebied'.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied enkele veengebieden.

De inrichting en het beheer in de gebieden aangewezen voor landbouw zijn primair gericht landbouw:

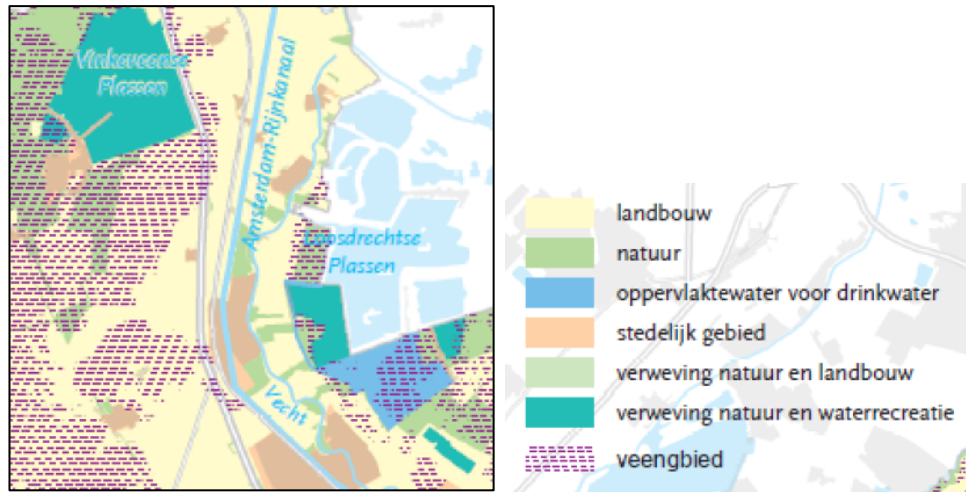
- Minimalisering van wateroverlast en vochttekorten;
- In veengebieden (zie kaart) een maximale drooglegging van 60 cm (gemiddeld per peilvak);
- In veengebieden geen vergroting van de drooglegging, tenzij dit noodzakelijk is voor het duurzaam uitoefenen van de functie.
- Voldoende mogelijkheden voor de structurele beschikbaarheid en aan- en afvoer van water;
- Voldoende mogelijkheden voor de aan- en afvoer van water voor bestrijding van vorstschade voor specifieke in de waterbeheerplannen opgenomen gebieden;
- Waterkwaliteit voldoet aan de geldende norm, ook in geval van overstorten en nooduitlaten;
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem.

De inrichting en het beheer in de gebieden aangewezen voor stedelijk gebied zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden;
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool.

Veengebieden zijn gebieden met in de bovenste 80 cm van het bodemprofiel 40 cm of meer veen. De kaart, zoals daarvan een uitsnede is opgenomen in navolgende afbeelding, is gebaseerd op de Bodemkaart Veengebieden provincie Utrecht (februari 2008), voor meer detail wordt hier naar deze kaart verwezen. In peilbesluiten voor deze gebieden is extra aandacht nodig voor het beperken van bodemdaling en het tegengaan van versnippering.

Navolgende afbeelding geeft de functies in het plangebied weer.



Afbeelding 2.3: Gebiedsfuncties (bron: Provinciaal Waterplan 2010-2015)

#### 2.2.6 Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Verordening

Vanaf 3 april tot en met 14 mei 2012 ligt het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Verordening ter inzage. Dit ontwerpbeleid is met name voor wat betreft het gestelde ten aanzien van kantoren relevant voor onderhavig plangebied. In het beleid wordt ten aanzien van kantoren immers aangegeven dat de provincie in principe geen ruimte geeft aan nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantorenlocaties. In de verordening is dit geconcretiseerd door te stellen dat ruimtelijke plannen niet meer mogen voorzien in kantorenbestemmingen indien kantoren leegstaan. Dit is alleen anders indien kan worden onderbouwd dat binnen de planperiode zicht bestaat op het gebruik als kantoor. Dit dient alsdan te blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten.

Van gemeentewege wordt overleg gevoerd met de provincie om zo doende te bepalen welke mogelijkheden er zijn voor onderhavig plangebied. Naar aanleiding van dit overleg en het gezamenlijk bepalen van het toekomstige beleid, worden te zijner tijd uitgangspunten geformuleerd voor het nieuwe bestemmingsplan.

#### 2.2.7 Conclusie

Duurzaam en meervoudig ruimtegebruik, verbeteren van verkeers- en sociale veiligheid, behoud en versterking van cultuurhistorische en groene structuren zijn belangrijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast is het voor het plangebied relevant dat er beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn aan de zuidzijde van de bebouwing in het plangebied aangezien hier geen rode contour is opgenomen.



**Uitgangspunten:**

- Geen uitbreiding buiten rode contour
- Meervoudig ruimtegebruik
- Bestemmingen die bodembewerking mogelijk maken uitsluitend toestaan indien grondwater 60 cm onder maaiveld ligt
- Behoud cultuurhistorisch waardevolle structuren
- In toelichting beschrijven wat mobiliteitsgevolgen zijn van ruimtelijke ontwikkelingen
- Beschermen en versterken van kernkwaliteiten
- Maximale inhoud bestaande woningen 600m<sup>3</sup>; met afwijking 750m<sup>3</sup> conform bestemmingsplan Landelijk gebied West
- Geen nieuwe ligplaatsen voor woonschepen
- Uitbreiding niet agrarische bedrijven met maximaal 20%
- Glastuinbouw is niet toegestaan
- Bescherming van wezenlijke groene kenmerken en waarden
- Permanente bewoning recreatieverblijven is niet toegestaan
- Geen groene werklandschappen

## 2.3 Regionaal beleid

### 2.3.1 Regionaal structuurplan 2005 - 2015 (2005) en Uitvoeringscontract RSP (2007)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het plan vormt de basis voor de in 2006 opgestelde uitvoeringscontracten tussen de gemeenten die samenwerken in het BRU. Navolgende tabel geeft de ambities en de opgaven, zoals deze zijn weergegeven in het RSP weer.

Uitgangspunten	Bovenregionale opgaven	Regionale opgaven
Invulling geven aan de positie van de regio in de Randstad, uitgaande van haar unieke kwaliteiten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accommoderen van bovenstedelijke functies en werkgelegenheid, door te zorgen voor voldoende en passende bedrijfsruimte;</li> <li>- meer nieuwe woningen.</li> </ul>	
Streven naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht.		Zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale woningbouw over de regio
Verbeteren van de kwaliteit van woon- en leefklimaat		<ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgen voor voldoende woningen, met name in de ontbrekende of achterblijvende milieus;</li> <li>- herstructurering en transformatie;</li> <li>- meer differentiatie en menging van functies.</li> </ul>
Versterken van de regionaal-economische structuur, met inachtneming van het begrip "Beheerste dynamiek".	Profilering op een aantal sterke clusters (kennis en dienstencentrum)	
Een bereikbare en leefbare regio voor iedereen.	Verbeteren van de bereikbaarheid door te kiezen voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- selectieve bereikbaarheid;</li> <li>- integrale kwaliteitssprong van infrastructurele netwerken;</li> <li>- uitbreiding/verbetering van de langzaam verkeer routes.</li> </ul>	
Veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- verdere ontwikkeling van de groenblauwe structuur;</li> <li>- verminderen van het tekort aan natuur- en recreatiegebieden, verbeteren van de toegankelijkheid en investeren in de kwaliteit;</li> <li>- versterken van de plattelandsfunctie</li> </ul>
Het RSP moet een flexibel en op uitvoering gericht plan zijn.		
Water hanteren als ordenend principe.	Aanwijzen van waterbergingsgebieden.	
De cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.		Actieve ontwikkeling van cultuurhistorische en archeologische waarden en inpassing van de kenmerkende structuur van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in ruimtelijke plannen.

Afbeelding 2.4: Ambities en opgaven (bron: Regionaal structuurplan 2005 - 2015)



### 2.3.2 Regionaal Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015 en Uitvoeringsafspraken RVVP (2007)

Het verkeers- en vervoerbeleid van het BRU (Bestuur Regio Utrecht) richt zich op drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Rode draad in het beleid is dat het BRU zich uitspreekt tegen het ongelimiteerd faciliteren van de vraag naar verkeer en vervoer en kiest voor 'selectieve bereikbaarheid'. Er wordt prioriteit gegeven aan een betere benutting van het bestaande net, verschuiving van verkeersdruk naar perioden buiten de spits en de bereikbaarheid van kerngebieden zoals het centrum van Utrecht.

In de uitvoeringsafspraken voor infrastructuur die het BRU met de gemeenten heeft gesloten, zijn voor het plangebied de volgende projecten te onderscheiden:

- kwaliteitsverbetering en toegankelijkheid haltes OV. Het overgrote deel van de haltes krijgt voor 2011 een kwaliteitsimpuls en wordt toegankelijk gemaakt voor alle OV-reizigers;
- verbetering Kwaliteitsnet goederenvervoer.

### 2.3.3 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!', Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In het waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kan worden uitgevoerd. Verder bevat het waterbeheersplan een overzicht van de ambities en doelen van het waterschap voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze te bereiken. Vier thema's vormen de leidraad van het plan:

- Veiligheid.
- Voldoende water.
- Schoon water.
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

### 2.3.4 Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015, 'Werken aan water, in en met de omgeving'

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert het waterschap in zijn beheergebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor het waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden.

### 2.3.5 Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS)

De bedrijventerreinenmarkt is hoofdzakelijk een regionale, subregionale en lokale markt. De regio Utrecht kent een geschiedenis van samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. In





de Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS) en de Regionale Agenda 2011-2014 worden de kwaliteit en de kwantiteit van werklocaties dan ook nadrukkelijk als speerpunten gezien. Efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik, het hanteren van de SER-ladder c.q. een regionaal uitgifteprotocol, het tijdig beschikbaar hebben van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit en op de juiste locaties gelegen, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en het tegengaan van verrommeling zijn van regionaal belang.

De ontwikkeling van het BRU richt zich op:

- Een tijdig en adequaat aanbod van diverse typen werklocaties, afgestemd op de vraag van bedrijven en instellingen in kwantiteit en kwaliteit;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van verdere congestie door toenemende mobiliteit, met vanuit de REOS specifieke aandacht voor de bereikbaarheid van werklocaties;
- In samenwerking met andere partijen uitvoeren van stimulerende acties gericht op:
  - a. versterking en profilering van enkele speerpunten van de Utrechtse kenniseconomie;
  - b. betere afstemming van de vele acties gericht op de onderkant van de arbeidsmarkt;
  - c. aanvullende mogelijkheden om toerisme en leisure te bevorderen door coördinatie van diverse activiteiten;
  - d. het faciliteren van veranderingen op de arbeidsmarkt (pendelrelaties, nieuwe woon/werkconcepten);
- Bevordering van de economische belangen van de regio Utrecht in overleggen met Rijk, provincie en gemeenten en het aantrekken van extra financiële middelen van Rijk/EU en private partijen, via gerichte, strategische interventies.

#### *De SER ladder*

Middels de SER-ladder wordt een selectief en doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte nagestreefd als ook een verhoging van de ruimteproductiviteit. De SER-ladder kent de volgende stappen:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bepaalde functies en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

#### 2.3.6 Convenant Bedrijventerrein BRU

Het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen legt afspraken, wensen en behoeften van de gemeenten vast en biedt een leidraad voor de toekomst. Het convenant ondersteunt een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinbeleid voor de regio Utrecht.

Onderstaand de belangrijkste artikelen van toepassing:

- Vraag naar bedrijventerreinen; Bij het voorzien in de planningsopgave zal volgens de gemeenten conform het gedachtegoed van de SER-ladder, uitgebreid gekeken worden naar de ruimtelijke mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen.
- Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen; Naast de in het convenant zachte plannen worden vooralsnog geen nieuwe plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen



opgesteld. Voordat overgegaan wordt tot de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, zal, in lijn met het gedachtegoed van de SER-ladder, eerst nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden die het bestaande bedrijventerreinenareaal biedt.

- Segmentering belangrijker; De bestaande segmentering zal worden aangepast / uitgebreid waar nodig en/of gewenst. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het gegeven dat per bedrijventerrein meerdere segmenten mogelijk zijn.
- Monitoring; Partijen erkennen dat voor het volgen van ontwikkelingen in zowel de vraag als het aanbod, een gedetailleerd en betrouwbaar monitoringsysteem wenselijk is.
- Herstructureringsopgave; Gemeenten zullen alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor nieuwe terreinen herstructureringsplannen hebben opgesteld, waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van bestaande terreinen. Een herstructureringsplan kan ook betrekking hebben op de transformatie van één of meerdere bedrijventerreinen.
- Herijking PRS/PRV; In overeenstemming met de afspraak in het landelijke Convenant Bedrijventerreinen om de (landelijke) planningsopgave in 2015 te herijken, zullen GS, na zorgvuldig inhoudelijk beraad en bestuurlijk overleg met de gemeenten, bij de eerstvolgende herijking bepalen of zij het noodzakelijk achten het programma aan nieuwe terreinen aan te passen.

### 2.3.7 Conclusie

Het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit, behoud van archeologische waarden en behoud en versterking van cultuurhistorie zijn belangrijke beleidsuitgangspunten voor het plangebied.

In onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk om de bestaande functies op het bedrijventerrein waar mogelijk te verruimen en te verbreden, welke past in het regionaal beleid. Daarnaast is een doel van de Regionale Economische Ontwikkelingsstrategie om te voorzien in een tijdig en adequaat aanbod van diverse typen werklocaties, afgestemd op de vraag van bedrijven en instellingen in kwantiteit en kwaliteit. Uitbreiding en nieuw bedrijventerrein zal beoordeeld worden op basis van de SER ladder en regionaal worden afgestemd.

#### **Uitgangspunten:**

- Verbeteren woon- en leefklimaat
- Behoud archeologische en cultuurhistorische waarden
- Behoud bedrijventerrein en waar mogelijk verruimen en verbreden vestigingsmogelijkheden
- Planologische bescherming waterschapsbelangen



## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie

In 2002 heeft de toenmalige gemeente Breukelen de structuurvisie vastgesteld. De visie regelt de lokale dynamiek in wonen, werken, natuur, landschap, verkeer en verzorging in een duurzaam inrichtings- en ontwikkelingsmodel. Om deze aspecten te kunnen regelen, zijn de potenties van het dorp Breukelen en welke zaken nu of in de toekomst een bedreiging kunnen gaan vormen in beeld gebracht.

#### Kansen

- Aanwezigheid van veel cultuurhistorische waarden en bijzondere landschappelijke elementen, een “rijk” landschap
- Ligging van Breukelen ten opzichte van het recreatieve netwerk in de regio
- Verbetering openbaar vervoer door ontwikkeling stationslocatie
- Naamsbekendheid (Nijenrode)

#### Knelpunten

- Het openbaar vervoer tussen station, kernen, en westelijk weidegebied;
- Gebrekkig stedenbouwkundige en functionele kwaliteit, in de corridor
- Druk op de woningmarkt en gebrek aan ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden
- Agrarische functie neemt af, het agrarische landschap staat onder druk
- Recreatieve druk in veenweidegebied en Vechtzone

In de visie zijn op basis van het vorenstaande enkele thema's en deelgebieden nader uitgewerkt. Navolgend wordt ingegaan op de thema's en deelgebieden welke relevant zijn voor het plangebied.

- Corridor: De ontwikkelingen die plaats gaan hebben in de corridor zijn aanleiding om de bestaande bedrijventerreinen op te waarderen en ze te laten aansluiten bij de nieuwe voorzieningen van de stationslocatie.
- Schakelgebied: De stationslocatie geeft aanleiding voor een verbetering van de oost-west verbinding in Breukelen. Dat wil zeggen dat Breukelen zowel fysiek als visueel nu de mogelijkheid heeft om over de infrastructurele bundel heen te stappen. Een mix van nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen in combinatie met een betere vervoersverbinding met het centrum maakt een nieuwe entree voor zowel het oude centrum als het westelijk weidegebied.
- Recreatie en toerisme: De recreatieve functie van de Vecht moet gereguleerd en bewaakt worden. Het beperken van de aanmeermogelijkheden aan de Vecht zelf is een stap in die richting.
- Natuur en landelijk gebied: de openheid van het westelijk deel moet gewaarborgd worden. Door de afnemende agrarische functie zal ook hier een nieuwe beheersvorm ontstaan, waarbij wonen, natuur, landschap en recreatie een rol zullen gaan spelen



#### 2.4.2 Concept Welstandsnota Stichtse Vecht 2011

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2011 de (concept) welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. De nota is geschreven voor het beheer van bestaande gebieden en objecten. De nota kent vier soorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria, objectcriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor wijzigingen binnen de invloedssfeer van monumenten en voor excessen.

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit, zoals dorpslinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het plangebied is ingedeeld in 'bedrijventerrein Corridor', 'bedrijventerreinen' en 'het Rode Dorp'.

- De Corridor is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw.
- De bedrijventerreinen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld.
- Het Rode Dorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden.

#### 2.4.3 Woonvisie 2008-2012

De toenmalige gemeente Breukelen heeft in juni 2008 de Woonvisie 2008-2012 vastgesteld. Het doel van de visie is het tot stand brengen van een gezonde woningmarkt en het meegaan in de ontwikkelingen in die woningmarkt, te weten de toenemende vergrijzing en een aantrekkende economie.

De gemeenteraad van Breukelen heeft een duidelijke woonmissie geformuleerd. Uit die missie blijkt dat het gemeentebestuur geen ambitie heeft om qua inwoneraantal sterk te groeien: zij wil een 'beheergemeente' zijn. Die woonmissie wordt vertaald in enkele beleidsdoelen:

- Passend huisvesten van de inwoners in de diverse kernen van Breukelen.
- Bieden van gevarieerde en duurzame woonmilieus.
- In stand houden van het bestaande voorzieningenniveau.
- Behouden van het groene karakter.

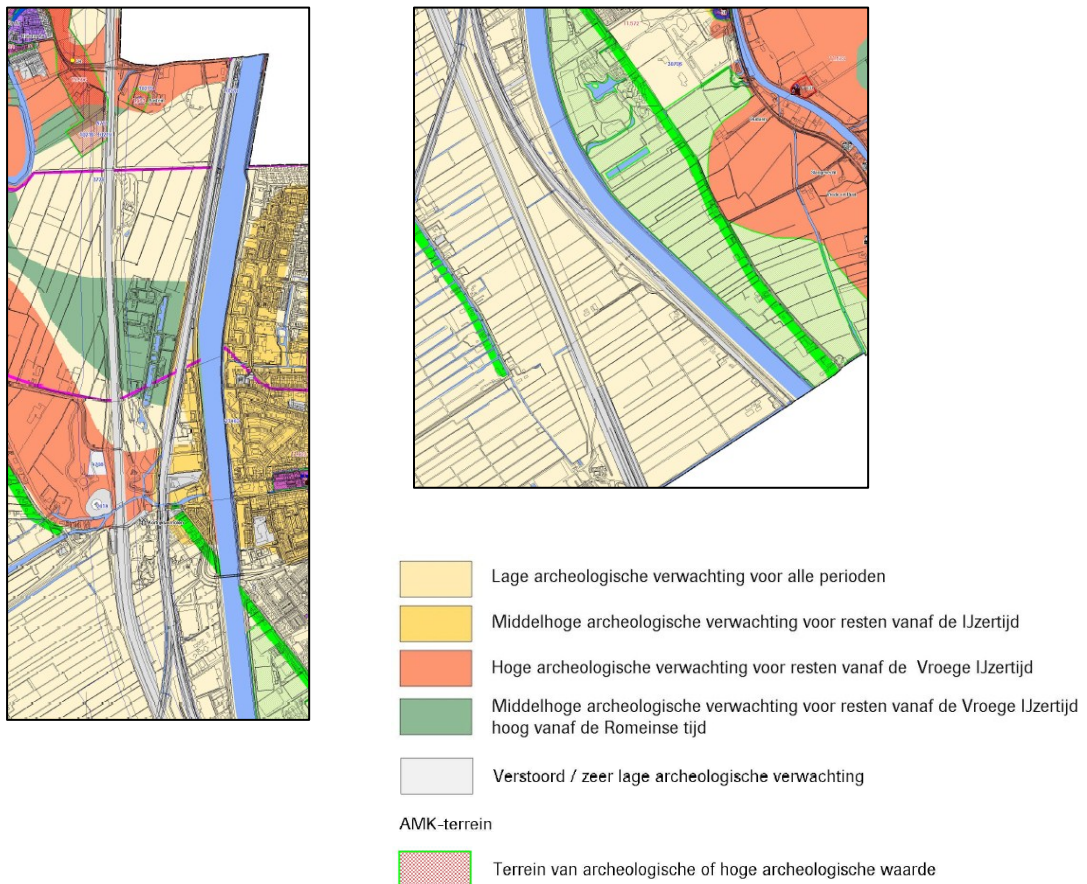
#### 2.4.4 Concept Woonvisie 2012-2015

Landelijk, maar ook binnen Stichtse Vecht speelt een aantal ontwikkelingen, die relevant is voor de woonvisie. Zo loopt de productie van woningen voor het eerst sinds jaren terug. Dit komt onder andere door de moeilijke economische situatie en de dalende woningprijzen. Er bestaat echter nog altijd een grote behoefte aan woonruimte, zeker in het Randstedelijk gebied. Het is daarom van belang dat er woningen worden gebouwd. Tegelijk wil Stichtse Vecht het Groene Hart niet aantasten.

Eén van de mogelijkheden is de leegstand van kantoren. Zo wil de gemeente meewerken aan voldoende locaties voor woningbouw - waaronder sociale woningbouw - en aan de wijziging van de bestemming kantoren in de bestemming wonen.

#### 2.4.5 Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarsse, Loenen, Abcoude en Breukelen

De gemeente Stichtse Vecht heeft een archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart vastgesteld. Op grond van de verwachtingswaardekaart zijn de gronden in het plangebied aangewezen als gronden met hoge archeologische verwachting, lage archeologische verwachting, middelhoge archeologische verwachting en een terrein van archeologische of hoge archeologische waarde (AMK terrein). Navolgende afbeeldingen geven de archeologische verwachting weer.



Afbeelding 2.4: Archeologische verwachtingskaart (bron: archeologisch beleid gemeente Stichtse Vecht)



Voor de diverse verwachtingen geldt het volgende beleid.

- Hoge archeologische verwachting:
  - Historische kernen en ontginningsassen: voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 50 m<sup>2</sup> beslaat hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.
  - Pleistocene opduikingen: voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 100 m<sup>2</sup> beslaat hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.
  - Meandergordels en crevassecomplexen en blokverkaveling: voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> beslaat hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.
- Middelhoge archeologische verwachting: Voor plangebieden waar de beoogde bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 1000 m<sup>2</sup> hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
- Lage archeologische verwachting: Aanbevolen wordt om voorafgaand aan planontwikkeling in gebieden met een planomvang van meer dan 10 hectare een inventariserend verkennend booronderzoek uit te voeren om de mogelijke aanwezigheid van pleistocene opduikingen, meandergordels en/of crevassecomplexen vast te stellen.
- AMK-terreinen: Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 50 m<sup>2</sup> hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Conform het provinciaal vrijstellingsbeleid geldt voor een zone van 250 m rond de AMK-terreinen een vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup>. Wanneer in het plangebied of in een zone van 100 m daaromheen een vondstmelding bekend is, geldt een vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup>.
- Specifieke bodemingrepen: Conform het provinciaal vrijstellingsbeleid geldt voor plannen en de bodemingrepen die een lineair element betreffen, zoals bijvoorbeeld sleuven voor riolering of kabels&leidingen en te graven sloten/waterwegen, geen vrijstelling op basis van oppervlakte. In deze gevallen dient conform het provinciaal beleid contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog.

Bodemingrepen dieper dan 0,30 m onder maaiveld in de gebieden zoals hierboven omschreven moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan.

#### 2.4.6 Horecabeleidsplan Breukelen 2005

Het beleid van de ten aanzien van de kern Breukelen is gericht op concentratie van horecabedrijven in het centrum van Breukelen. Voor het overige gebied van de kern van de gemeente Breukelen wordt geen regulering van de horeca noodzakelijk gevonden.



#### 2.4.7 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen

De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Breukelen heeft in september 2008 het landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. Het doel van het landschapsontwikkelingsplan is het opstellen van een visie voor de komende 10 tot 15 jaar. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijk karakter van het landschap. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Daarnaast geeft de visie voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan.

Op grond van het landschapsbeleidsplan wordt het landelijk gebied verdeeld in zes deelgebieden. Voor het plangebied geldt het deelgebied Weidelandschap-Oost. Dit gebied vormt in landschappelijk opzicht een open tegenhanger met een agrarische functie van de meer verdichte stroomruggen. De openheid wordt gevormd door dit contrast van fraaie ruimtelijke afwisseling. De open gebieden kunnen landschappelijk worden versterkt met enkele kleinschalige beplantingen van geriefbosjes of oeverbeplantingen. Aanleidingen hiervoor liggen tevens in het ruimtelijk versterken van de historische tracés van bijvoorbeeld de Indijk, de Hollandse Wetering en de oude spoorlijn. Deze overbeplantingen dragen bij aan de lokale ecologische waarden en de recreatieve aantrekkelijkheid en ontsluiting van het gebied, als alternatief voor de drukke Vechtzone.

In de polders aan weerszijden van het kanaal wordt ingezet op versterking van cultuurhistorische lijnen, zodat de relatie tussen de gebieden voor de goede waarnemer zichtbaar is.

Polder Nijenrode heeft een functie als uitloopgebied voor Maarssen en voor Breukelen. Hier wordt ingezet op het voortbestaan van het agrarisch karakter van het gebied, met een open tot half open landschapsbeeld, als contrast met de meer verdichte landgoederengordel langs de Vecht. Er dient aanvullende landschaps- en natuurontwikkeling plaats te vinden, waardoor het gebied aantrekkelijk wordt voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen. Hierdoor zal meer afwisseling in beplanting, de natuurwaarden, de beleving en de gebruiksmogelijkheden ontstaan.

In de spie tussen de A2 en het kanaal (polder Vredenoord) is een bijzondere landschappelijke functie wenselijk vanwege de geïsoleerde ligging en de wens dit gebied open te houden met een agrarisch en landelijk karakter. Ook deze zone dient onderdeel te zijn van het recreatieve netwerk tussen Breukelen

#### 2.4.8 Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Breukelen

De Wet geurhinder geeft de gemeente de mogelijkheid om via een verordening lokaal beleid vast te stellen voor de geurbelasting en de vaste afstanden. Dit om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De vaste afstanden kunnen daarbij worden verkleind. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter tussen een emissiepunt van de stal en een geurgevoelig object en buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 25 meter.



#### 2.4.9 Conceptvisie Hof van Breukelen

De gemeente Stichtse Vecht heeft een conceptvisie opgesteld voor de “Hof van Breukelen”. Omdat deze visie nog uitgewerkt dient te worden, maakt de middels deze visie beoogde herontwikkeling geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Desalniettemin wordt navolgend kort ingegaan op de centrale doelstelling.

Centrale doelstelling van de herontwikkeling van de grotere context rondom het station is dat een entree met ruimtelijke kwaliteit ontstaat voor Breukelen met een gezonde mix van diverse functies zoals wonen, werken en recreëren. Deze combinatie van functies wordt nagestreefd om enerzijds geen monofunctioneel nieuw deel voor Breukelen te creëren en (door middel van wonen) sociale veiligheid te bevorderen. Tevens wordt gepoogd deels een antwoord te geven aan Breukelse woningbehoefte in de stationsomgeving. Tenslotte wordt in het plan ruimte geboden aan bedrijven die te grootschalig zijn voor de oude kern van Breukelen, en die zich binnen de gemeente grenzen, willen verplaatsen.

#### 2.4.10 Conclusie

Behoud en opwaardering van bestaande bedrijventerreinen, behoud bestaande voorzieningen en behoud en versterking van het landelijk gebied zijn belangrijke beleidsuitgangspunten. Daarbij is tevens behoud van archeologische waarden van groot belang.

#### **Uitgangspunten:**

- Behoud archeologische waarden
- Behoud bedrijventerrein
- Behoud landelijk gebied



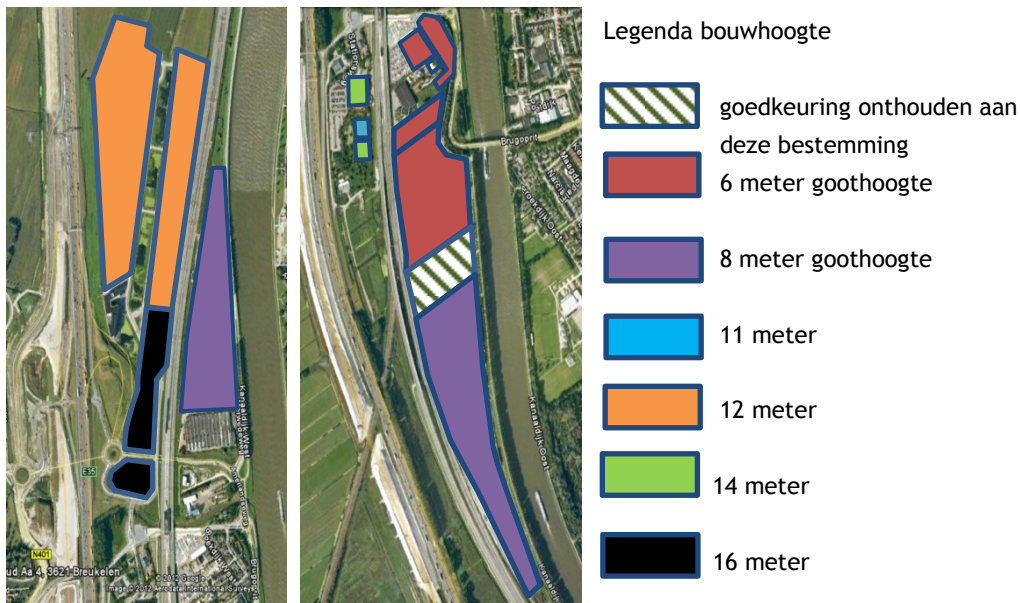
### 3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bedrijvenpark Breukelerwaard (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 8 november 1994);
- Landelijk Gebied West 1973 (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 1974, deels goedgekeurd door gedeputeerde staten op 29 oktober 1975 en deels goedgekeurd door de Kroon op 26 november 1979);
- Landelijk Gebied West 1973, eerste herziening (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 1992 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 24 november 1992);
- Spoorverdubbeling (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 20 juli 1999);
- Verbreding Rijksweg A2 (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 29 mei 2001).

#### 3.1 Bouwhoogte

De vigerende bestemmingsplannen geven de bebouwingsmogelijkheden aan van de betreffende gronden. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte van de gebouwen gelden voor de verschillende bestemmingsplannen verschillende maten. Deze maten variëren van 6 tot 16 meter. Navolgende afbeelding geeft de bouwhoogten op basis van de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied weer.



Afbeelding 2.5: Bouwhoogten

*Toekomstige situatie*

Voor wat betreft de toekomstige situatie wordt voorgesteld om middels een afwijkingsbevoegdheid voor de bedrijventerreinen Keulschevaart en Merwedeweg een (goot)hoogte van 10 meter toe te staan. Aan deze afwijkingsbevoegdheid dienen voorwaarden ten aanzien van stedenbouwkundige inpassing, verkeerskundige ontsluiting en hinder voor omliggende functies verbonden worden.

**3.2 Openheid en ruimte**

In de vigerende bestemmingsplannen wordt voor wat betreft de bedrijvenbestemmingen gewerkt met bebouwingspercentages in een ruim bouwvlak. Bijna al deze bouwvlakken mogen voor 50% tot 65% bebouwd worden. Navolgende afbeelding geeft de bebouwingspercentages op basis van de vigerende bestemmingsplannen weer.



Afbeelding 2.6: Bebouwingspercentages

Voor wat betreft de bebouwing ter plaatse van de woonfuncties (het Rode dorp) geldt geen bebouwingspercentage. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd.

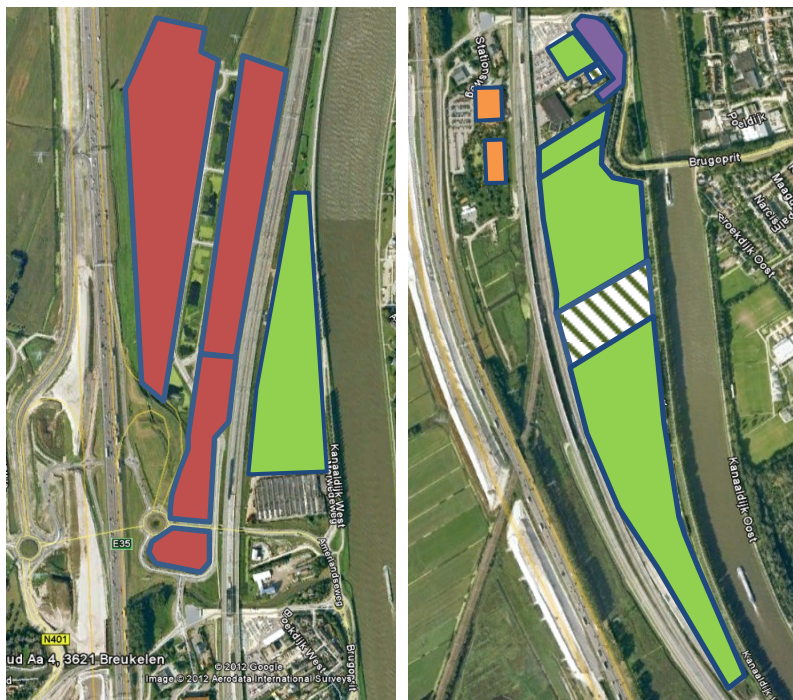
*Toekomstige situatie*

Ten aanzien voor de toekomstige situatie wordt voor wat betreft de bedrijventerreinen Breukelerwaard, Keulschevaart en Merwedeweg voorgesteld een bebouwingspercentage van maximaal 70% toe te staan, onder voorwaarde dat het parkeren op eigen terrein blijft plaatsvinden. Een percentage van 70% doet meer recht aan de bestaande feitelijke situatie,






biedt meer flexibiliteit voor de gebruikers en zorgt voor uniformiteit ten aanzien van bebouwingmogelijkheden (qua dichtheid) op de verschillende bedrijventerreinen.

### 3.3 Milieuzonering

In de vigerende bestemmingsplannen wordt voor wat betreft bedrijvenbestemmingen gewerkt met milieucategorieën. Navolgende afbeelding geeft de milieucategorieën op basis van de vigerende bestemmingsplannen weer.



#### Legenda milieucategorie

	geen milieu cat. opgenomen
	goedkeuring onthouden aan deze bestemming
	woonbestemming, geen milieucategorie van toepassing.
	Hotel
	Tot maximaal 3.2, plan voorziet in een bedrijvenlijst waarin mogelijk niet alle 3.2 inrichting zijn opgenomen

Afbeelding 2.7: Milieucategorieën



#### *Toekomstige situatie*

Ten aanzien van de toekomstige situatie wordt voorgesteld de bestaande milieucategorieën (qua bestemmingsplan alsmede bestaande situatie bij afwijkingen) te respecteren. Een voorstel voor de concrete zonering wordt gegeven in hoofdstuk 4.6.

Voor wat betreft bedrijventerrein Breukelerwaard wordt voorgesteld de gebruiksmogelijkheden van de gronden te verruimen zonder zwaardere categorieën mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan nieuwe vormen van grootschalige detailhandel, zonder problemen op het gebied van verkeersafwikkeling te creëren. Uitgangspunt blijft dat parkeren, dit geldt overigens voor alle bedrijventerreinen, op eigen terrein dient plaats te vinden. Reguliere detailhandel blijft op alle bedrijventerreinen uitgesloten. Gelet op de veranderde vraag en flexibilisering van de regels, wordt voorgesteld de mogelijkheden te bekijken om de toegestane verhouding ondergeschikte kantoorvoorzieningen bij bedrijven los te laten of om de verhouding te verbreden.

### **3.4 Agrarisch gebied**

Aan de noord- en zuidkant van het plangebied zijn twee agrarische gebied gelegen. Enkel één actief agrarische bedrijf (Parallelweg 5) is nog in het plangebied gevestigd. Verder zijn nog een aantal (voormalig agrarische bedrijfs-)woningen aan de Ter Aaseweg en de Parallelweg gelegen.

Uitgangspunt is dat de woningen en het agrarische gebied conform de nieuwste gemeente standaarden uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied West bestemd worden. Ten aanzien van het agrarisch bedrijf aan de Parallelweg 5 dient bezien te worden op welke wijze de gronden bestemd dienen te worden om zodoende enerzijds milieuproblematiek voor de woningen in de nabijheid (Maarssenbroek) te voorkomen en anderzijds de bedrijfsvoering van het bedrijf te beperken. Aanpassing van het bouwvlak kan hierbij een oplossing zijn.



### 3.5 Uitgangspunten

Als uitgangspunt geldt dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan en waar mogelijk aangepast aan de huidige eisen. Daar waar mogelijk wordt voorzien in enige flexibiliteit. Voor zover sprake is van concrete ontwikkelingen, worden deze opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Uitgangspunten:**

- Voor de terreinen Merwedeweg en Keulschevaart een hoogte van 10 meter (middels afwijkingsbevoegdheid) toestaan en voor alle drie de bedrijventerreinen een bebouwingspercentage van 70%, verder vastleggen huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden
- Voor het bedrijventerrein Breukelerwaard de gebruiksmogelijkheden van de gronden te verruimen zonder zwaardere categorieën mogelijk te maken
- Voor het bedrijventerrein Breukelerwaard ruimte bieden voor nieuwe vormen van grootschalige detailhandel. Voor de bedrijventerreinen Keulschevaart en Merwedeweg geen detailhandel toestaan
- Voor bedrijventerrein Breukelerwaard de toegestane verhouding kantoorvoorziening/bedrijfsruimte te verruimen



## 4 MILIEUASPECTEN

Op basis van het integrale advies van de Milieudienst Noord-West Utrecht (d.d. 19 maart 2012), worden in dit hoofdstuk de milieuplanologische uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Het integrale advies is opgenomen in bijlage 1.

### 4.1 Bodem

Op het gebied van bodem is blijkens het advies van de Milieudienst geen sprake van belemmeringen waardoor het niet noodzakelijk is uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan te formuleren.

### 4.2 Geluid

In verband met geluidzones rondom (spoor)wegen en bedrijven is het vanuit akoestisch oogpunt niet gewenst nieuwe (bedrijfs)woningen te realiseren.

#### **Uitgangspunten:**

- Nieuwe (bedrijfs)woningen enkel middels een afwijkingsbevoegdheid toestaan

### 4.3 Lucht

Op het gebied van lucht is blijkens het advies van de milieudienst geen sprake van belemmeringen waardoor het niet noodzakelijk is uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan te formuleren.

### 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid is het werkveld dat zich bezighoudt met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In het advies van de Milieudienst wordt nader ingegaan op de in het plangebied aanwezige bedrijven met gevaarlijke stoffen en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- Bestaande inrichtingen in het plangebied: het LPG-tankstation Ruwiel aan de Rijksweg A2 oostzijde en de Pluimveeslachterij Van Miert aan de Keulschevaart 16 kunnen zonder strijd met regelgeving worden bestemd. Hiertoe moeten wel de relevante contouren op de verbeelding worden opgenomen.
- Geprojecteerde inrichtingen in het plangebied: hoewel op grond van het vigerend bestemmingsplan in bepaalde delen van het plangebied de vestiging van BEVI-bedrijven bij recht is toegestaan, is het gewenst deze bedrijven in het nieuwe bestemmingsplan uitsluitend toe te staan middels een afwijkingsprocedure op reeds bij recht toegestane gronden.
- Wegen - Rijksweg A2: bestemmen volgens de uitgangspunten van het Basisnet.
- Spoorwegen - Spoorlijn Amsterdam-Utrecht/Gouda: bestemmen volgens de uitgangspunten van het Basisnet Spoor.



- Vaarwegen - Amsterdam Rijnkanaal: bestemmen volgens de uitgangspunten van het Basisnet.
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen: De hogedruk aardgastransportleiding opnemen in het plan op de verbeelding en in de regels volgens de uitgangspunten van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De Milieudienst adviseert expliciet om de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) het plan in alle fasen toe te zenden.

**Uitgangspunten:**

- Nieuwe BEVI-bedrijven uitsluitend toestaan middels afwijking
- Contouren van BEVI-inrichtingen opnemen op verbeelding
- Transportassen bestemmen conform Basisnet
- Aardgastransportleiding opnemen conform Bevb

#### 4.5 Industriële bedrijven

Op basis van de huidige situatie (zie paragraaf 3.3) en gevoelige functies in de omgeving, wordt de volgende zoneringsvoorstel voorgesteld:

- Breukelerwaard: maximale bedrijfscategorie 3.2 (conform bestaand);
- Merwedeweg: maximale bedrijfscategorie 3.2 (meest zuidelijk 3.1), bij vergunde afwijkingen middels specifieke aanduidingen bestaande gebruik toestaan;
- Keulschevaart: maximale bedrijfscategorie 3.2, bij vergunde afwijkingen middels specifieke aanduidingen bestaande gebruik toestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan voor het gebied ten zuiden van de RWZI bedrijven in de categorie 4.1 toegestaan worden, waarbij met name in de omgeving gelegen (bedrijfs)woningen maatgevend zijn.

Wanneer de huidige situatie en bovenstaande toekomstige planologische situatie met elkaar vergeleken worden, zijn er enkele knelpunten waarvoor maatwerk benodigd is.

- Merwedeweg: op de percelen Merwedeweg 4 en 5a bevinden zich binnen 50 meter afstand van de woning aan de Merwedeweg 4b transportbedrijven uit de milieucategorie 3.2 in plaats van de gewenste categorie 3.1. Aangezien deze transportbedrijven reeds jaren hier zijn gevestigd en geen knelpunten opleveren wordt geadviseerd voor de betreffende percelen een uitzondering te maken en een milieucategorie 3.2 toe te staan, gekoppeld aan de huidige activiteiten van een transportbedrijf. Verder bevindt zich op het terrein op Merwedeweg 9 een kunststofverwerkend bedrijf (Blok Plastic B.V.) met een milieucategorie 4.2 terwijl voor het perceel 3.2 geadviseerd wordt.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning en heeft in het verleden geen aanleiding gegeven tot klachten. Om deze reden wordt geadviseerd voor het betreffende perceel een uitzondering te maken en een milieucategorie 4.2 toe te staan gekoppeld aan de huidige activiteiten.



- Het Rode dorp: op de percelen Broekdijk West 6, 10 en 12 zijn bedrijven gevestigd met een milieucategorie 3.1. in plaats van de gewenste categorie (max. 2). Voor de betreffende percelen kan ook een uitzondering worden gemaakt en tot maximaal 3.1 worden toegestaan voor de specifieke bedrijven die hier gevestigd zijn.  
Een ander knelpunt is dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden tot de woningen in het gemengd gebied ten westen van de Broekdijk West. Geadviseerd wordt om de komst van nieuwe (bedrijfs)woningen in dit deel uit te sluiten of op zijn minst tot een minimum te beperken.
- Keulschevaart: Op het perceel Keulschevaart 6 is de RWZI gevestigd met een milieucategorie 4.1. in plaats van de gewenste categorie (max. 3.2). Aangezien slechts een klein deel van het terrein binnen 200 meter afstand gelegen is en de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten op meer dan 200 meter afstand plaatsvinden wordt geadviseerd om voor dit terrein een uitzondering te maken en alleen het deel van het terrein dat binnen de 200 meter afstand van de woonwijk valt, te bestemmen als categorie 3.2. De rest van het terrein, waar de zwaarste werkzaamheden plaatsvinden, valt dan in categorie 4.1. Een ander knelpunt is dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden tot de woningen aanwezig binnen het deelgebied. Aangezien deze woningen tot op heden geen obstakel hebben gevormd voor de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven wordt geadviseerd deze woningen (voor zover legaal aanwezig) opnieuw in het BP op te nemen.  
Geadviseerd wordt om de komst van nieuwe (bedrijfs)woningen in dit deel uit te sluiten of op zijn minst tot een minimum te beperken en op te treden tegen het strijdig gebruik van ruimten (illegaal gebruik van ruimten als woning).

#### **Uitgangspunten:**

- Breukelerwaard: maximale bedrijfscategorie 3.2 (conform bestaand)
- Merwedeweg: maximale bedrijfscategorie 3.2 (meest zuidelijk 3.1) tenzij reeds anders vergund
- Keulschevaart: maximale bedrijfscategorie 3.2, tenzij reeds anders vergund. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan voor het gebied ten zuiden van de RWZI bedrijven in de categorie 4.1 toegestaan worden, waarbij met name in de omgeving gelegen (bedrijfs)woningen maatgevend zijn
- Milieucategorie 3.2 toestaan voor de percelen Merwedeweg 4, 5a en 9
- Milieucategorie 3.1 toestaan voor de percelen Broekdijk West 6, 10 en 12
- (Bedrijfs)woningen uitsluiten ten westen van Broekdijk West en de Keulschevaart
- Deels milieucategorie 3.2 toekennen aan het perceel Keulschevaart 6
- Nieuwe bedrijfswoningen uitsluitend toestaan middels afwijking
- Illegale woningen niet positief bestemmen
- Legale (bedrijfs) woningen in beginsel zodanig bestemmen





## 5 OVERIGE ASPECTEN

### 5.1 Water

Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk van conserverende aard is, met enkel geringe ontwikkelingsmogelijkheden, zijn er geen waterschapsbelangen in het geding. Wel stellen de beleidsuitgangspunten op het gebied van water eisen aan het planologische beschermen van bestaande waterhuishoudkundige waarden in het gebied.

Op de verbeelding en in de regels moeten de vastgelegde zones uit de huidige situatie worden overgenomen. Deze zones hebben betrekking op de keurzones; de invloedzone Rioolwaterzuiveringsinstallatie; de invloedzone Europese KRW; de belangrijke watergangen en de invloedzone van rioolperleidingen.

### 5.2 Archeologie

In paragraaf 2.4.4 is reeds aangegeven dat ter plaatse van het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn en worden verwacht. Deze archeologische waarden dienen opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

### 5.3 Flora en fauna

Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk van conserverende aard is, zijn er op het gebied van flora en fauna geen zaken welke van belang zijn voor de Nota van Uitgangspunten. Wel dient in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan onderzocht te worden in hoeverre de bestaande functies, inclusief bestaande ontwikkelingsmogelijkheden, van invloed zijn op het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen.

### 5.4 Uitgangspunten

Als uitgangspunt geldt dat de aanwezige archeologische waarden en de te verwachten waarden worden beschermd.

#### **Uitgangspunten:**

- Voor gebied met een middelhoge en hoge archeologische verwachting alsmede voor AMK-terreinen dient een dubbelbestemming te worden opgenomen
- Aanwezige waterhuishoudkundige beschermingszones dienen planologisch vastgelegd te worden



## 6 RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN

### 6.1.1 Uitbreidingsmogelijkheden

Het plangebied ligt tussen de A2 en het Amsterdam Rijnkanaal. In het plangebied zijn tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn de bedrijventerreinen Keulschevaart en Merwedeweg gelegen. Door de begrenzing van deze terreinen is fysieke uitbreiding niet mogelijk. Afhankelijk van de afstanden tot milieugevoelige functies is enige intensivering van bedrijvigheid wellicht mogelijk (zie ook hoofdstuk 4).

Voor wat betreft het bedrijventerrein Breukelerwaard is uitbreiding in beginsel wel mogelijk, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit het gestelde in hoofdstuk 4. Ook intensivering van bedrijvigheid wordt in beginsel mogelijk geacht. Ten aanzien hiervan zijn reeds ontwikkelingen (op hoofdlijnen) voorzien. Het gaat hierbij om de momenteel nog braakliggende kavels op het bedrijventerrein Breukelerwaard nabij het station. Hierover zijn reeds afspraken om de huidige gebruiksmogelijkheden van de gronden te verruimen om zodoende 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan extra kantoorvoorzieningen mogelijk te maken.

Het Rode dorp bestaat uit een woonwijk ten oosten van de Broekdijk West en een gemengd gebied met zowel bedrijven als woningen aan de westzijde van Broekdijk West. Aangezien sprake is van een menging van gevoelige en belastende functies, is het niet gewenst dat het bedrijventerrein wordt geïntensiveerd of dat grootschalige uitbreidingsmogelijkheden door middel van dit bestemmingsplan worden gecreëerd. Fysiek gezien is er ook geen ruimte voor uitbreiding van het gemengde terrein.

### 6.1.2 Uitgangspunten

De bestaande functies in het plangebied zijn uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan worden de soorten van bestaande en gewenste bedrijvigheid, bestaande woonfuncties en agrarische gebieden vastgelegd. Aangezien twee bedrijventerreinen (Merwedeweg en Keulschevaart) zijn ingeklemd door het Amsterdam Rijnkanaal en de spoorlijn en een derde gebied (het Rode dorp) voorziet in milieugevoelige en - belastende functies, is er geen uitbreidingsruimte voor de terreinen voorzien. Intensivering is wellicht wel mogelijk. Dit geldt eveneens voor het bedrijventerrein Breukelerwaard.

#### **Uitgangspunten:**

- Overwegend conserverend bestemmingsplan
- Ontwikkelingsgericht voor zover sprake is van concrete ontwikkelingen
- Categorieën van bedrijven vastleggen in bestemmingsplan
- Begrenzing conform verbeelding



7

## **SAMENVATTING**

Vanuit de verschillende disciplines en aspecten zijn ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan voor de “Corridor” richtlijnen meegegeven. Onder meer vigerend ruimtelijk beleid, milieuaspecten en ruimtelijke uitgangspunten zijn in de nota naar voren gekomen. De voorliggende samenvatting geeft een totaal overzicht van de relevante uitgangspunten bij de actualisatie van het bestemmingsplan.

### **Uitgangspunten op basis van Rijksbeleid**

- Behoud bedrijventerrein
- Behoud landschap
- Behoud van cultuurhistorie

### **Uitgangspunten op basis van Provinciaal beleid**

- Geen uitbreiding buiten rode contour
- Meervoudig ruimtegebruik
- Bestemmingen die bodembewerking mogelijk maken uitsluitend toestaan indien grondwater 60 cm onder maaiveld ligt
- Behoud cultuurhistorisch waardevolle structuren
- In toelichting beschrijven wat mobiliteitsgevolgen zijn van ruimtelijke ontwikkelingen
- Beschermen en versterken van kernkwaliteiten
- Maximale inhoud bestaande woningen 600m<sup>3</sup>; met afwijking 750m<sup>3</sup> conform bestemmingsplan Landelijk gebied West
- Geen nieuwe ligplaatsen voor woonschepen
- Uitbreiding niet agrarische bedrijven met maximaal 20%
- Glastuinbouw is niet toegestaan
- Bescherming van wezenlijke groene kenmerken en waarden
- Permanente bewoning recreatieverblijven is niet toegestaan
- Geen groene werklandschappen

### **Uitgangspunten op basis van Regionaal beleid**

- Verbetering van woon- en leefkwaliteit
- Behoud archeologische en cultuurhistorische waarden
- Behoud bedrijventerrein en waar mogelijk verruimen en verbreden vestigingsmogelijkheden
- Planologische bescherming waterschapsbelangen

### **Uitgangspunten op basis van Gemeentelijk beleid**

- Behoud archeologische waarden
- Behoud bedrijventerrein
- Behoud landelijk gebied

### **Uitgangspunten op basis van vigerend bestemmingsplan**

- Voor de terreinen Merwedeweg en Keulschevaart een hoogte van 10 meter (middels



afwijkingsbevoegdheid) toestaan en voor alle drie de bedrijventerreinen een bebouwingspercentage van 70%, verder vastleggen huidige gebruiks- en bebouwingmogelijkheden

- Voor het bedrijventerrein Breukelerwaard de gebruiksmogelijkheden van de gronden te verruimen zonder zwaardere categorieën mogelijk te maken
- Voor het bedrijventerrein Breukelerwaard ruimte bieden voor nieuwe vormen van grootschalige detailhandel. Voor de bedrijventerreinen Keulschevaart en Merwedeweg geen detailhandel toestaan
- Voor bedrijventerrein Breukelerwaard de toegestane verhouding kantoorvoorziening/bedrijfsruimte te verruimen

#### **Uitgangspunten op basis van milieuaspecten**

- Nieuwe BEVI-bedrijven uitsluitend toestaan middels afwijking
- Contouren van BEVI-inrichtingen opnemen op verbeelding
- Transportassen bestemmen conform Basisnet
- Aardgastransportleiding opnemen conform Bevb
- Breukelerwaard: maximale bedrijfscategorie 3.2 (conform bestaand)
- Merwedeweg: maximale bedrijfscategorie 3.2 (meest zuidelijk 3.1) tenzij reeds anders vergund
- Keulschevaart: maximale bedrijfscategorie 3.2, tenzij reeds anders vergund. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan voor het gebied ten zuiden van de RWZI bedrijven in de categorie 4.1 toegestaan worden, waarbij met name in de omgeving gelegen (bedrijfs)woningen maatgevend zijn
- Milieucategorie 3.2 toestaan voor de percelen Merwedeweg 4, 5a en 9
- Milieucategorie 3.1 toestaan voor de percelen Broekdijk West 6, 10 en 12
- (Bedrijfs)woningen uitsluiten te westen van Broekdijk West en de Keulschevaart
- Deels milieucategorie 3.2 toekennen aan het perceel Keulschevaart 6
- Nieuwe bedrijfswoningen toestaan middels afwijking
- Illegale woningen niet positief bestemmen
- Legale (bedrijfs) woningen in beginsel zodanig bestemmen

#### **Uitgangspunten op basis van overige aspecten**

- Voor gebied met een middelhoge en hoge archeologische verwachting alsmede voor AMK-terreinen dient een dubbelbestemming te worden opgenomen

#### **Uitgangspunten op basis van ruimtelijke mogelijkheden**

- Overwegend conserverend bestemmingsplan
- Ontwikkelingsgericht voor zover sprake is van concrete ontwikkelingen, te weten de toevoeging van 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan extra kantoorvoorzieningen op de kavels nabij het station op bedrijventerrein Breukelerwaard
- Categorieën van bedrijven vastleggen in bestemmingsplan
- Begrenzing conform verbeelding



**Bijlage 1: Integraal advies milieudienst**