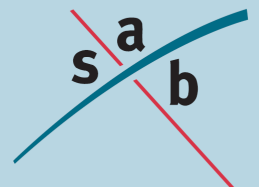


Wijzigingsplan

Winkelcentrum Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 17 september 2013
Projectnummer: 120416



Toelichting

INHOUD

1	Hoofdstuk	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet van het wijzigingsplan	4
2	Het plangebied	5
3	Het plan	6
4	Vigerend bestemmingsplan	8
5	Uitvoerbaarheid	10
5.1	Inleiding	10
5.1.1	Provinciaal beleid	10
6	Milieu	13
6.1	Wettelijk kader	13
6.2	Milieuzonering	13
6.3	Geluid	13
6.4	Luchtkwaliteit	14
6.5	Bodem	15
6.6	Externe veiligheid	16
6.7	Water	17
6.8	Flora en fauna	19
6.9	Archeologie	20
6.10	Verkeer en parkeren	20
6.11	Economische uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

- Berekening karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;K) en nagalmtijd Winkelcentrum en woningen Breukelen-noord te Breukelen"; Adviesburo Niemand BV; rapportnummer: Gz090043aaA0.dhe; d.d. 18 januari 2010
- Parkeeronderzoek uitbreiding supermarkt Breukelen; AKB001/Nbc/definitief; 5 mei 2011; Goudappel Coffeng

1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens van de eigenaar van het winkelcentrum De Passage het winkelcentrum te verbouwen en bovenop het winkelcentrum 16 appartementen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is al rekening gehouden met het realiseren van extra appartementen, daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwplan is zodanig opgesteld dat het binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid valt. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid is het voorliggend wijzigingsplan bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, opgesteld.

1.2 Opzet van het wijzigingsplan

Deze toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. De haalbaarheid van het plan komt in het vierde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Het plangebied

Het plangebied betreft het winkelcentrum De Passage gelegen aan de Karel Doormanweg en de Ortsvarande te Breukelen. Het betreft een wijkwinkelcentrum voor Breukelen-noord. Rondom het winkelcentrum liggen parkeerplaatsen, aan de overzijde van de omliggende straten staan woningen.



Ligging plangebied



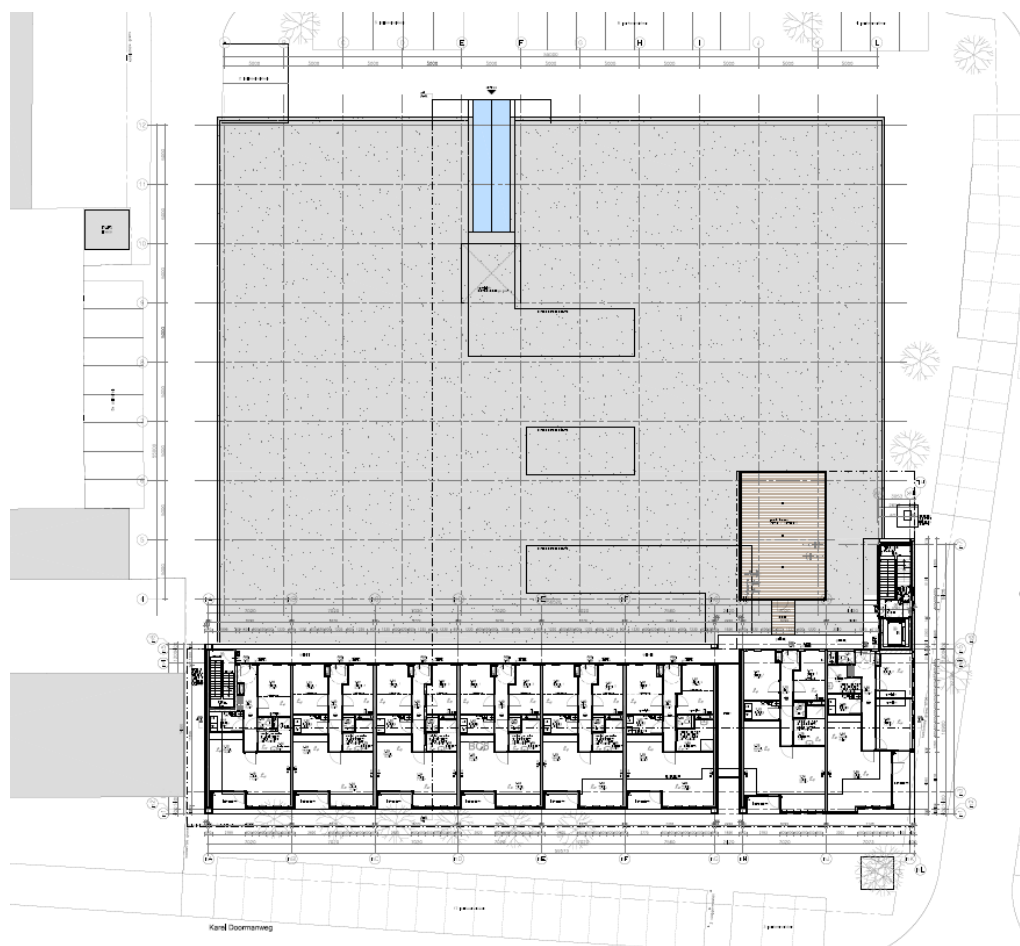
Grens plangebied

3 Het plan

Het plan bestaat uit verbouw van het winkelcentrum, de nu aanwezige C1000 supermarkt wordt binnenkort een Jumbo, het vloeroppervlakte van de supermarkt wordt door de verbouwing 2 m² groter. Daarbij komt er binnen het bestaande gebouw 100 m² BVO vrij voor een extra winkel. De gevel van het winkelcentrum aan de zijde van de Karel Doormanweg krijgt een straatgerichte uitstraling.

Bovenop het winkelcentrum dat nu één laag telt komen 16 appartementen. Deze appartementen komen in twee bouwlagen bovenop het bestaande, enkellaagse winkelcentrum. Het gebouw wordt hierdoor ongeveer 11,5 meter hoog. De appartementen komen aan de zijde van Karel Doormanweg. Hier wordt een galerij gecreëerd, de appartementen steken als het ware enigszins uit boven het trottoir.

Door het toevoegen van de appartementen moeten er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 6.10 wordt de gehanteerde berekening beschreven. In totaal zullen er 26 extra parkeerplaatsen worden aangelegd, de meeste aan de Karel Doormanweg en enkele plaatsen direct om de hoek aan de Orttswarande.



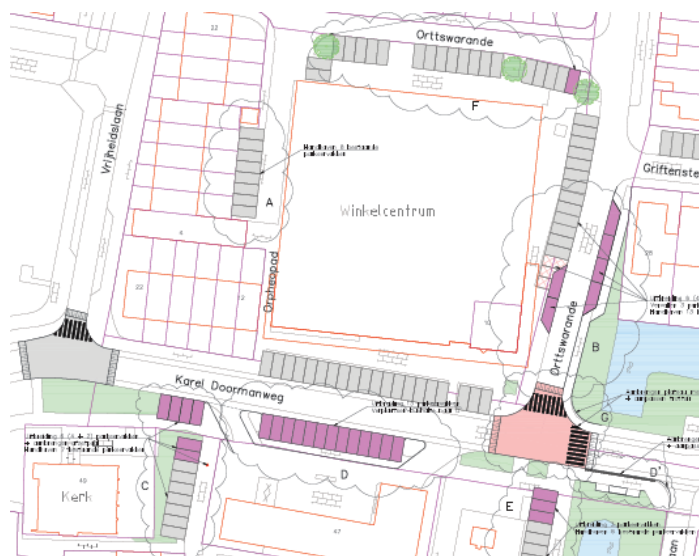
Bovenaanzicht eerste verdieping

Welstand

Het ontwerp is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het toetsingskader voor deze locatie is verwoord in de welstandsnota van de gemeente Stichtse Vecht. Het plan ligt in het deelgebied B3, uitbreiding Breukelen, waar het reguliere niveau van welstand geldt. Het plan is voor een principe advies voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie waardeert de planopzet en het getoonde ambitieniveau. Wel verzoekt de commissie om te zoeken naar mogelijkheden om bergingen voor de woningen te realiseren. Het advies is in beginsel positief, voor de definitieve aanvraag wordt in ieder geval gevraagd verschillende materialen en kleuren voor de gevelinvullingen en het kader naast elkaar te bemonsteren. De commissie ziet het definitieve plan met belangstelling tegemoet.



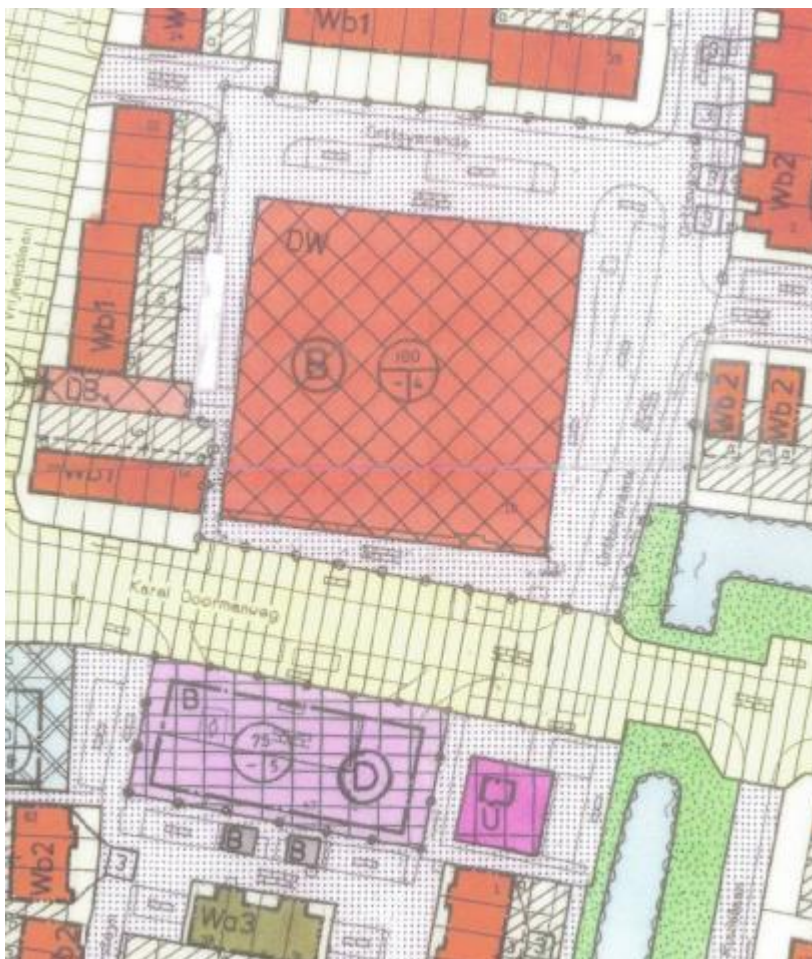
Aanzichten



Parkeren rondom het winkelcentrum, roze nieuw toe te voegen parkeerplaatsen

4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Noord' van de voormalige gemeente Breukelen. Het plan is 25 november 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en 29 juni 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In het bestemmingsplan is voor het winkelcentrum een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid komt voort uit het feit dat er al jaren gedacht wordt over het realiseren van appartementen bovenop het winkelcentrum. De huidige bestemming is Detailhandel.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De wijzigingsbevoegdheid heeft een aantal voorwaarden:

- De wijziging mag alleen gronden betreffen welke het eigendom van de gemeente zijn, dan wel gronden waarvan de eigenaar of een ander zakelijk gerechtigde om de wijziging heeft verzocht;
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- Per woning wordt ten minste 1,3 parkeerplaats/stallingsplaats gerealiseerd;
- De geluidsbelasting op de gevel van woningen vanwege het wegverkeerslawaaï mag niet meer dan 50dB(A) bedragen, tenzij door gedeputeerde staten een hogere grenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï is vastgesteld van ten hoogste 55dB(A), mits de binnenwaarde van de woningen niet meer bedraagt dan 35dB(A).

Verder is er een tabel opgenomen waarin per locatie een aantal aanvullende voorwaarden worden gesteld. Voor de betreffende locatie is dit dat gestapelde woningen mogen worden gebouwd waarbij de maximale hoogte 12 meter mag zijn. Dit is vastgelegd op de wijzigingskaart. De bestemming mag worden gewijzigd naar 'woongebouwen' uitsluitend vanaf de eerste verdieping, 'detailhandel' en 'openbare buitenruimte' uitsluitend op de begane grond. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het voorliggende plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid. De gebouwen worden binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd, er wordt gestapeld gebouwd tot een hoogte van 11,5 meter (3). Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat de omliggende wegen inmiddels 30 km/h wegen zijn (6.3). Daarbij wordt er voldaan aan de parkeervraag (6.10) en komen de bestemmingen overeen met de in de wijzigingsbevoegdheid vermelde bestemmingen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders en haalbaarheidsaspecten. In het vigerende bestemmingsplan is alleen met betrekking tot het aspect akoestiek de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid onderzocht. Echter is door veranderde wetgeving een aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of het plan en de daarmee samenhangende afwijking van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. Het wijzigingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.1.1 *Provinciaal beleid*

Streekplan Utrecht 2005 - 2015 (2004)

Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het grondgebied van de provincie is verdeeld in verschillende deelgebieden. De gemeente Stichtse Vecht valt in het deelgebied Utrecht-West.

Het plangebied voor het wijzigingsplan is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Breukelen. Nieuwe woningbouw wordt vooral toegelaten elders in de provincie. Woerden vormt daarbij de regionale opvangkern. Daarbuiten is het beleid terughoudend. Voor de gehele kern Breukelen is derhalve een woningbouwprogramma van 485 woningen opgenomen. Dit programma is te realiseren door het benutten van de restcapaciteit, inbreiden en transformeren. Het op grotere schaal transformeren is daarbij ongewenst. Transformaties op kleine schaal wil de provincie wel mogelijk maken.

Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In het ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft Provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstelling van provinciaal beleid wordt geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden.

De PRS heeft als taak om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;

- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. Provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het wijzigingsplan is daarbij de beleidsaspect vitale dorpen en steden van belang.

Vitale dorpen en steden

De ontwikkelopgave voor wonen en werken zal voor ten minste tweederde in bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Hierdoor kan draagvlak worden gecreëerd voor diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer, culturele voorzieningen, infrastructuur en detailhandel. Bovendien blijft hierdoor het landelijke gebied open. Deze ontwikkelopgave zal afgestemd moeten zijn op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. Voor de gemeente Stichtse Vecht is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied op diverse locaties, waarvan 400 woningen in het project Hof van Breukelen in de periode tot 2028. Bij de planvorming en ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties dient rekening te worden gehouden met de langetermijngevolgen en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het totale winkelloppervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en de transformatie van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht.

Beleidslijn nieuwe Wro (2009)

Doel van de Beleidslijn nieuwe Wro is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en wordt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén

nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan worden niet gewijzigd. Het vaststellen van de Beleidslijn is géén partiële herziening van het Streekplan.

In de beleidslijn zijn de volgende richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan 2005 - 2015 opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig uitwerkingsplan:

- Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal is toegestaan als bestaande kwaliteiten een dergelijke ontwikkeling toestaan en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is;
- Het beleid voor lintbebouwing dient buiten de rode contour primair afgestemd te worden op de belangen van het omringende landelijke gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint staan hierbij voorop.

Conclusie

Het bouwplan betreft realisatie van 16 appartementen binnen het bestaand bebouwd gebied. De locatie is aan te merken als een inbreidingslocatie en het realiseren van de appartementen op het winkelcentrum voldoet daarmee aan het huidige en toekomstige provinciaal beleid.

6 Milieu

6.1 Wettelijk kader

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

6.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad 1

Het betreft hier de realisatie van appartementen op een winkelcentrum gelegen in de kern Breukelen. Appartementen brengen geen milieubelasting met zich mee. De nieuwe functie past daarmee in zijn omgeving.

Ad 2

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van omliggende bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat de winkels een richtafstand hebben van 10 meter. De appartementen worden echter direct boven de winkels gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt geadviseerd om, gezien de situatie van woningen vlak boven detailhandel, uit te gaan van een extra goede lucht- en contactgeluidisolatie (de zogenaamde comfortklasse) tussen de begane grond (detailhandel) en de bovengelegen woningen. Verder dient aandacht te worden besteed aan de technische installaties van het winkelcentrum die voor overlast kunnen zorgen. Bij de uitwerking van de plannen zal moeten worden aangetoond dat binnen de geluidsnormen wordt gebleven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe functies passend zijn in deze omgeving. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van de appartementen bovenop het winkelcentrum.

6.3 Geluid

6.3.1 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de

geluidsbelasting ten gevolge van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

6.3.2 Akoestisch onderzoek

De rondom het plangebied gelegen wegen zijn allen 30 km/h wegen. Hiervoor geldt geen onderzoeksplicht. Gezien het feit dat er sprake is van een klinkerbestrating en de Karel Doormanweg een relatief hoge verkeersintensiteit heeft, is er echter wel sprake van een relevante geluidsbelasting. In 2009 heeft de toenmalige Milieudienst Noord-West Utrecht (thans Omgevingsdienst regio Utrecht) berekend dat op 7 meter hoogte (1^e laag appartementen) een geluidsbelasting optreedt van circa 55 dB L_{den} inclusief aftrek art.110g en op 10 meter hoogte (2^e laag appartementen) een geluidsbelasting optreedt van circa 54 dB L_{den} inclusief aftrek art.110g. Deze berekeningen gaan uit van een etmaalintensiteit van 4541 motorvoertuigen voor de Karel Doormanweg. In het kader van het bouwbesluit zijn door adviesbureau Nieman¹ geluidwerende voorzieningen bepaald, waarmee aan een binnenniveau vanwege verkeerslawaai van 33 dB L_{den} kan worden voldaan.

6.3.3 Conclusie

Vanuit de wet geluidshinder hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Echter is in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek is er onderzocht of aan de binnenwaarden kan worden voldaan, de conclusie van dat onderzoek is dat met de juiste maatregelen aan de eisen gesteld in het bouwbesluit kan worden voldaan. In de uiteindelijke bouwvergunning zal dit verder worden uitgewerkt.

6.4 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit worden onderzocht. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. In het Besluit Nibm, en de bijbehorende regeling, is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een project een bijdrage heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden.

Onderzoek

Door de ontwikkeling is er, uitgaande van 6 voertuigbewegingen per appartement, een toename van verkeer van 96 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt bovendien uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 3%. Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte

¹ Berekening karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A,K}$) en nagalmtijd Winkelcentrum en woningen Breukelen-noord te Breukelen"; Adviesburo Niemand BV; rapportnummer: Gz090043aaA0.dhe; d.d. 18 januari 2010

stikstof in de lucht van 0,11 µg/m³ en van fijn stof van 0,03 µg/m³. Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m³. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit de NSL-monitoring 2012 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Berekening bijdrage plan aan luchtkwaliteit (NIBM-tool 2012)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		96
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

6.5 Bodem

Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

Onderzoek

Op de locatie zal circa 2 m² worden bijgebouwd en zullen 30 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen zijn mogelijk gedempte sloten aanwezig. Gedempte sloten zijn verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Indien tijdens graafwerkzaamheden bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen dient contact opgenomen te worden met de Omgevingdienst regio Utrecht.

Conclusie

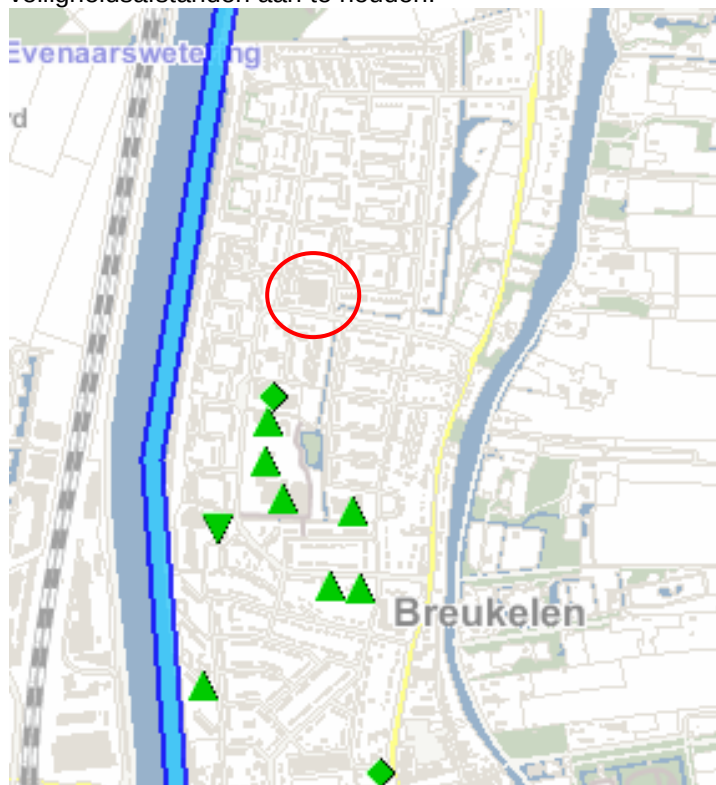
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.



Uitsnede risicokaart.nl

Uit de kaart van risicokaart.nl blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied, aangegeven met de rode cirkel, geen gevaar opleverende installaties of leidingen te vinden zijn.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van de woningen geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht wel bekend, maar deze bevinden zich op voldoende afstand.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Deze route loopt niet langs het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de “Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)” én de Belemmeringenkaart “infrastructuur” van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

6.7 Water

6.7.1 Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn Water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Volgens de Kaderrichtlijn Water mogen activiteiten niet leiden tot verslechtering van de ecologie en waterkwaliteit.

6.7.2 Rijksbeleid

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water’ en is voortgekomen uit het ‘Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw’ (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

6.7.3 Provinciaal beleid

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Op 23 november 2009 is het Waterplan 2010-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten met als ondertitel richting robuust. Het Waterplan is het regionale waterplan volgens de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan worden 3 hoofdthema's onderscheiden: Veiligheid, Kwaliteit en Kwantiteit en Gebruik en beleving. Het Waterplan heeft tot doel bij planners duidelijk te maken waarmee rekening gehouden moet worden met nieuwe plannen. Onderdeel hierbij op het gebied van ruimtelijke ordening is de watertoets, waarbij in een vroegtijdig stadium het ruimtelijke plan getoetst wordt aan de waterbelangen. Uit het Waterplan blijkt dat de gronden qua functie zijn aangewezen voor landbouw. Dit is in overeenstemming met het voorliggende bestemmingsplan.

6.7.4 Waterbeheerder

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft 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 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 Waterbeheersplan.

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

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond als in de grond. Vanaf het begin van planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat

afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

De uitvoerende taken van het hoogheemraadschap zijn ondergebracht bij Waternet. Voor wat betreft verharding dient in het landelijk gebied rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging. Een toename in verhard oppervlak van meer dan 1000m² is watervergunningsplichtig, daarnaast moet 10% van deze verharding worden gecompenseerd met oppervlaktewater. Waternet staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. Veranderingen met betrekking tot het scheiden van afvalwaterstromen en de riolering treden niet op door het voorliggende bestemmingsplan.

6.7.5 Watertoets

Het bouwplan voorziet in een beperkte toename van het verhard oppervlak. Dit komt voor rekening van parkeerplaatsen op nu nog onverhard terrein. Uitgaande van 12,5 m² per parkeerplaats en 33 parkeerplaatsen komt de toename in verhard oppervlak neer op ongeveer 400 m². Pas bij een toename van meer dan 1000 m² dient er gecompenseerd te worden. Er wordt niet geroerd in de grond. Bij het gebruik van materialen zal rekening worden gehouden met de uitloogbaarheid. De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering.

6.7.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Flora en fauna

6.8.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te Breukelen ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt ook niet binnen of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanwege de relatief kleinschalige ontwikkeling in reeds bebouwd gebied zijn indirecte negatieve effecten op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). Het winkelcentrum is niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor strikt beschermde soorten. Het realiseren van appartementen op het winkelcentrum zal dan ook geen gevolgen hebben voor de flora en fauna.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.9 Archeologie

6.9.1 Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

6.9.2 Situatie plangebied

Het plan behelst het bouwen van appartementen bovenop een bestaand winkelcentrum. Hiervoor dient de fundering verzwaaard te worden, dit gaat gepaard met beperkte grondwerkzaamheden. Er zullen door de realisatie van de appartementen dan ook geen archeologische waarden worden aangetast. Wel zal ook in de toekomst op het plangebied een dubbelbestemming gelden waarmee roeren in de grond aan voorwaarden is verbonden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.10 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Door realisatie van de 16 appartementen zullen de verkeersstromen van en naar het winkelcentrum niet wezenlijk veranderen. De bereikbaarheid van het winkelcentrum en de omliggende woningen blijft daarmee gewaarborgd. De ontsluiting verloopt via de bestaande straten, deze straten kunnen de minimale toename in verkeer gemakkelijk verwerken.

Parkeren

In de wijzigingsbevoegdheid is een minimale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Omdat het winkelcentrum wordt heringericht waarbij het

vloeroppervlak met 100 m² BVO wordt uitgebreid is voor het gehele plan een parkeeronderzoek² uitgevoerd. Van belang is dat de parkeerdruk op de bestaande parkeervoorzieningen niet verder toeneemt.

Voor de appartementen en de nieuwe detailhandel is een benodigd extra parkeeraanbod van 26 parkeerplaatsen berekend, ervan uitgaande dat geen gebruik gemaakt mag worden van de bestaande restcapaciteit. In totaal zijn voor de detailhandel maximaal 4 parkeerplaatsen nodig, voor de woningen 24. Aangenomen wordt dat voor de bewoners van de appartementen niet de gehele dag de auto voor de deur staat. Zij nemen de auto mee naar het werk, bezoek aan familie en het doen van de wekelijkse boodschappen. Ook voor de detailhandel is er sprake van piekmomenten. In de ASVV 2004 zijn hiervoor zogenaamde bezettingspercentages opgenomen.

Dagdeel	Aanwezigheidpercentage (woningen)	Benodigd parkeeraanbod op dagdeel (woningen)	Aanwezigheidpercentage (detailhandel)	Benodigd parkeeraanbod op dagdeel (woningen)	Totaal benodigd parkeeraanbod
Werkdag overdag	50%	12	30%	2	14
Werkdag middag	60%	15	60%	3	18
Werkdag avond	100%	24	20%	1	25
Werkdag koopavond	90%	22	100%	4	26
Zaterdag middag	60%	15	100%	4	19
Zaterdag avond	60%	15	0%	0	15
Zondag middag	70%	17	0%	0	17

Op de koopavond is het benodigd extra parkeeraanbod voor het gebied maximaal: er zijn dan 26 extra parkeerplaatsen benodigd. Dit aantal parkeerplaatsen dient minimaal te worden gerealiseerd naast de al bestaande parkeervoorzieningen.

Er is daarnaast onderzoek gedaan naar de huidige bezetting van de parkeerplaatsen. De volgende parkeerplaatsen zijn aanwezig in het plangebied:

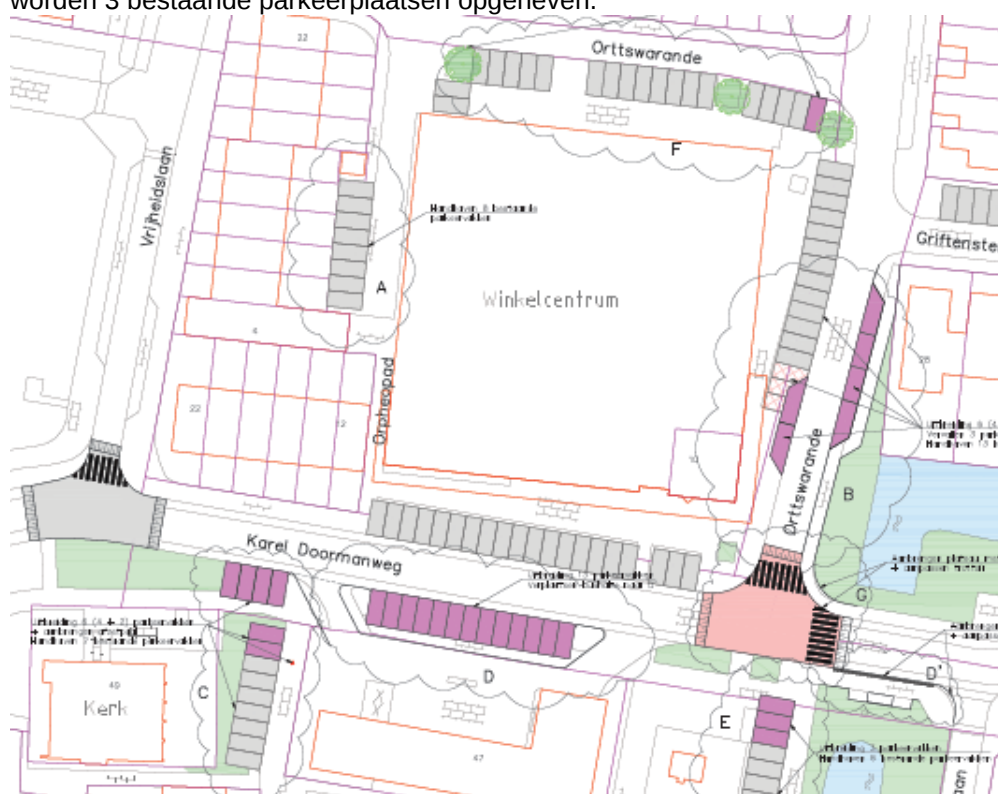
P1: Karel Doormanweg :	20 parkeerplaatsen
P2: Orttswarande (oostzijde winkelcentrum) :	17 parkeerplaatsen
P3: Orttswarande (noordzijde winkelcentrum) :	19 parkeerplaatsen
P4: Orpheopad (westzijde winkelcentrum) :	0 parkeerplaatsen +
Totale capaciteit :	56 parkeerplaatsen

Er is op drie momenten een telling gehouden om een uitspraak te kunnen doen over de bezetting en eventuele restcapaciteit die op dit moment aanwezig is in het plangebied.

² Parkeeronderzoek uitbreiding supermarkt Breukelen; AKB001/Nbc/definitief; 5 mei 2011; Goudappel Coffeng

Parkeerterrein	Zaterdag 13:15 uur	Zaterdag 13:45 uur	Maandag 10:30 uur	Maandag 19:00 uur	Dinsdag 18.45 uur	Woensdag 11.45 uur
Totale bezetting	41	35	38	17	18	44
Beschikbare capaciteit	60	60	60	60	60	60
Huidige restcapaciteit	19	25	22	43	42	16
Benodigde extra parkeercapaciteit	19	19	14	25	25	18
Toekomstige restcapaciteit	0	6	8	18	17	-2

Op basis van de telling, de aanwezigheidspercentages en de toekomstige capaciteit wordt geconcludeerd dat er op veel momenten voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om aan het benodigd parkeeraanbod te voldoen. De gemeente Stichtse Vecht heeft de omwonenden aangegeven dat er extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden rondom het winkelcentrum. Op de volgende tekening staan deze extra parkeerplaatsen ingetekend. In totaal komen er 29 nieuwe parkeerplaatsen en worden 3 bestaande parkeerplaatsen opgeheven.



Uitbreiding parkeervakken winkelcentrum Breukelen

Hiermee wordt een totaal van 26 extra parkeerplaatsen gecreëerd waarmee wordt voldaan aan de parkeervraag.

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen is ruim voldoende om te voldoen aan de te verwachten parkeervraag.

6.11 Economische uitvoerbaarheid

De leges voor de planologische procedure worden via de legesverordening geïnd. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten alvorens de planologische procedure zal worden gestart. In deze overeenkomst legt de initiatiefnemer zich vast om eventuele planschade als gevolg van zijn initiatief te vergoeden. Daarnaast zijn alle kosten die nodig zijn voor het opstellen van het wijzigingsplan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft op 14 november 2007 een overeenkomst gesloten met de voormalige gemeente Breukelen aangaande de parkeervoorzieningen die noodzakelijk zijn bij realisatie van 16 woningen. De gemeente zal zorg dragen voor de realisatie van de extra parkeerplaatsen, de initiatiefnemer heeft het overeengekomen bedrag reeds betaald. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.