

Bestemmingsplan

Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo

Gemeente De Bilt



Bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo

NL.IMRO.0310.0005BP00205-VA01

Opdrachtgever Gemeente De Bilt

Ondertekenaar Movares Nederland B.V.
ir. A. Marcelis
Kenmerk RU-KS-100000360 - Versie 2.4

Utrecht, 8 augustus 2011

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Aanleiding	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
2.3	Omschrijving van het plan	9
3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	(Inter)Gemeentelijk beleid	15
3.4	Afweging beleid	18
4	Vigerend bestemmingsplan en partiële herziening	19
4.1	Vigerende bestemmingsregeling	19
4.2	Partiële herziening	20
5	Milieu en planologie	22
5.1	Geluid	22
5.2	Luchtkwaliteit	25
5.3	Bodem	25
5.4	Water	27
5.5	Flora en fauna	29
5.6	Archeologie	30
5.7	Externe veiligheid	30
5.8	Verkeer	31
5.9	Duurzaam bouwen	33
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7	Belangenafweging	39
7.1	Ruimtelijke effecten	39
7.2	Effecten voor het milieu	39

Planregels Bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis eo
Plankaart Bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis eo
Bijlage
Colofon

1 Inleiding

Dit rapport is een ruimtelijke onderbouwing van het voornemen om ter plaatse van het voormalig gemeentehuis Maartensdijk en omgeving nieuwe functies op te richten. De ontwikkelingen bestaan globaal uit:

- Realiseren kantoren en een gezondheidscentrum in het voormalig gemeentehuis Maartensdijk;
- Bouw van een complex met seniorenappartementen, met een commerciële unit;
- Bouw van een complex met starterswoningen;
- Bijbehorende parkeerruimten en herinrichten openbare ruimte;
- Bouw van twee vrijstaande woningen.

Voor de kern Maartensdijk is recent het nieuwe bestemmingsplan ‘Maartensdijk 2009’ onherroepelijk geworden. Het plangebied voor bovengenoemde ontwikkelingen valt binnen de grenzen van dit nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan geldt als uitgangspunt.

Vanwege uniformering van planregels is aangesloten op het nieuwe bestemmingsplan ‘Maartensdijk 2009’.

Om medewerking te verlenen aan het plan is een partiële herziening van het plan noodzakelijk.

Partiële herziening en toelichting

Een partiële herziening bestaat uit drie onderdelen: de regels, de verbeelding (plankaart) en de toelichting. In de toelichting wordt de aanleiding voor het maken van de partiële herziening beschreven, alsmede de kaders en randvoorwaarden. Dit betreft de toelichting op de partiële herziening.

De regels omvatten de planologische bepalingen voor het bouwen en het gebruik van de percelen. De verbeelding is de visualisatie van de regels en de toelichting. In tegenstelling tot de regels en de daaraan gekoppelde plankaart heeft de toelichting geen rechtskracht.

In deze toelichting wordt de herziening gemotiveerd en worden de (milieu)gevolgen van de herontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van een gebieds- en projectbeschrijving wordt aangegeven wat de invloed is van de herontwikkeling op de omgeving. Daarnaast wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de planologisch-juridische consequenties.

Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat naast deze inleiding de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 2 omschrijft de huidige situatie van het plangebied en (geeft een ruimtelijke omschrijving van) het bouwplan;
- hoofdstuk 3 behandelt de planologisch-juridische achtergronden en beleidskaders die relevant zijn voor het bouwvoornemen;
- hoofdstuk 4 behandelt de geldende bestemmingsplannen en regelgeving.
- hoofdstuk 5 gaat in op de (milieu)effecten van het bouwvoornemen o.a. voor geluid, lucht, bodem, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid;
- in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan naar voren;
- besloten wordt met hoofdstuk 7, waarin de belangenafweging voor dit bestemmingsplan wordt toegelicht; hierin worden voorgaande zaken in beschouwing genomen.

2 Projectbeschrijving

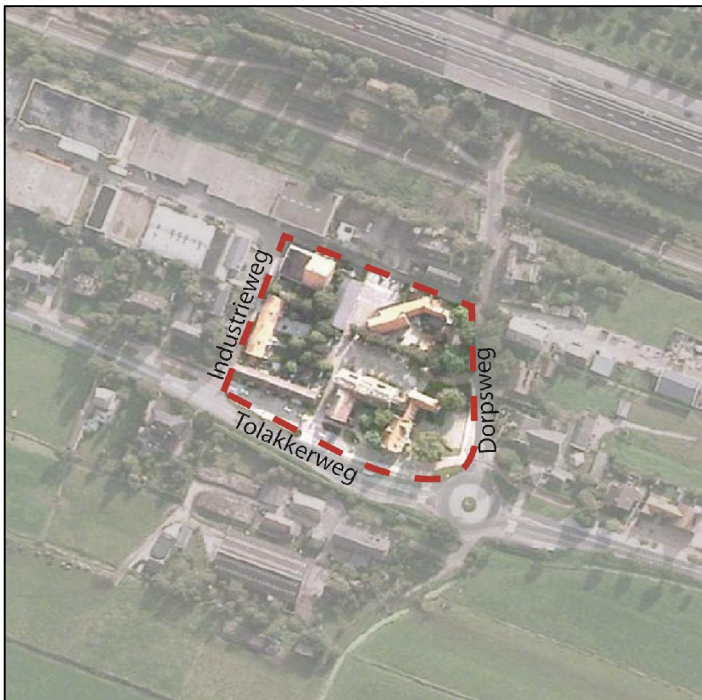
2.1 Aanleiding

Het gemeentehuis in Maartensdijk is sinds 2001 niet meer als zodanig in gebruik. Sinds die tijd wordt gezocht naar een andere invulling.

Voor de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis in Maartensdijk is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente de Bilt en Ten Brinke Projectontwikkeling. A12 Architecten heeft in opdracht van Ten Brinke Projectontwikkeling een herontwikkelingsplan vervaardigd. Dit herontwikkelingsplan heeft tot doel het voormalige gemeentehuis en zijn omgeving een kwaliteitsimpuls te geven en de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie te verbeteren. In de huidige situatie is in het plangebied weinig ruimtelijke samenhang door de mengeling van uiteenlopende functies. Het merendeel van de gebouwen wordt nu anti-kraak bewoond.

2.2 Huidige situatie plangebied

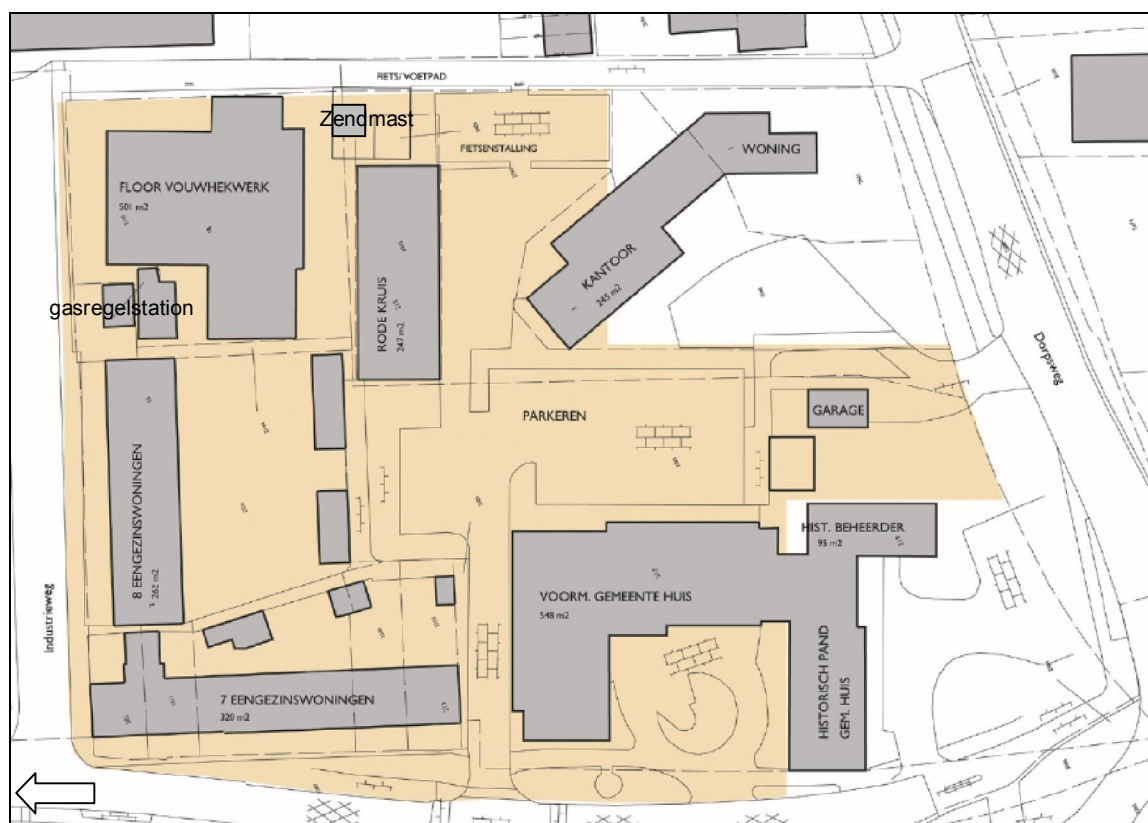
Het plangebied is gelegen in de gemeente De Bilt in de kern Maartensdijk. Ter hoogte van de kruising van de Dorpsweg en de Tolakkerweg bevindt zich het voormalig gemeentehuis van Maartensdijk. De Dorpsweg vormt ten zuiden de plangrens, de Tolakkerweg ten westen en de Industrieweg ten noorden. De oostelijke plangrens wordt gevormd door een fiets- en voetpad vanuit de Dorpsweg richting de Industrieweg. Op bijgevoegde luchtfoto zijn het plangebied en de grenzen weergegeven.



Figuur 1:
Luchtfoto plangebied

Functies in het plangebied

Het huidige functiegebruik op de aanwezige percelen is weergegeven op figuur 2.



Figuur 2: Functies huidige situatie

Het plangebied kent in de huidige situatie een mengeling van uiteenlopende functies en weinig samenhang tussen die functies. Aan de noordwest zijde bevinden zich twee woonblokken van 7 rijwoningen respectievelijk 8 rijwoningen (middenstandswoningen) uit de jaren 50 van de vorige eeuw, inclusief een kleine voortuin en achtertuinen. Deze woningen zijn van de Woningstichting SSW.

Aan de noordoost zijde bevindt zich het voormalig bedrijfspand van 'Floor Vouwhek B.V.' dat onderdeel uitmaakt van het kleinschalige bedrijventerrein dat ten noorden van het plangebied is gelegen. Dit bedrijfspand is in eigendom van de gemeente en wordt momenteel tijdelijk verhuurd voor timmermansactiviteiten. Verder zijn aan de oostzijde gelegen een pand van het Rode Kruis (niet in gebruik), een gasregelstation en een KPN-zendmast voor mobiele telefonie.

Aan de zijde Dorpsweg bevindt zich een vrijstaande woning met kantoor. Het kantoor en de woning zijn in apart eigendom en behoren functioneel niet tot één gebouw. De garage tussen het voormalig gemeentehuis en de vrijstaande woning Dorpsweg 1 behoort tot de voormalige bodewoning van het gemeentehuis.

Ter hoogte van de kruising van de Dorpsweg en de Tolakkerweg bevindt zich het voormalig gemeentehuis Maartensdijk. Dit gemeentehuis bestaat uit een monumentaal

deel (rijksmonument) en een later aangebouwd gedeelte. Voor de bodewoning heeft de gemeente de intentie deze tot gemeentelijk monument aan te wijzen. Buiten deze panden heeft het plangebied geen beschermde monumenten of plekken van cultuurhistorische waarde. Een parkeerruimte van het gemeentehuis bevindt zich aan de achterzijde van het pand, centraal in het plangebied. Aan de voorzijde van het monument bevinden zich ook enkele parkeervakken.

De openbare ruimte in het plangebied wordt naast aanwezige parkeerruimten gevormd door achterpaden, trottoirs voor de woningen en gebouwen, straatverlichting en openbaar groen.

Hieronder is een aantal foto's van de huidige situatie van het plangebied afgebeeld.



Zijaanzicht voormalig gemeentehuis



Vooraanzicht woningen Tolakkerweg



Vooraanzicht Floor Vouwhekwerk



Vooraanzicht woningen Industrieweg

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de grens van de kern Maartensdijk. Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste structuren en functies in de directe omgeving.

Ten noorden – aan de Industrieweg en gedeeltelijk aan de Tolakkerweg - bevindt zich het al eerder vermelde bedrijventerrein van Maartensdijk. Dit terrein wordt ontsloten via de Industrieweg. Op het terrein bevinden zich onder meer diverse autobedrijven, een glas in lood groothandel en technische bedrijvigheid.

Ten oosten van het plangebied – aan de Dorpsweg - zijn enkele woningen (blokken van 2 – 3 woningen aan elkaar) inclusief bijgebouwen gelegen. Deze woningen worden via een groenstrook afgeschermd van de spoorlijn Utrecht – Hilversum en de rijksweg A27.

Ten zuiden van de Dorpsweg is sprake van vrijstaande woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid. Richting de spoorlijn bevindt zich hier tevens hotel/café ‘het Wapen van Maartensdijk’.

Aan de overkant van het plangebied, ten westen aan de Tolakkersweg, bevinden zich enkele woningen en een agrarische bedrijf. Het gaat om een vrijstaande en twee geschakelde twee-onder-één kap woningen. Deze percelen vormen geen uitgesproken onderdeel van de dorpsstructuur van Maartensdijk, maar staan tamelijk zelfstandig in het agrarisch landschap.

De belangrijkste infrastructuur rond het plangebied is:

- de rijksweg A27;
- de spoorlijn Utrecht – Hilversum;
- de N417 (Tolakkerweg);
- de Dorpsweg.

2.3 Omschrijving van het plan

Het bouwplan

Het plangebied wordt herontwikkeld. Een groot deel van de bestaande bebouwing en functies zullen verdwijnen.

Een gedeelte van het nieuwbouw deel van het voormalig gemeentehuis zal worden omgevormd tot een gezondheidscentrum. Het overige deel van het pand wordt omgevormd tot kantoor. Ook het monumentale deel van het pand wordt intern omgevormd tot kantoor. De bodewoning blijft als woning gehandhaafd.

Tussen Dorpsweg 1 en de voormalige bodewoning worden 2 nieuwe woningen gebouwd. Deze twee woningen zijn bereikbaar via de Dorpsweg.

Daar waar het fietspad aansluit op de Dorpsweg staat de voormalige schoolmeesterswoning (Dorpsweg 1). Deze woning blijft gehandhaafd, maar een groot deel van de achterste bebouwing, dat in gebruik is als kantoor, zal verdwijnen, evenals de bestaande garage. De bestaand woning zal worden uitgebreid.

De rijwoningen aan de Tolakkerweg en de Industrieweg zullen worden vervangen door een appartementengebouw met 18 seniorenwoningen.

Het voormalige gebouw van het Rode Kruis en aansluitend de bedrijfsruimte aan de noordoostzijde verdwijnen. Tussenliggende bouwwerken die ook verdwijnen, zijn: het gasregelstation en de zendmast voor mobiele telefonie. Deze gebouwen en structuren worden vervangen door een appartementencomplex met 24 starterswoningen. Tussen de starterswoningen en de seniorenwoningen komt een (binnen)tuin. Deze tuin vormt de hoofdgroenstructuur van het plangebied en is openbaar toegankelijk.

De openbare ruimte zal worden geherstructureerd met nieuwe straatverlichting, straten, trottoirs, openbaar groen en parkeerruimte. De parkeerruimte ligt besloten achter de

nieuwe appartementen, het voormalig gemeentehuis en de vrijstaande woningen. Ontsluiting van de parkeerruimte vindt plaats tussen de nieuwbouw en het voormalig gemeentehuis. De bestaande ontsluitingsmogelijkheden blijven verder gehandhaafd.

Een verbeelding van het bouwplan is opgenomen in onderstaande figuur.

LOCATIE
Schaal 1:500

Programma

1. Historisch deel voormalig gemeente huis en bodewoning
2. Kantoorfunctie
3. Gezondheidscentrum
4. Vrijstaande woningen, 2 stuks
5. Bestaande (schoolmeesters)woning
6. Zorgappartementen
7. Startersappartementen
8. Binnentuin



Figuur 3: Visualisatie toekomstige situatie

Ruimtelijke beschrijving van het plan

De toekomstige situatie, na realisatie van het plan, ziet er als volgt uit:



Figuur 4: Impressie toekomstige situatie na herontwikkeling

Het voormalig gemeentehuis, zowel het historische pand als het recenter aangebouwd gedeelte, wordt enkel intern omgevormd. De buitengevels blijven gehandhaafd. De openbare ruimte om het voormalig gemeentehuis (groenstructuur) wordt heringericht. Hier wordt ruimte gemaakt voor parkeermogelijkheid.

De twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen aan de Dorpsweg sluiten qua vormgeving en architectuur aan bij de rest van de woonbebouwing in de directe omgeving. Dit betreft overwegend vrijstaande woningen, soms met aansluitend een bedrijfspand of kantoorruimte. De rooilijn van de twee woningen sluit schuin weglappend aan op de naastliggende voormalige schoolmeesterswoning. Beide woningen zijn voorzien van een ruime voor- en achtertuin.

De seniorenappartementen aan de Tolakkerweg bestaan uit twee blokken. De twee blokken zijn met elkaar verbonden via een commerciële unit. Het blok aan de Tolakkerweg is tweelaags en het blok aan de Industrieweg is drielaags. De entree tot de appartementen bevindt zich naast de commerciële unit. De vormgeving van het complex is ingetogen. Mede door het feit dat het complex aan de zijde van de Tolakkerweg uit twee bouwlagen bestaat, vormt het geen 'concurrent' in het straatbeeld van het voormalig gemeentehuis.

Aan de achterzijde van de seniorenappartementen bevindt zich de (binnen)tuin. Dit terrein vormt de hoofdgroenstructuur van het plangebied. Dit binnenterrein is voorzien van wandelpaden. Het terrein is goed beschermd voor weg- en verkeerslawaaï van de

snelweg A27, het spoor en de Tolakkerweg, Dorpsweg of Industrieweg, door de besloten ligging tussen de twee appartementencomplexen en het voormalig gemeentehuis in.



Figuur 5: Impressie toekomstige situatie na herontwikkeling

Aan de noordoostzijde van het plangebied bevinden zich de startersappartementen. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen, en is vrijwel niet direct waarneembaar vanaf de Tolakkerweg of Dorpsweg. De entree en voorgevel bevinden zich aan de oostzijde (via het fietspad). Vanaf de Industrieweg is de zijgevel van het gebouw goed zichtbaar. Het gebouw neemt ondanks de drie bouwlagen door zijn ligging geen uitgesproken rol in. Het ruimtebeslag van de startersappartementen en de seniorenappartementen is min of meer gelijk. De gebouwen passen qua schaal en maatvoering in de omgeving, met name in relatie tot de bedrijfsbebouwing aan de Industrieweg en het gemeentehuis aan de Tolakkerweg.



Figuur 6: Zijaanzicht nieuwe appartementen

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) stelt onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, ruimte voor ontwikkeling centraal. De nota geeft ondersteuning aan gebiedsgerichte en integrale ontwikkelingen. Het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. ‘Ruimte voor ontwikkeling’ betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer ‘basiskwaliteit’: dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat de nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

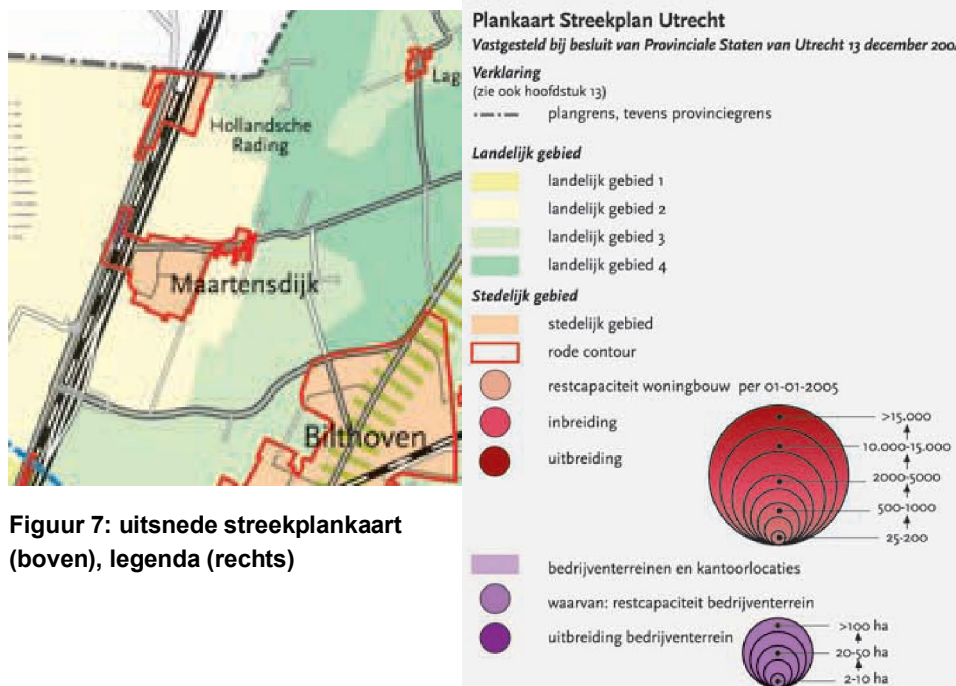
Het plangebied behoort niet tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente kan in samenspraak met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling in haar gemeentelijk beleid geven, uiteraard binnen de door de rijksoverheid gestelde beleidskaders.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht

In het Streekplan Utrecht (nu de Structuurvisie) is zorgvuldig ruimtegebruik het credo. Hierbij wordt waarde gehecht aan het ruimtelijk beeld dat de provincie voor ogen heeft voor de periode na 2015. Zowel voor bestaande als nieuwe functies staat het zorgvuldig, intensief en meervoudig benutten van de ruimte centraal. Bij verstedelijkingsvraagstukken voor zowel wonen als bedrijvigheid wordt prioriteit gegeven aan herstructurering van bestaande stedelijk gebied. Door inbreiding, transformeren en het gecombineerd inzetten van functies wordt meervoudig ruimtegebruik mogelijk. Voor het landelijk gebied wordt ook ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Door het gezamenlijk inzetten van functies voor landbouw, natuur en recreatie worden daarnaast ook groene en blauwe functies gestimuleerd.

De onderstaande figuur is een uitsnede van de Streekplankaart. Op de kaart is Maartensdijk als stedelijk gebied met een rode contour aangeduid. Het plangebied valt binnen deze rode contour. Het gebied buiten de kern Maartensdijk is aangewezen als



Figuur 7: uitsnede streekplankaart (boven), legenda (rechts)

3.3 (Inter)Gemeentelijk beleid

Vigerend ruimtelijk beleid wordt in het volgende hoofdstuk behandeld. In deze paragraaf wordt het intergemeentelijk en gemeentelijk beleid nader beschouwd.

Regionaal Structuurplan

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft een nieuw Regionaal Structuurplan (RSP) opgesteld voor de planperiode 2005 – 2015, met een doorkijk naar 2030. Dit regionaal structuurplan heeft betrekking op het grondgebied van tien gemeenten, waaronder de Bilt.

In het RSP is het plangebied aangeduid als ‘centrum-dorpsmilieu’. In dit milieu staat een lage graad van functiemening in een stedelijke omgeving centraal. Binnen de herontwikkeling van het plangebied is sprake van een lage graad van functiemening. De maat en schaal van de herontwikkeling passen binnen het ‘centrum-dorpsmilieu’.

Woonvisie 2006

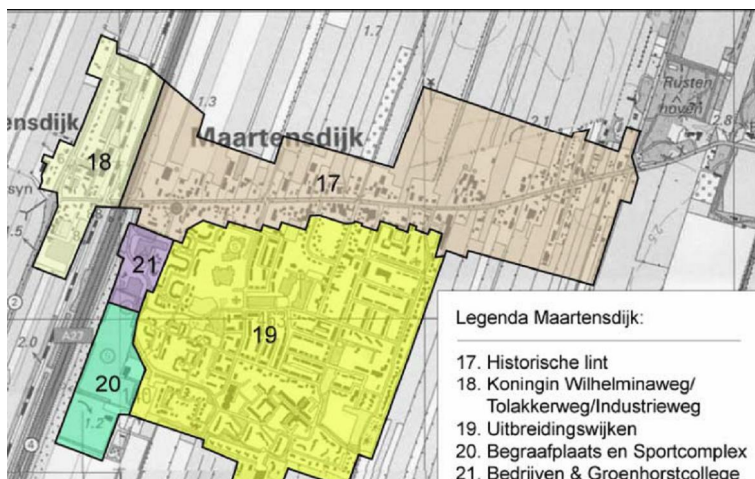
Het specifieke woonbeleid van de gemeente is voor Maartensdijk gericht op herontwikkeling van bestaande woon- en werkgebieden waarbij het accent ligt op woonruimte voor starters en jonge gezinnen, alsmede voor senioren. Hierdoor hoopt de gemeente de doorstroming te bevorderen, zodat vooral eengezinswoningen vrijkomen voor andere doelgroepen op de woningmarkt. Het plan sluit hier goed op aan.

Welstandsnota gemeente de Bilt

Maartensdijk wordt in de Welstandsnota in meerdere gebieden onderscheiden, die relevant zijn ten aanzien van de toetsing aan redelijke eisen van welstand. De figuur op de volgende bladzijde geeft deze gebieden weer. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is gebied 18 (uiterst links) relevant.

Ruimtelijke structuur

Dit gebied wordt gevormd door de lintbebouwing langs de Koningin Wilhelminaweg en de Tolakkerweg en de (bedrijfs)bebouwing langs de hierachter liggende Industrieweg. Het gebied wordt van de kern Maartensdijk gescheiden door de Spoorlijn en de rijksweg A27. De infrastructuur en de strokenverkaveling van het terrein bepalen de ligging en vorm van het deelgebied. De Koningin Wilhelminaweg was van oudsher een belangrijke verbindingroute tussen Utrecht en Hilversum. De bebouwing langs deze weg is jonger dan de bebouwing langs de Dorpsweg. Langs de Industrieweg, tussen de Tolakkerweg en het spoor, hebben bedrijven zich gevestigd. De panden in het lint hebben voornamelijk een functie als woning. Langs het lint is ook bedrijvigheid aanwezig, hier is de brandweer gevestigd. De bebouwing varieert in leeftijd.



Figuur 8: uitsnede kaart welstandsnota

Bebouwingskenmerken

Het betreft voornamelijk vrijstaande panden op diepe kavels, afgewisseld door een enkel cluster middenstandswoningen. De rooilijn binnen het lint verschilt. Met name langs de Tolakkerweg staan enkele panden verdraaid ten opzichte van de weg. De bebouwing staat over het algemeen midden op het perceel. Er staan enkele panden met karakteristieke waarden. Het voormalige gemeentehuis is een opvallend element. De bebouwing is georiënteerd op de straat. De panden variëren in grootte. Er staat een enkele flinke boerderij, vrijstaande panden, jaren '30 middenstandsvilla's, woningen twee-aan-één gebouwd en een enkel rijtje kleinschalige naoorlogse invulling. Verder staan er bedrijfspanden, zoals de brandweergarage.

De gebouwen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met forse kap. Soms worden twee bouwlagen toegepast. De toegepaste kapvorm en -richting variëren. Overwegend staat de kap parallel aan de weg. Vaak is een zadeldak toegepast. Soms is een tentdak

gerealiseerd. Ook de hoogte en breedte van de gevels wisselen. Er zijn verschillende stijlen zichtbaar, aangezien het gebied in de loop van de tijd gegroeid is. De bedrijfspanden variëren in grootte. De gebouwen bestaan uit een tot twee bouwlagen. De daken zijn overwegend plat, hoewel sommige panden ook voorzien zijn van een zadeldak. In het gebied is veel variatie zichtbaar in detaillering, kleur en materiaal. Overwegend is sprake van traditioneel kleurgebruik. Vaak wordt roodbruine baksteen toegepast. Sommige woningen zijn voorzien van verbijzonderingen rond raam- en deuropeningen. De kleur van de dakpannen varieert van rood tot zwart.

Ontwikkelingen en beleid

Waardevol is de kenmerkende diversiteit, maat, schaal en detaillering van de lintbebouwing. Het bebouwingslint bevat gevarieerde en deels monumentale bebouwing. Het lint maakt de ontwikkeling zichtbaar van dit deel van Maartensdijk. Het huidige bestemmingsplan is consoliderend van aard. Nieuwbouw dient zorgvuldig ingepast te worden, van belang zijn de maat en schaal van het gebied en de specifieke kenmerken van de lintbebouwing. De kwaliteit van de bedrijfsbebouwing langs de Industrieweg wordt bewaakt door een reguliere welstandstoets. Ten behoeve van het karakter van de bebouwing langs het lint zal een toetsing met extra aandacht, een welstandstoetsing op plusniveau geschieden.

Welstandscriteria

Algemeen

- de bestaande bebouwing is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur, de kenmerken van de architectuurperiode, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen.

Ruimtelijke structuur

- de rooilijn die in de omgeving van het bouwwerk aanwezig is, wordt gevolgd;
- oriëntatie op de weg;
- bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd.

Massa en vorm

- de hoofdgebouwen hebben een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen;
- per rij of cluster eenheid in massaopbouw van de hoofdgebouwen;
- nieuwbouw past in de schaal van het gebied;
- woningen hebben royale kappen met een nok;
- handhaven en versterken van de evenwichtige, hiërarchische indeling van de gevel;
- plaatsing en omvang van bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Detaillering, kleur en materiaal gebruik

- gevel bestaat uit rood/bruine(bak-)stenen, woningen hebben een afdekking met pannen;
- toepassing van gedekte aardkleuren, dan wel in aansluiting op omgeving;

- kleur- en materiaalgebruik van aan het openbaar gebied grenzende aan- en bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- handhaven, terugbrengen en versterken van de oorspronkelijke kenmerken; bestaande details dienen bij verbouwing als vertrekpunt genomen te worden.

3.4 Afweging beleid

Vanuit de Nota Ruimte, het Streekplan Utrecht en Regionaal Structuurplan bezien, is het voornemen om het gebied tussen de Industrieweg, Tolakkerweg en Dorpsweg te herstructureren ruimtelijk inpasbaar en acceptabel. Bovendien vindt de combinatie van functies in het plangebied aansluiting op het bestaand beleid. De relevante uitgangspunten van de Nota Ruimte en het Streekplan Utrecht leggen geen belemmeringen op.

Op gemeentelijk niveau is aansluiting op de Woonvisie 2006 en de Welstandsnota relevant. In de nota is een precieze beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en omgeving gegeven. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is reeds voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de welstandseisen. Formele toetsing van het plan door de welstandscommissie heeft echter nog niet plaatsgevonden. Deze toetsing vindt plaats als de omgevingsvergunning is ingediend.

Daarnaast heeft de gemeente specifiek woningbeleid. Het woonbeleid is gericht op inbreiding binnen de rode contour (het stedelijk gebied). Het nieuwe plan past binnen dit beleid van de gemeente en provincie.

4 Vigerend bestemmingsplan en partiële herziening

4.1 Vigerende bestemmingsregeling

Zoals reeds vermeld in de inleiding vormt het onherroepelijk bestemmingsplan 'Maartensdijk 2009' het toetsingskader voor de herontwikkeling. In dit bestemmingsplan is het plangebied als volgt bestemd:



Figuur 9: Uitsnede plankaart 'Maartensdijk 2009'

Huidige bestemmingen

Het plangebied is verdeeld in de bestemmingen:

- Wonen (W)
- Maatschappelijk-1 (M1)
- Kantoor (K)
- Bedrijf (B)

Het voormalig gemeentehuis is aangeduid als Rijksmonument.

Het herontwikkelingsplan is op bepaalde plekken in strijd met de geldende bestemmingsregeling. Deels vanwege strijdige bestemmingen en deels door de bouwregels op de geldende bestemmingen.

Confrontatie herontwikkelingsplan met het bestemmingsplan

Voor het voormalig gemeentehuis geldt momenteel de bestemming Maatschappelijk 1. In het herontwikkelingsplan blijft het Rijksmonument voormalig gemeentehuis Maartensdijk van buiten onaangeroerd. Intern zal het oude monumentale gedeelte van het voormalig gemeentehuis en een deel van het in 1981 aangebouwde deel een kantoorfunctie krijgen. Het betreft commerciële kantoorfuncties die als zodanig niet binnen de bestemming Maatschappelijk I zijn toegestaan. Dit gedeelte van de bebouwing zal herbestemd worden als Kantoor. In het overige deel van het in 1981 aangebouwde deel komt een gezondheidscentrum. Deze is niet in strijd met de bestemming Maatschappelijk 1. Van de openbare ruimte rondom dit gebouw verandert de bestemming Maatschappelijk I in Verkeer-Verblijfsgebied.

De bestemming Bedrijf aan de Industrieweg vervalt in de toekomstige situatie. Het bedrijfspand wordt gesloopt en ter plaatse komt een appartementencomplex voor wonen. De nieuwe functie is strijdig met de huidige bestemming en zal in de nieuwe situatie de bestemming Wonen krijgen. Dit geldt eveneens voor het reeds als Wonen bestemde deel van het plangebied.

Het nieuwe appartementencomplex met seniorenwoningen krijgt een woonbestemming. Het complex past echter niet binnen de huidige bouwregels van de bestemming Wonen. Daarom dienen de bouwregels wel aangepast te worden conform de nieuwe situatie, inclusief de nieuwe bebouwingscontouren. De commerciële unit in de oksel van de twee appartementenblokken krijgt de bestemming Kantoor. De ruimte tussen de twee complexen in krijgt de bestemming Groen.

De bestemming Kantoor ter hoogte van de oude schoolmeesterswoning komt in de nieuwe situatie te vervallen. Dit gebied zal deels worden herbestemd als Wonen ten behoeve van de twee vrijstaande woningen. De voormalige bodewoning wordt van Maatschappelijk 1 herbestemd tot Wonen. Het overige deel van het plangebied wordt bestemd als Verkeer of Verkeer-Verblijfsgebied.

4.2 Partiële herziening

Voor planologische medewerking aan het herontwikkelingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009 nodig.

Deze herziening is noodzakelijk om de bouw van de woningen, appartementen en kantoorfuncties mogelijk te maken. Inclusief de daarbij behorende nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

In de systematiek van bestemmen wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Maartensdijk 2009', conform IMRO 2008 en SVBP 2008.

Het plangebied krijgt de bestemmingen: Wonen, Maatschappelijk-1, Kantoor, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Groen. De plankaart voor de partiële herziening is in volledig formaat (schaal 1:500) los opgenomen achterin dit rapport.

De bouwregels zijn afgestemd op de maatvoering en situering van de te realiseren woningen en bijgebouwen. Dat houdt in dat bij het vastleggen van de bouwvlakken op de plankaart rekening is gehouden met verschijningsvorm, oppervlakte/inhoud, en (goot)hoogte. Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst worden hiermee ook zoveel mogelijk geremd, en strikt vastgelegd.

5 Milieu en planologie

In dit hoofdstuk worden de resultaten ten aanzien van de milieu- en planologische aspecten in kaart gebracht. Onderzocht zijn:

- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Water
- Flora en fauna
- Archeologie
- Externe veiligheid

5.1 Geluid

In mei 2010 is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om op de locatie van het gemeentehuis van Maartensdijk en omgeving nieuwbouw te realiseren. Het gaat hierbij om een blok met gedeeltelijk twee en gedeeltelijk drie woonlagen met een kantoor als schakel. Een tweede bouwblok heeft drie woonlagen. Verder zijn er twee vrijstaande panden. Voor het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen ten gevolge van de omliggende (spoor)wegen zijn akoestische berekeningen uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de relevante omliggende (spoor)wegen beschouwd. Het gaat hierbij om de Dorpsweg, de Tolakkerweg, de rijksweg A27 en het spoortraject Utrecht-Hilversum.

Toetsingswaarden voor het plan

Het plan ligt in de geluidszone van de A27, de Dorpsweg, de Industrieweg, de N417 (Tolakkerweg/K. Wilhelminaweg) en het spoortraject Utrecht – Hilversum. De geldende zonebreedtes, voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden zijn weergegeven in onderstaande tabellen.

Van de Industrieweg zijn geen verkeersgegevens bekend. Gezien de ligging zal de verkeersintensiteit zodanig laag zijn dat deze weg akoestisch gezien niet relevant is.

Tabel 1 Te hanteren grenswaarden voor woningen volgens de Wgh en binnen de gemeente De Bilt, voor de woningen op locatie 4, 6 en 7

Weg	Zonebreedte	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde	
			Volgens Wgh	Volgens gemeentelijk beleid
Dorpsweg	200	48 dB	63 dB	58 dB
N417	200	48 dB	63 dB	58 dB
A27	400	48 dB	53 dB	53 dB
Spoortraject	100	55 dB	68 dB	65 dB

Tabel 2 Te hanteren grenswaarden voor woningen volgens de Wgh en binnen de gemeente De Bilt, voor gezondheidscentrum op locatie 3

			Maximale ontheffingswaarde
Weg	Zonebreedte	Voorkeurswaarde	Volgens Wgh
Dorpsweg	200	48 dB	53 dB
N417	200	48 dB	53 dB
A27	400	48 dB	53 dB
Spoortraject	100	55 dB	68 dB

Gezien de ligging van het plangebied en de maximaal te verlenen hogere waarden conform de Wgh is voor het gezondheidszorgcentrum op deze locatie voor wegverkeer de wettelijke maximale waarde van 53 dB gehanteerd. Voor railverkeer wordt voor de maximaal te verlenen hogere waarde wel het gemeentelijk beleid gevolgd en geldt een waarde van 65 dB. Voor het gezondheidscentrum is een geluidsluwe gevel geen vereiste.

Conclusie

Voor het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen en appartementen (hierna: locatie 6 en 7, conform nummering figuur 3 in deze toelichting) ten gevolge van de omliggende (spoor)wegen zijn akoestische berekeningen uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de relevante omliggende (spoor)wegen beschouwd. Het gaat hierbij om de Dorpsweg, de N417, de A27 en het spoortraject Utrecht-Hilversum.

Zonder voorzieningen

Uit de berekeningen volgt dat, als gevolg van zowel de Dorpsweg, de N417, de A27 als het spoortraject, bij meerdere appartementen en woningen de voorkeurswaarde overschreden wordt. In het geval van de N417 en het spoortraject blijft de hoogst optredende waarde voor de geluidsbelasting onder de maximale ontheffingswaarde. Dit is niet het geval voor de geluidsbelasting als gevolg van Dorpsweg en de A27. Ten gevolge van de Dorpsweg wordt de maximale ontheffingswaarde die is voorgesteld in de beleidsregel hogere waarden Wgh overschreden, maar niet de wettelijke maximale ontheffingswaarde. De geluidsbelasting ten gevolge van de A27 overschrijdt de wettelijke maximale ontheffingswaarde.

Afschermende voorzieningen bij appartementen op locatie 6

Voorgesteld is afschermende voorzieningen aan te brengen op de tweede bouwlaag (blok langs de N417) en de derde bouwlaag (in het noordelijk blok). Om te kunnen voldoen aan de beleidsregel hogere waarden Wgh is aanvullend bij het noordelijk blok een kleine afschermende voorziening noodzakelijk op de tweede bouwlaag.

Afschermende voorzieningen bij appartementen op locatie 7

Voorgesteld is afschermende voorzieningen aan te brengen op de derde bouwlaag. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel hogere waarden Wgh.

Vrijstaande woningen op locatie 4

Bij de twee vrijstaande woningen wordt ten gevolge van de A27 op een aantal gevels de maximale ontheffingswaarde overschreden. Deze gevels worden in het plan doof uitgevoerd. Door toepassing van de loggia op de derde bouwlaag wordt voldaan aan de eis dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden op ten hoogste twee gevels. Voor de overige bouwlagen betreft het aantal gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden ten hoogste twee gevels per woning, zodat in principe wordt voldaan aan de beleidsregel hogere waarden.

Beide woningen hebben een geluidsluwe noordgevel op de begane grond. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel hogere waarden.

Gezondheidszorgcentrum op locatie 3

Op de oostgevel wordt, op de derde bouwlaag, de maximale ontheffingswaarde overschreden. Ook langs de gehele westgevel wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Langs deze gevels kunnen geen functies worden gerealiseerd waar behandelingen worden uitgevoerd waarbij stilte gewenst is, tenzij deze gevels als dove gevel wordt uitgevoerd.

Te verlenen hogere waarden

Bij de geschetste invulling dienen voor de woningen, appartementen en gezondheidszorgcentrum onderstaande hogere waarden te worden verleend. Deze zijn in onderstaande tabel globaal weergegeven en dienen bij de aanvraag nader te worden benoemd op het definitieve ontwerp. Voor de woningen is hier als uitgangspunt dat geen aanvullende voorzieningen worden getroffen.

Om eventuele wijzigingen in de vormgeving van de woningen mogelijk te maken, wordt voorgesteld voor deze woningen een hogere waarde te verlenen zonder voorzieningen. Voor de A27 wordt bovendien de maximale ontheffingswaarde voorgesteld. Het definitieve bouwplan moet uiteraard wel worden getoetst aan de verleende hogere waarden en het gemeentelijk geluidbeleid.

Tabel 3 Te verlenen hogere waarden - globaal

	A27	N417	Dorpsweg	spoor
Locatie 3	53 dB	52 dB	-	-
Locatie 4 – westelijke woning	53 dB	-	58 dB	56 dB
Locatie 4 – oostelijke woning	53 dB	-	59 dB	62 dB
Locatie 6 – eerste bouwlaag	-	54 dB	-	-
Locatie 6 – tweede bouwlaag	49-50 dB	-	-	-
Locatie 6 – derde bouwlaag	52-53 dB	-	-	-
Locatie 7 – eerste bouwlaag	-	-	-	-
Locatie 7 – tweede bouwlaag	-	-	-	-
Locatie 7 – derde bouwlaag	51-53 dB	-	-	-

Tegelijk met de ter visielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan vindt de procedure verlening hogere waarden plaats.

5.2 Luchtkwaliteit

Bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan is de gemeente De Bilt verplicht om een toetsing uit te voeren aan de milieukwaliteitseisen, waaronder die voor luchtkwaliteit. De voor luchtkwaliteit van kracht zijnde eisen zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer in de vorm van richtwaarden en grenswaarden. Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft in maart 2010 dit onderzoek uitgevoerd. Daarbij hebben zij om de gevolgen voor de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken en deze te toetsen aan de van toepassing zijnde grenswaarden het rekenprogramma Geomilieu 1.40 van DGMR en KEMA ingezet.

Uit dit onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (40 microgram per m³) niet wordt overschreden. Ook de uurgemiddelde grenswaarde (200 microgram per m³) wordt niet overschreden.

De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof (40 microgram per m³) wordt niet overschreden en de daggemiddelde grenswaarde (50 microgram per m³) wordt niet vaker dan 35 keer overschreden.

Aan het Besluit gevoelige bestemmingen en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening wordt ook voldaan, omdat de voorzieningen niet worden gerealiseerd in een gebied met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden.

5.3 Bodem

In opdracht van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft Milieutechniek ZVS Eemnes B.V. in juni 2008, in oktober 2009 en april 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In de onderzoeken is de algemene bodemkwaliteit bepaald en is rekening gehouden met bijzonderheden van enkele verdachte deellocaties.

Voormalige en recente bodemonderzoeken

Aan de percelen Tolakkerweg 201 t/m 213 en Industrieweg 2 t/m 16 is in 1997 verkennend onderzoek verricht. Bij dit onderzoek zijn lichte verontreiniging in de bovengrond aangetroffen met kwik, lood en PAK. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

De aangrenzende percelen Tolakkerweg 215 t/m 219 en Industrieweg 18 zijn reeds in juni 2008 onderzocht. Voor de Tolakkerweg 215 heeft in april 2010 nog aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Ter plaatse van Industrieweg 18 is zowel grond als grondwater sterk verontreinigd met minerale olie. Het gaat om een volume van 7,5 m³. Ter plaatse van Tolakkerweg 215-219 is een volume van 1 m³ sterk verontreinigde grond door lood aangetroffen. Resterend is de grond licht verontreinigd bevonden aan EOX, PAK en minerale olie.

Vanwege bouwactiviteiten in het verleden is de bovenste laag (bovengrond) van de bodem reeds geroerd. Verder wordt, gezien het bekend gebruik in het verleden, het

plangebied als ‘onverdacht’ aangemerkt bij aanvang van het onderzoek en als zodanig onderzocht.

Conclusies

Bodem

Het plangebied is lokaal verhard met paden. Deze paden behoren niet tot de bodem. In de paden is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de bovengrond is ter plaats van Industrieweg 213 een matige verontreiniging zink aangetroffen. De bodem rond dit perceel bestaat overwegend uit bodemvreemd materiaal. De verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk toe te schrijven aan het bodemvreemd materiaal.

Ter plaatse van Dorpsweg 3 is een sterke verontreiniging met zink aangetoond. Deze verontreiniging blijkt met een volume van minder dan 5 m³ van beperkte omvang.

Resterend zijn in de bovengrond enkele lichte verontreinigingen aangetroffen, bestaande uit barium, cadmium, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PAK. Dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in Nederland en zijn veelal te beschouwen als achtergrondwaarden. De aangetroffen licht verontreinigde gehalten zijn geen ongewoon verschijnsel in de regio van het plangebied. Hiermee komt wel de vooraf aangenomen hypothese dat het plangebied onverdacht is, te vervallen, maar is nader onderzoek naar de verontreinigingen niet noodzakelijk.

Uit de onderzoeken blijkt dat de verontreinigingen ter plaatse beperkt van omvang zijn en geen beperking voor de bestemming oplevert.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van Dorpsweg 3 is een sterke verontreiniging met zink aangetoond. Een oorzaak voor deze verontreiniging is op basis van het historisch onderzoek niet aan te wijzen. Echter, in de grond is (zeer lokaal) een sterke verontreiniging met zink aangetoond. Indien de interventiewaarde in meer dan 100 m³ bodemvolume wordt overschreden is er voor grondwater sprake van een ernstige verontreiniging.

Op basis van afperkend en nader bodemonderzoek in april 2010 is vastgesteld dat de verontreiniging van zink beperkt van omvang (ca 50 m³) is.

Uit dit onderzoek blijkt ook dat er geen verontreiniging is met gechloreerde koolwaterstoffen ter plaatse van de voormalige chemische wasserij.

Aanbevelingen

Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. Voor reeds verontreinigde locaties worden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden extra onderzoeken verricht. Hiervoor zal voor de locaties een Plan van Aanpak worden opgesteld.

Voor de realisatie van de herontwikkeling zijn op basis van de onderzoeken en bestaand beleid geen belemmeringen aanwezig.

5.4 Water

Met de ondertekening van het Nationaal Bestuursakkoord Water door het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen heeft water een prominente plek gekregen in de ruimtelijke ordening. Sinds 2003 is de watertoets verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen. Deze toets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium moet worden bekeken wat de gevolgen zijn voor het water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is het proces van overleg met de waterbeheerder, resulterend in een paragraaf met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten van het plan.

Beheerders

Waterstaatkundig gezien ligt het plangebied binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In het gebied is het HDSR verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en de waterkeringen. De gemeente is als verantwoordelijke voor de inzameling van afvalwater en afstromend hemelwater bij de inrichting van de waterhuishouding betrokken. De provincie is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer. Op waterhuishoudkundig vlak vraagt zij tevens advies van andere waterbeheerders.

Beleid

Voor waterbeheer zijn de volgende beleidsnota's van belang:

- derde en vierde nota waterhuishouding (ministerie VenW);
- beleid waterbeheer 21^e eeuw (ministerie VROM)
- provinciaal waterhuishoudingsplan (provincie Utrecht)
- de Keur
- waterbeheersplan 2003-2007
- waterstructuurvisie deel 1: visie op lange termijn
- nota Dempingen
- nota Oeverinrichtingen
- Rioleringsnota Afkoppeling hemelwater
- Beleidsplan secundaire waterkering en beweidingsnota
- het lokaal waterplan van de gemeente de Bilt.

Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater (schoonwater tracé) en het streven naar een duurzaam watersysteem en –beheer. Bij deze partiële herziening worden deze beleidsvoornemens in acht genomen.

Beschrijving huidig watersysteem

Het plangebied van deze partiële herziening wordt begrensd door de Tolakkerweg, Dorpsweg en Industrieweg, aan de rand van Maartensdijk ten westen van het spoor en de rijksweg A27. De bodem bestaat hier overwegend uit zand. In het plangebied bevinden zich geen sloten of beken.

Aandachtspunten watersysteem

Dit plan wordt opgesteld met als doel een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft de herstructurering van het voormalig gemeentehuis en nieuwbouw van appartementen, woningen en één commerciële unit. In geval van ruimtelijke

ontwikkeling als deze dient met de waterbeheerder te worden overlegd om zodoende kansen te benutten om te komen tot een duurzaam watersysteem en –beheer. Als uitgangspunt van een goede waterhuishouding gelden twee drietrapsstrategieën; een voor waterkwantiteit en een voor waterkwaliteit.

Voor waterkwantiteit geldt:

- ter plaatse vasthouden en infiltreren;
- elders in het gebied bergen;
- afvoeren.

De gemeentelijke instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn het rioleringsplan en het afkoppelplan. Daarnaast kan het watersysteem worden behouden of worden verbeterd door bij ruimtelijke (her)ontwikkeling als uitgangspunt aan te houden dat dit waterneutraal moet gebeuren.

Voor waterkwaliteit geldt:

- vervuiling voorkomen;
- verschillende kwaliteiten scheiden;
- vuil water (laten) zuiveren.

Ook hier zijn afkoppelen en infiltreren, het aanleggen van een gescheiden stelsel en bestrijding van diffuse bronnen de door de gemeente in te zetten instrumenten.

Verharding en waterkwantiteit

Door het plan wijzigt de verharding in het plangebied. Als sprake is van een toename van de verharding in het plangebied met meer dan 250 m² ten opzichte van de bestaande situatie, dan dient dit gecompenseerd te worden. Onder verharding wordt in dit geval verstaan: oppervlakten die er voor zorgen dat het hemelwater versneld tot afstroming komt en niet meer gemakkelijk infiltreert in de bodem zoals, parkeerterrein en straten.

In de bestaande situatie is sprake van 1910 m² verharding en 2410 m² bebouwing. Dit betekent in totaal 4320 m² verhard oppervlak.

In de nieuwe situatie is sprake van 2450 m² verharding en 2750 m² bebouwing. Dit betekent in totaal 5200 m² verhard oppervlak. Dit is in totaal een toename van 880 m². Door deze toename van verhard oppervlak zal moet er gecompenseerd worden.

De compensatie is als volgt geregeld.

In het kader van duurzaam bouwen worden de dakvlakken van de twee appartementengebouwen afgekoppeld. De dakvlakken wateren hiertoe af naar het binnenterrein waar een IT-leiding aangelegd wordt waarin tijdelijk regenwateropslag plaatsvindt en via gaten in de leiding infiltratie naar de omgeving optreedt. Via een overstort is er afvoer, bij erg grote regenval, op een duiker naar de Dorpsweg. De droogwaterafvoer van de nieuwe appartementen wordt aangesloten op de bestaande gemengd rioolstelsel. Dit gebeurt eveneens voor de parkeerplaatsen aan de zijde van de Tolakkerweg en de Industrieweg en voor de parkeerplaatsen ten oosten van zorgwoningen.

De bestaande gebouwen blijven aangesloten op de bestaande riolering. De verharding van de parkeerplaatsen en weg blijven eveneens aangesloten op bestaande riolering.

Ook de nieuwe vrijstaande woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering.

Werkzaamheden bij waterstaatkundige werken

In of nabij het plangebied bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen, dan wel sluizen of stuwen. Het plangebied is hier logischerwijs niet op van invloed. Wel is het mogelijk dat tijdens de bouwwerkzaamheden grondwater tijdelijk wordt onttrokken om het grondwaterniveau te verlagen.

Grondwater

Het is dus mogelijk dat tijdens de uitvoering grondwater onttrokken zal worden. Er worden echter geen grote ondergrondse constructies gebouwd, waardoor de invloed op het grondwater van tijdelijk aard zal blijven.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit zal niet worden beïnvloed door de activiteiten tijdens de uitvoering, of na realisatie van het plan. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen (zoals koper, lood of zink). Het gebruik van duurzame materialen en duurzame bouwmethoden komt de waterkwaliteit in het plangebied ten goede.

5.5 Flora en fauna

Resultaten natuurtoets

Naar aanleiding van de voorgestelde herontwikkeling is een natuurtoets verricht, waarbij is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden. Deze natuurtoets is verplicht. Hieronder zijn de conclusies van deze toets weergegeven.

Aanwezigheid beschermde soorten en gebieden

- Binnen de planlocatie zijn tijdens een veldbezoek een aantal vogels waargenomen. Soorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd zijn niet waargenomen
- Bureau onderzoek heeft uitgewezen dat een aantal beschermde soorten binnen de planlocatie kan worden aangetroffen. Het gaat daarbij om diverse broedvogels, vogels met jaarrond beschermde nesten, kleine zoogdieren, vleermuizen en enkel algemene amfibiesoorten.
- Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten vanuit de soortgroepen vaatplanten, reptielen, vissen en insecten.
- Negatieve effecten op beschermde gebieden worden gezien de ligging van deze gebieden en de voorgenomen werkzaamheden niet verwacht.

Ontheffing Flora –en faunawet

De ruimtelijke ingreep resulteert mogelijk in handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora –en Faunawet. Uit nader onderzoek blijkt dat dit geldt voor vleermuizen en de vogels met een vaste rust of verblijfplaats. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is hiervoor nodig.

Naar aanleiding van de resultaten uit de natuurtoets wordt aanbevolen om een aantal mitigerende maatregelen te nemen om te voorkomen dat een ontheffing van de Flora-

en Faunawet nodig is. Dit maatregelenpakket heeft geen gevolgen voor terreininrichting en kan opgesteld worden voordat wordt gestart met realisatie van het herontwikkelingsplan. Bij de bouwvergunningaanvragen zullen de maatregelen worden betrokken.

5.6 Archeologie

In het kader van archeologie is door Jacobs & Burnier een bureauonderzoek verricht. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied uitgegaan mag worden van een lage tot middelhoge verwachting ten aanzien van vondsten uit het Mesolithicum tot de Late Middeleeuwen.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de historische kern van Maartensdijk. De boerderij, nu het oude raadhuis van Maartensdijk, in de zuidwesthoek van het plangebied is aangemerkt als Rijksmonument en hiervoor geldt een hoge verwachting op het aantreffen van sporen uit de Nieuwe Tijd. Er zijn echter geen grondverstorende activiteiten voor dit deel van het terrein gepland in het bouwplan.

Op de overige terreindelen vinden wel grondverstorende activiteiten plaats, maar deze waren tot in de 20^{ste} eeuw onbebouwd. Verder geldt voor deze zone dat het tot vandaag de dag grotendeels bebouwd is. Vaststaat dat zeker ter plaatse van de huidige bebouwing aan de noord- en oostzijde van de locatie de ondergrond tot op een diepte van minimaal 0,8 m, en ter plaatse van de kelders zelfs dieper, verstoord is.

Uiteindelijk wordt daarom de kans op de aanwezigheid van (ongestoorde) waarden uit het Mesolithicum-Neolithicum als laag ingeschat. Hooguit zal nog sprake zijn van de onderzijden van dieper ingegraven sporen, zoals waterputten en kuilen. De nieuwe bebouwing met het ondiep bewerken van de bodem, dus zonder kelders en dergelijke.

Aanbevolen wordt de grondverstorende activiteiten archeologisch te begeleiden, voornamelijk wanneer het gaat om het uitgraven van de eventuele bouwputten.

5.7 Externe veiligheid

Quickscan

In het kader van het aspect externe veiligheid is een Quickscan voor het Groepsrisico (GR) en Plaatsgebonden risico (PR) uitgevoerd. Uitgangspunt voor de Quickscan is dat de gebouwen en bouwwerken van het nieuwe plan geen gevaar opleveren voor de omgeving (geen opslag gevaarlijke stoffen). In de Quickscan is onderzocht of bij de introductie van de nieuwe gebouwen en bouwwerken geen overschrijding plaatsvindt van het GR en PR.

De risico's van externe veiligheid worden zichtbaar gemaakt door contouren aan te geven. Contouren voor externe veiligheid worden gevormd door een lijn te trekken door de punten waarvoor hetzelfde risico is berekend. De 10^{-6} contour geeft het gebied aan waarbinnen de kans dat iemand die altijd op die plek aanwezig is getroffen zou worden door een ongeluk, eens in de miljoen jaar is.

Voor de contouren is de Risicoatlas de leidraad bij de inventarisatie. De mogelijke veroorzakers zijn:

- inrichtingen (vooral opslag)

- vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving

Inrichtingen

In Maartensdijk bevindt zich een aantal inrichtingen die relevant zijn (o.a. een LPG pompstation) ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt ver buiten de risicocontouren van deze inrichtingen. Het GR en PR wijzigen aldus niet door het nieuwe plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen zijn de Risicoatlassen vervoer gevaarlijke stoffen van weg, spoor en water geraadpleegd. Er zijn een aantal vervoersstromen over weg en spoor geconstateerd.

Uit de oriënterende berekening met RBM II voor het vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat het plangebied niet binnen de 10^{-6} contouren van het spoor of de rijksweg valt. Er zijn geen gevolgen voor het PR.

Conclusie

Vanuit de hierboven weergegeven risico-inventarisatie is vast te stellen dat het plangebied buiten de 10^{-6} contouren ligt van risicovolle inrichtingen en of vervoersstromen. Op grond van toetsing op het PR en GR zijn er geen bezwaren ten aanzien van het voornemen om het plangebied te herstructureren.

5.8 Verkeer

Verkeersbewegingen

In de huidige situatie vinden bij de locatie afslaande en invoegende verkeersbewegingen plaats. Het bestaat naast de bewegingen van de bewoners en bezoekers uit vracht- en bedrijfsverkeer voor de bedrijfs- en kantoorfuncties.

In de nieuwe situatie zullen de afslaande en invoegende verkeersbewegingen alleen verricht voor woonverkeer, met uitzondering voor de bewegingen ten behoeve van de functies in het voormalige gemeentehuis. Deze functies bestaan uit kantoor- en zorgfuncties.

De verkeersbewegingen zijn als volgt te kwantificeren:

Bestaande situatie:	ritten per dag
Kantoor:	56
Rode Kruis:	58
Bedrijfspan:	75
Woningen:	<u>136</u>
Totaal	325

Nieuwe situatie	
Zorgappartementen:	47
Starterwoningen:	154
Vrijstanden woningen:	36
Commerciële ruimte	7
Kantoor en gezondheidscentrum in voormalig gemeentehuis:	<u>218</u>
Totaal	462

De toename van de verkeersbewegingen zal ca 137 ritten per dag. Ten opzichte van de andere functies langs de provinciale weg, Tolakkerweg zal de toename van het woonverkeer minimaal minmaal merkbaar zijn. De afname van het vrachtverkeer is wel positief voor deze functies.

De inrit vanaf de Tolakkerweg blijft hetzelfde. Aan de Dorpsweg wordt de inrit naar de bestaande garage vervangen door twee inritten voor de vrijstaande woningen. De situering van de parkeermogelijkheden bij het voormalig gemeentehuis, langs de Tolakkerweg en de Industrieweg, alsmede in het 'binnenhof' blijven vergelijkbaar met de bestaande situatie.

Parkeerplaatsen

De nieuwbouwmogelijkheden moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente bouwverordening. Dat betekent dat nodig zijn voor de woningen 2 parkeerplaatsen per woningen, voor kantoorfuncties 2 parkeerplaatsen per 100m² en voor woonzorg- en starterwoningen 1,4 parkeerplaats per woning. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is hierdoor vastgesteld op 70 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie waren er 54 plaatsen beschikbaar.

In het inrichtingsplan zijn 70 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee voldaan wordt aan parkeernorm. Onderzocht wordt of nog 5 extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden (zie onderstaande tabellen).

Parkeerbalans ontwikkeling appartementen Maartensdijk stedelijkheidsklasse 5, rest bebouwde kom

benodigde parkeerplaatsen

nieuw			parkeernorm		
18	woon-zorgappartementen		1,4	pp per woning	25,2
24	starterappartementen		1,4	pp per woning	33,6
3	vrijstaande woningen		2	pp per woning	6
750	kantoorfunctie		2	pp per 100 m ²	15
9	behandelkamers	Gezondheids centrum	2	pp per behandelkamer	18

97,8

aanwezigheidspercentages

	<i>werkdag overdag</i>	<i>werkdag middag</i>	<i>werkdag avond</i>	<i>koop avond</i>	<i>zaterdag middag</i>	<i>zaterdag avond</i>	<i>zondag middag</i>
<i>woningen</i>	50	60	100	90	60	60	70
<i>gezondheids- centrum</i>	100	100	30	10	5	5	5
<i>kantoren</i>	100	100	5	10	5	0	0

aantal parkeerplaatsen

	<i>werkdag overdag</i>	<i>werkdag middag</i>	<i>werkdag avond</i>	<i>koop avond</i>	<i>Zaterdag middag</i>	<i>zaterdag avond</i>	<i>zondag middag</i>
<i>woningen</i>	32,4	38,9	64,8	58,3	38,9	38,9	45,4
<i>gezondheids- centrum</i>	18,0	18,0	5,4	1,8	0,9	0,9	0,9
<i>kantoren</i>	15,0	15,0	0,8	1,5	0,8	0,0	0,0
<i>totaal</i>	50,4	56,9	70,2	60,1	39,8	39,8	46,3

benodigde parkeerplaatsen	70,2
aantal beschikbare parkeerplaatsen	70

5.9 Duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw is plannen en bouwen met zo min mogelijk schade voor het milieu en de gezondheid. Op alle overheidsniveaus wordt momenteel gewerkt aan het vormgeven en uitwerken van beleid op het gebied van duurzaam bouwen. Belangrijke aspecten waaraan in het kader van duurzaam bouwen aandacht wordt besteed, zijn:

- integraal ketenbeheer (o.a. het sluiten van de stofkringlopen);
- energie-extensivering (energiebesparende energiebronnen en de inzet van duurzame energiebronnen);
- kwaliteitsbevordering (toekomstwaarde) in de zin van bouwen en ruimtelijke inrichting.

In de lijn van deze aspecten wordt bij de bouw van eventuele nieuwe woningen alsmede bij de eventuele (her)inrichting van openbare ruimte, als uitgangspunt gehanteerd dat er zo min mogelijk materialen worden toegepast en dat de materialen die worden toegepast zo min mogelijk milieubelastend zijn.

In het kader van het convenant duurzaam bouwen wordt verstaan onder:

Bouwen: invulling geven aan het bouwproces, dat wil zeggen de gehele levensloop van een bouwwerk (initiatieffase, planfase, gebruiks-, onderhouds-, en renovatiefase en de sloopfase), op zowel stedenbouwkundig, gebouw- en materiaalniveau.

Duurzaam bouwen: een wijze van bouwen (tevens planvorming en beheer) die erop is gericht een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu te realiseren met een zo laag mogelijke milieubelasting.

Tot de aspecten van duurzaam bouwen behoren onder andere:

- De herontwikkeling van het plangebied met behoud van her te gebruiken gebouwen
- De aanpassing van de indeling van de woningen en de te gebruiken materialen in het tegengaan van geluidhinder
- Reserveren van voldoende openbare ruimte en parkeergelegenheid
- Opvang van regenwater binnen het plangebied
- Gebruik van duurzame materialen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kosten

De kosten van het plan komen voor rekening van de projectontwikkelaar. De gemeente De Bilt is officieel initiatiefnemer van het plan.

De uitwerking van het plan is in de markt gezet door de gemeente. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente de Bilt en Ten Brinke Projectontwikkeling. Hiermee is verhaal van de plankosten zeker gesteld en kan worden afgezien van een exploitatieplan. Gelet op voorstaande is het plan economische uitvoerbaar.

Planschade ex. art. 49 Wro

Met betrekking tot eventuele planschade ex. artikel 6.24 Wro is door de gemeente met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst opgesteld en afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van partiële herziening is afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht van toepassing. In de Staatscourant en via de elektronische weg wordt de partiële herziening kenbaar gemaakt. Deze kennisgeving wordt gelijktijdig toegezonden aan die diensten van het Rijk en de Provincie Utrecht, die belast zijn met de behartiging van belangen die met de herziening gemoeid zijn, en aan het betrokken waterschap.

Dit voorontwerp Bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de periode van terinzagelegging van 9 december 2010 tot en met 19 januari 2011 heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen op het plan.

Inloopavond

Op dinsdag 11 januari 2011 is een inloopavond gehouden, waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties. Tijdens de inloopavond, gehouden in het Sojosgebouw aan de Dorpsweg in Maartensdijk, bestond de mogelijkheid om het voorontwerp van het bestemmingsplan “Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk en omgeving” buiten de normale kantooruren en binnen de eigen kern in te zien. Deze avond is erg matig bezocht.

Inspraak

Een samenvatting van de in het kader van de inspraak ontvangen schriftelijke reactie is hieronder opgenomen en per onderdeel voorzien van gemeentelijk commentaar (in *cursief* samengevat de reactie van inspreker gevolgd door de gemeentelijke reactie). Omwille van de wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze digitale versie van het bestemmingsplan de namen van de inspreker achterwege gelaten. Eenieder die dat wenst kan op het gemeentekantoor de stukken inzien met naam en toenaam.

Inspreker 1

a) Het is onaanvaardbaar dat de huidige positieve bestemming van het in eigendom zijnde gebouw wordt geschrapt en dat geen bruikbaar en betaalbaar alternatief is geboden.

De gemeente is al enkele jaren bezig met de voorbereiding en uitwerking van plannen voor herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis en omgeving. Sinds enkele jaren is de gemeente hierover in gesprek met het Rode Kruis. Dit in verband met de gevolgen van de plannen voor het gebruik van het pand op de huidige locatie. Het Rode Kruis is sinds geruime tijd op de hoogte van de plannen en de consequenties. De gemeente heeft meerdere alternatieven aan het Rode Kruis aangeboden, waarvan uiteindelijk geen alternatief is geaccepteerd door het Rode Kruis. De gemeente heeft geen verplichting tot het organiseren van alternatieve huisvesting maar heeft zich hiertoe, gezien haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en vanuit haar rol als initiatiefnemer van de herontwikkeling, wel toe ingespannen. Het Rode Kruis heeft echter tevens een eigen verantwoordelijkheid in het vinden van alternatieve huisvesting.

b) In de toelichting staat dat het Rode Kruis gebouw niet meer door onze organisatie wordt gebruikt. Dit is onjuist. Het gebouw wordt als opslagdepot door het Rode Kruis gebruikt.

Al enkele jaren wordt het pand niet meer gebruikt waar het oorspronkelijk voor is bedoeld: het organiseren van activiteiten vanuit het Rode Kruis en het houden van vergaderingen van bestuur en met leden. Dit ten gevolge van de slechte staat waarin het pand verkeert, zoals door het Rode Kruis zelf aangegeven. Daarbij is in 2010 in het pand ingebroken en zijn een aantal vitale onderdelen voor nutsvoorzieningen gestolen, waardoor gebruik van het pand voor dit doel niet meer mogelijk is. Eind 2010 is door de politie op verzoek van het Rode Kruis een hennep plantage uit het pand verwijderd. De aanwezigheid van een dergelijke plantage duidt op het niet meer regelmatig betreden van het pand en daarmee op het niet meer in gebruik zijn van het pand.

c) Er heeft intensief overleg plaatsgevonden over de herhuisvesting van het Rode Kruis. Zonder resultaat. Er is gebleken dat op de korte termijn en middellange termijn geen oplossing is te vinden.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder a).

d) Het Rode Kruis is hierdoor genooddaakt het huidige gebouw weer volledig geschikt te maken, waarvoor het huidig geldende bestemmingsplan de mogelijkheid biedt.

Voor de door het Rode Kruis voorziene activiteiten is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Op 27 januari heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het gebied voormalig gemeentehuis Maartensdijk eo. Dit voorbereidingsbesluit is op 10 februari 2011 in werking getreden. Dit betekent dat aanvragen voor omgevingsvergunningplichtige activiteiten vanaf die datum worden aangehouden tot het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan danwel tot 1 jaar na de in werking treding van het voorbereidingsbesluit.

e) Binnen de in het voorontwerp opgenomen bestemmingen is het niet mogelijk het Rode Kruis gebouw voor de gewenste activiteiten te gebruiken.

Dit klopt. De plannen voor herontwikkeling van het gebied gaan uit van verwijdering van het bestaande gebouw waarna herontwikkeling met woningbouw en opnieuw ingerichte openbare ruimte plaatsvindt.

f) Verzocht wordt de huidige maatschappelijke bestemming op deze gronden te handhaven.

De gemeente acht het handhaven van de huidige maatschappelijke bestemming niet wenselijk vanwege de geplande herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis en de omgeving daarvan. Daarvoor is wijziging van de bestemmingen noodzakelijk zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De herontwikkeling van het gebied is noodzakelijk om invulling te kunnen geven aan een deel van de woningbehoefte in Maartensdijk en de noodzakelijke kwaliteitsimpuls in het gebied rond het voormalig gemeentehuis. De gemeente acht het algemeen belang dat daarmee voor de kern Maartensdijk wordt gediend voldoende om daarmee de wijziging van de bestemmingen te rechtvaardigen.

Vooroverleg met instanties

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening op 7 december 2010 toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Utrecht. Hieronder zijn de in dat kader ontvangen reacties samengevat en per (onderdeel van de) reactie cursief van beantwoording voorzien. Van de organisaties onder 2, 3, 4, 5, 9 en 10 is geen reactie ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht.
2. Ministerie van VROM.
3. Bestuur Regio Utrecht (BRU).
4. Welstand en Monumenten Midden Nederland.
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).
6. N.V. Nederlandse Gasunie.
7. KPN.
8. Vitens Midden-Nederland.
9. Tennet.
10. Kamer van Koophandel en Fabrieken.

1. Provincie Utrecht

- a) Ingestemd wordt met de herontwikkeling van het gebied.
- b) In de toelichting wordt niet aangegeven hoeveel (extra) verkeersbewegingen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen genereren. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing en vanwege de ontsluiting op de provinciale weg (Tolakkerweg) is dit van belang. Verwezen wordt naar artikel 7.2 van de provinciale verordening.
- c) Het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is niet duidelijk gemaakt.
- d) Uit de toelichting wordt niet duidelijk welk deel een laag tot middelhoog en welk deel een hoge archeologische verwachting heeft en wat de uit het onderzoek voortvloeiende aanbevelingen zijn.

e) De middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden moeten in het bestemmingsplan, op de verbeelding en in de regels, beschermd worden. Dit kan via een dubbelbestemming “waarde-archeologie”.

Reactie gemeente:

- a) *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b) *De toelichting is op dit punt aangepast.*
- c) *Zie het antwoord bij b).*
- d) *De toelichting is aangevuld.*
- e) *De regels zijn hierop aangevuld middels een voor het gehele plangebied geldende omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk. Omdat het voor het gehele plangebied geldt kan in deze volstaan worden met een regeling in hoofdstuk 3 van de regels en behoeft de plankaart niet voorzien te worden van een dubbelbestemming. Deze zou immers overal liggen wat de leesbaarheid niet ten goede komt. En de feitelijke regeling wordt door opname in hoofdstuk 3 van de regels niet anders. Via een begrip voor een bodemingreep in artikel 1 is duidelijk voor welke bodemingrepen het vergunningstelsel van kracht is.*

4. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Het plan biedt samen met de welstandsnota een goede basis om te komen tot een welstandshalve aanvaardbaar bebouwingsbeeld in deze omgeving.

Kanttekeningen zijn als volgt:

- a) De kantoorbebouwing op de hoek Industrierweg/Tolakkerweg heeft een maximale bouwhoogte van 5 meter terwijl in het schetsontwerp voor de bebouwing de goothoogte hoger ligt.
- b) In de Planregels, Wonen, Artikel 8.2 Hoofdgebouwen c) en d) staat een maximale goothoogte voor nieuwe hoofdgebouwen van 6 m aangegeven, behoudens gestapelde woningen, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter. Dit geeft de mogelijkheid dat op de zorgwoningen langs de Tolakkerweg ongewenst een extra bouwlaag komt.
- c) De in de Planregels, Wonen, Artikel 8.2 Bijgebouwen m) aangeduide ‘woonwagenstandplaats’ komt op de plankaart niet voor.
- d) De in de Planregels, Wonen, Artikel 8.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde o) genoemde ‘palen en masten’ is niet gangbaar.

Reactie gemeente:

- a. *De goothoogte is op de plankaart aangepast.*
- b. *De goot- en nokhoogte van zowel de gestapelde als de vrijstaande woningen zijn op de plankaart specifiek aangegeven. Hiermee komen de hoogten in Planregels, Wonen, Artikel 8.2 Hoofdgebouwen c) en d) te vervallen.*
- c. *Deze planregel komt te vervallen.*
- d. *De vlaggenmasten zijn tot 6 m vergunningvrij. Standaard in Maartensdijk is de maximale hoogte voor palen en masten 7m. Dit artikel wordt gehandhaafd.*

6. N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan is getoetst aan het toekomstige externe-veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen. Op grond van deze toetsing wordt de conclusie getrokken dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitgrens van de dichtst bij

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

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

7. KPN

Verzocht wordt met onderstaande aandachtspunten rekening te houden:

- Creëren, handhaven en vrijhouden van tracés;
- Ruimten voor kabelverdeelkasten beschikbaar stellen.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de tracés is in het plangebied geen specifieke regeling opgenomen. In artikel 11.1 sub a is een algemene ontheffing opgenomen voor het oprichten van onder andere transformatorhuisjes en schakelhuisjes.

8. Vitens Midden-Nederland

Heeft geen commentaar op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

7 Belangenafweging

7.1 Ruimtelijke effecten

De kwalitatieve verbetering van het plangebied door de herontwikkeling is in de volgende punten samen te vatten.

- De introductie van heldere functies in een gebied dat in de huidige situatie uit een mengeling van uiteenlopende functies bestaat.
- Door deze nieuwe functies krijgt het gebied weer een belangrijke plek in het dorps weefsel van Maartensdijk.
- Een herontwikkeling die vorm krijgt gestoeld op de principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen (duurzame materialen).
- Het plan past in de structuur van de overige bebouwing in Maartensdijk, ten westen van de spoorlijn. Met name de structuur bij de Industrieweg en de Tolakkerweg.

7.2 Effecten voor het milieu

Het herontwikkelingsplan kent geen strijdigheden met rijks- of provinciaal beleid, maar sluit hier juist op aan. Het plan is echter wel strijdig met het huidige bestemmingsplan 'Maartensdijk 2009'. Daarom is een partiële herziening op de bepalingen en bouwregels uit het bestemmingsplan noodzakelijk ter verantwoording. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing en toelichting op deze partiële herziening.

Na een beschouwing van alle relevante (milieu)aspecten blijkt dat er geen nadelige effecten uit het plan voortvloeien, die aanleiding geven om van een positief partiële herziening af te zien.