



Ruimtelijke onderbouwing

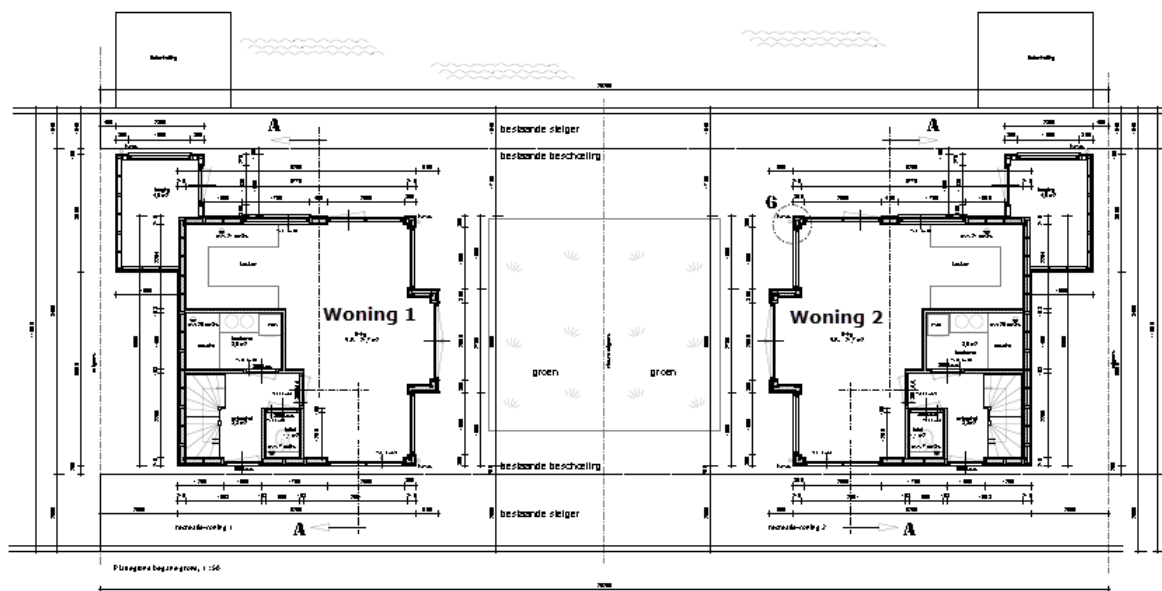
Oprichten twee recreatiewoningen Scheendijk 18
en 19 te Breukelen

September 2017

1. Inleiding

1.1 Verzoek en principe-besluit

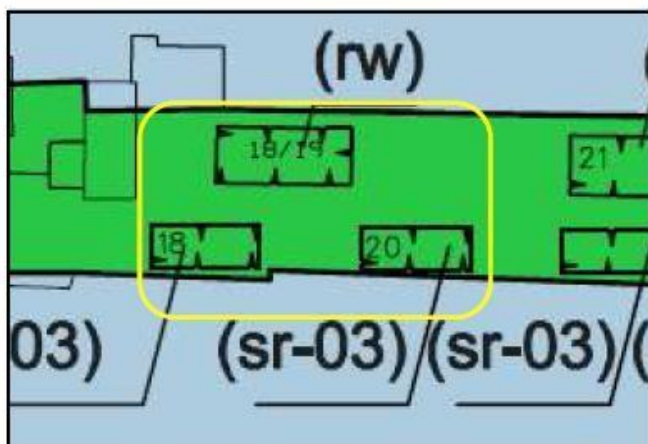
Initiatiefnemer wenst de bestaande recreatiewoning en stacaravans om te zetten naar twee kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen op het perceel Scheendijk 18 en te Breukelen, in de gemeente Stichtse Vecht.



situatie nieuw

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan “300 meterstrook Scheendijk-Noord” geldt dat op 22 december 2009 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot “Recreatie” maar er is slechts één aanduiding voor een recreatiewoning aanwezig met daarbij twee aanduidingen voor stacaravans. Twee recreatiewoningen zijn niet toegestaan. Bovendien wordt een afwijkende situering en maatvoering voorgesteld met daarbij bijgebouwen. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid om maatvoeringen en situeringen te wijzigen, is niet afdoende om het gewenste plan mogelijk te maken.

1.3 Bouwplan

Voor het bouwplan verwijzen wij naar de tekeningen die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Hieronder is de locatie globaal aangeduid. Op de situatietekening bij de omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven.



locatie plangebied

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het plangebied is dusdanig klein dat de genoemde beleidspunten niet verder relevant zijn voor het bouwplan. Wel is het plangebied in de omgeving van de Vecht gelegen. Deze Vecht is van groot belang door haar landschappelijke en ecologische waarden. Het bouwplan heeft echter geen invloed op De Vecht of op de ecologische waarden van De Vecht. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het plan voldoet ook aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling omdat er slechts twee recreatiewoningen worden opgericht waar nu één recreatiewoning en twee caravans zijn toegestaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie Utrecht

Op 4 februari 2013 is door Provinciale staten van Utrecht zowel de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS 2013-2018) als de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) vastgesteld. Het provinciale beleid richt zich met name op een duurzame leefomgeving met vitale dorpen en steden een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied.

Verder is van belang dat de cultuurhistorische buitenplaatsen niet worden aangetast. Omdat slechts sprake is van een kleinschalige ontwikkeling binnen een bestaande bedrijfslocatie, worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Stichtse Vecht heeft per gebied een structuurvisie vastgesteld. Omdat echter sprake is van een beperkte wijziging van een bedrijfslocatie is dit niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

Ook is het plan niet in strijd met de kruimelgevallenregeling van de gemeente. Er wordt geen nieuwe bedrijvigheid opgericht of beperkt door onderhavig plan. Ook is geen sprake van een meergezinswoning die zal worden gebruikt voor kamerverhuur.

2.3.2 Welstandsnota

Bouwaanvragen worden aan de Welstandsnota getoetst. Het bouwplan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota en naar verwachting zal de welstandsc commissie het bouwplan goedkeuren.

3. Overig beleid en wetgeving

3.1 Parkeren en ontsluiting

Door het bouwplan zal geen toename van verkeersbewegingen zijn en er zal geen extra parkeerdruk ontstaan. De parkeersituatie wijzigt niet. Ook de ontsluiting wordt niet gewijzigd.

3.2 Luchtkwaliteit

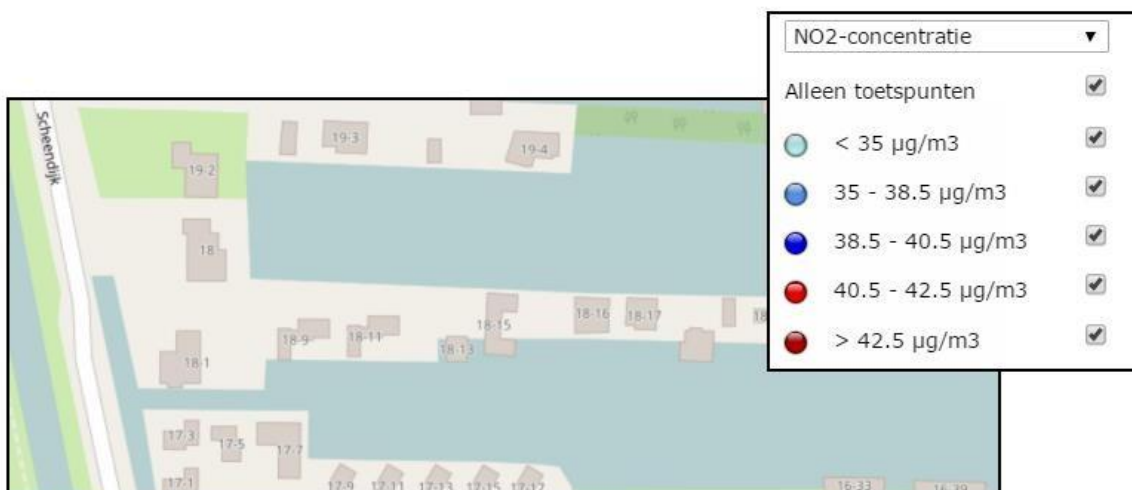
Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoren en bedrijventerrein ligt deze grens bij 100.000 m².

Er wordt slechts een beperkte wijziging naar recreatieëenheden beoogd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de Monitoring NSL blijkt dat in het plangebied voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit. Hieronder is dit in een tabel aangeduid. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen nader onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.



3.3 Bodem en asbest

Voor de nieuwbouw van een recreatiewoning moet door middel van recent bodemonderzoek conform NEN5740 worden aangetoond dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel. Hiertoe heeft bureau Grondslag BV, met kenmerk 25995, op 28 september 2016 een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat;

- de bovengrond licht is verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK;
- de ondergrond licht is verontreinigd met kwik, lood, zink, minerale olie en PAK;
- het grondwater licht is verontreinigd met barium en som dichloorethenen.

Op basis van deze resultaten worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling om te komen tot twee recreatiewoningen en de bodem is geschikt voor dit beoogde doel.

Asbest

Omdat de te slopen recreatiewoning vóór 1 januari 1994 is gebouwd, is het nodig voorafgaand aan de sloop een asbestinventarisatie, conform SC-540, uit te laten voeren. Wanneer uit deze asbestinventarisatie naar voren komt dat er asbesthoudende materialen aan de buitenkant van de recreatiewoning aanwezig zijn, waarvan de vezels in of op de bodem terecht kunnen zijn gekomen (bijvoorbeeld omdat het materiaal verweerd is) wordt hiermee ook de bodem asbestverdacht. Dit kan aanleiding zijn om de bodem aanvullend op asbest te laten onderzoeken. Indien in, op of aan de te slopen recreatiewoning asbesthoudende materialen aanwezig zijn, dienen deze conform de asbestregelgeving verwijderd te worden.

3.4 Externe Veiligheid

Bevi-bedrijven:

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bekend welke op basis van andere milieuwetgeving een afstandsnorm voor veiligheid bezitten. Het kan echter zijn dat er bedrijfsmatige activiteiten zijn welke niet bij de omgevingsdienst bekend zijn en welke wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder. Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is aan de gebruiker of beheerder de verantwoording om te voldoen aan deze afstandsnorm. Hiervan is echter niet gebleken.

Vervoer

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als van gevaarlijk vervoer.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. De vastgestelde route loopt niet langs of door het plangebied.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling

Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het plangebied ligt op voldoende afstand van snelwegen, spoorlijnen en Bevi-inrichtingen. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als bedoeld in het Besluit externe risico buisleidingen of binnen een zone van gevaarlijk vervoer. Het plan kent geen beperkingen op het gebied van de externe veiligheid.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

3.5.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

3.5.2 Situatie

In de omgeving zijn alleen op grotere afstand bedrijven gelegen, zodat er geen belemmeringen zijn voor het bouwen van de recreatiewoningen. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Onderhavig plan belemmert ook deze bedrijvigheid niet. Onderhavig plan is niet in strijd met de bedrijfszoning.

3.6 Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft hiertoe een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het genoemde Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

1. Steden en land in te richten;
2. Samen te werken aan een gezond en veilig water;
3. Dit water moet ook voor volgende generaties beschikbaar zijn;
4. Water te kunnen aanvoeren en afvoeren en bergen;
5. Wateroverlast tegen te gaan;
6. Natuur te ontwikkelen.

Watervergunning

Het bouwplan behelst een beperkte uitbreiding van de bebouwing. Er is weliswaar een waterbelang aanwezig, een watervergunning is echter niet nodig omdat het bebouwde oppervlakte niet wijzigt in die zin dat de vrijstellingsgrens wordt overschreden.

Voor het bouwplan wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen waarbij uitlogende materialen zoals lood, zink, koper en bitumineuze materialen worden vermeden. Ook geïmpregneerde houtsoorten zullen niet worden gebruikt.

3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Voor de soortbescherming wordt verwezen naar onderstaande foto's. De bouwwerken zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen omdat er geen spouwmuuren zijn en geen dakbeschot waarin een nest kan worden gemaakt. Ook mussen of andere vogels danwel zoogdieren kunnen hierin geen nesten maken.



Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

3.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' in werking getreden dat tot doel had om het nog aanwezige archeologische erfgoed te beschermen.

Deze wetgeving regelt dat een gemeente verplicht is rekening te houden met archeologische en cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de beleidskaart van gemeente Stichtse Vecht ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting waarvoor geldt dat er pas onderzoek nodig is indien het plangebied groter is dan 10 hectare en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld. Voor de voorgenomen ontwikkeling hoeft dan ook geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

3.9 Duurzaamheid

Wettelijk toetsingskader

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: $R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de gevel, $R_c > 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor het dak en $R_c > 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale U-waarde van $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor een kantoorfunctie is de eis $\text{EPC} < 0,8$ en voor een bijeenkomstfunctie $\text{EPC} < 1,1$;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor kantoorgebouwen (eventueel met nevenfuncties) met een gebruiksoppervlakte groter dan 100 m^2 .

Hoe te voldoen

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Onderhavig plan ligt buiten de rode contouren en is daarom gelegen buiten het stedelijk gebied.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar duurzaamheidsbeleid beschreven in de Woonvisie 2013-2016 (vastgesteld op 2 juli 2013). Daarin wordt gestreefd naar een GPR-score van 7 op duurzaamheid. Voor het thema's energie en toekomstwaarde geldt de ambitie voor een GPR-score van 8 of hoger. De GPR-score kan worden berekend met GPR Gebouw.

De woonvisie en het hierin opgenomen beleid zijn gericht op woningen. Dit beleid is dan ook niet gericht op het voorliggende plan. Er zal gebruik worden gemaakt van de software van de gemeente Stichtse Vecht om te komen voor het GPR gebouw.

4. Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst met de Gemeente De Stichtse Vecht worden aangegaan. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.