



Kader

STEDENBOUWKUNDIG KADER BUNTPLEIN MAARN, UTRECHTSE HEUVELRUG

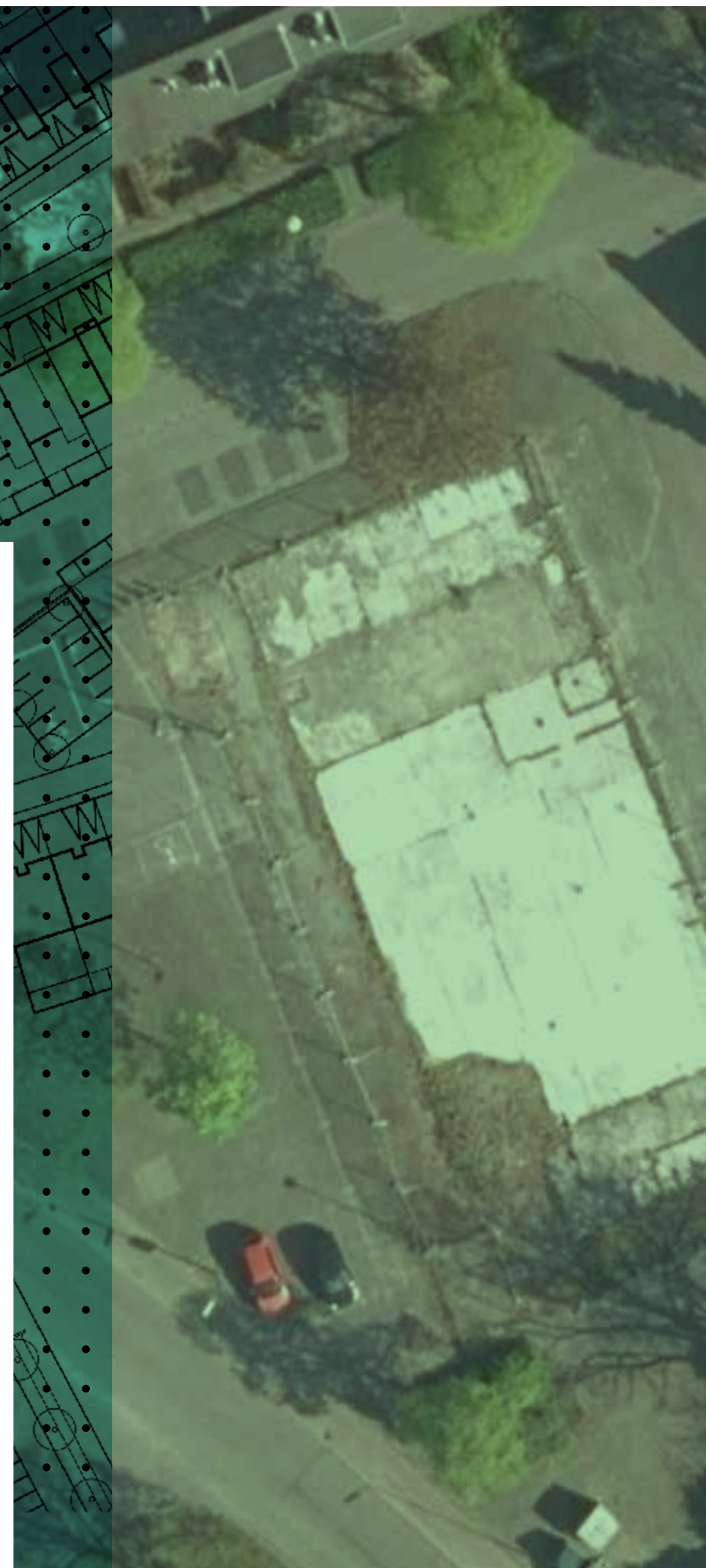
Oktober 2019

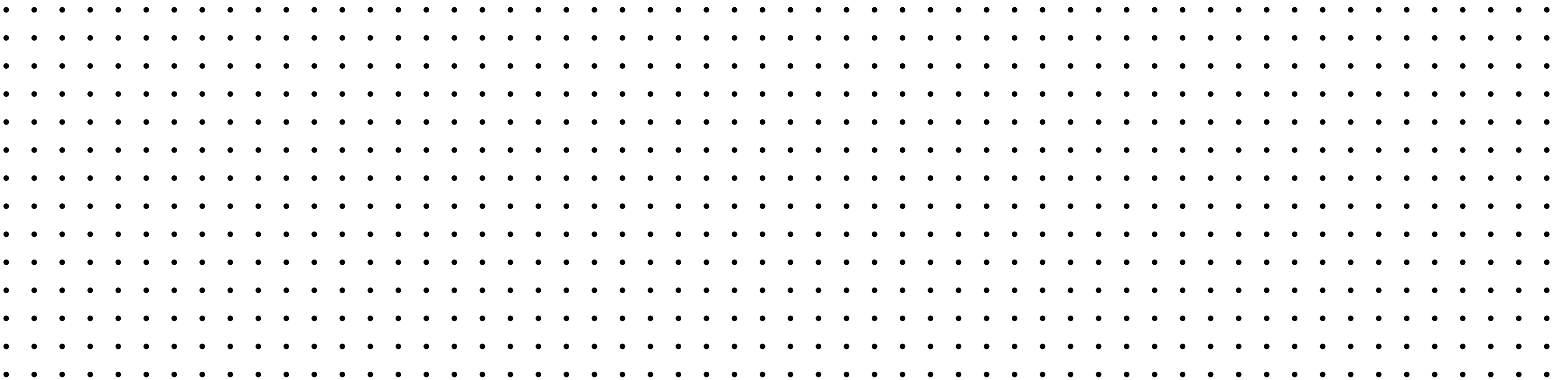


ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing





Opdrachtgever:
TWYL

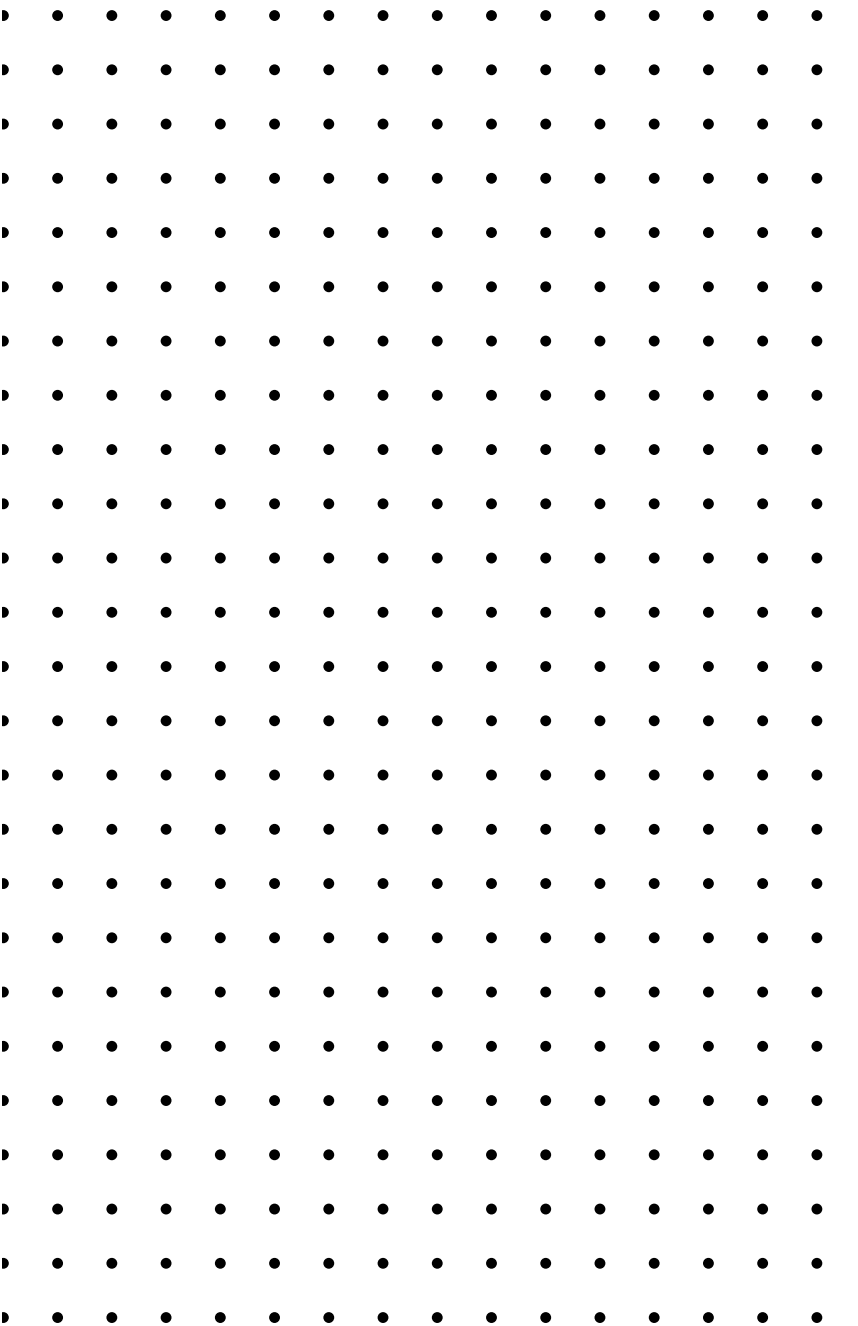
Documentnaam:
1163-Buntplein Maarn-Mb-Stedenbouwkundig kader

Wijzigingsdatum:
22 oktober 2019

ruimtelijke
denkers



Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Ruimtelijke analyse	5
A. Historie, morfologie en typologie	
B. Bouwmassa, akoestiek en bezonning	
C. Rooilijnen	
D. Kapvormen en richting	
E. Oriëntatie	
F. Groen en openbare ruimte	
G. Verkeer en parkeren	
H. Programma, architectuur en beeldkwaliteit	
I. Eigendommen	
3. Samenvatting	13
Randvoorwaarden	
Stedenbouwkundig kader	
4. Bijlagen	15
Bijlage 1 - Conclusie akoestisch onderzoek	
Bijlage 2 - Bezonningsstudie	
Bijlage 3 - Conclusie flora en fauna onderzoek	
Bijlage 4 - Bomeninventarisatie	
Bijlage 5 - Parkeernotitie	
Bijlage 6 - Parkeeronderzoek	

1. Inleiding

Sinds 2015 is als onderdeel van de vernieuwing en versterking van het centrum van Maarn de vernieuwde PLUS-supermarkt aan de Raadhuislaan in Maarn geopend. Tegelijkertijd is de tijdelijke supermarkt van PLUS aan het Buntplein in Maarn gesloten. Al wat op die locatie resteert, is een betonnen fundering afgezet met een veiligheidshek. Het is een wens om op de locatie Buntplein hoogwaardige woningbouw toe te voegen en een eind te maken aan de huidige onaantrekkelijke invulling van de openbare ruimte.

Voor de locatie is door TWYL een principeverzoek ingediend op 18 augustus 2017. Het College Utrechtse Heuvelrug heeft in de vergadering van 24 oktober 2017 besloten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het verzoek. Het gewenste planinitiatief past niet binnen het bestemmingsplan Maarn-Noord. Voor het gebied moet een ruimtelijke procedure worden opgestart. De eerste stap in de ruimtelijke procedure is het opstellen van een stedenbouwkundig kader, het voeren van participatie met de omgeving en het vervolgens vaststellen van het stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad. Het vastgestelde stedenbouwkundig kader dient als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan.

Het voorliggende stedenbouwkundig kader toont aan dat wordt voorzien in een adequate stedenbouwkundige inpassing in de omgeving waarbij de bestaande waarden niet onevenredig worden aangetast. Uitgangspunt voor het opstellen van het stedenbouwkundig kader is het planinitiatief van TWYL van 15 augustus 2017 versie 03 met de bijbehorende gemeentelijke toets van 18 juli 2017 en Brief principeverzoek Ruimtelijke Ordening van 25 oktober 2017. Ter beoordeling van de bouwmassa is door TWYL aanvullend een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden meegenomen in het stedenbouwkundig kader.

Het stedenbouwkundig kader bestaat uit een beknopt boekwerk met een duidelijke inleiding, analyse en samenvatting met randvoorwaarden.

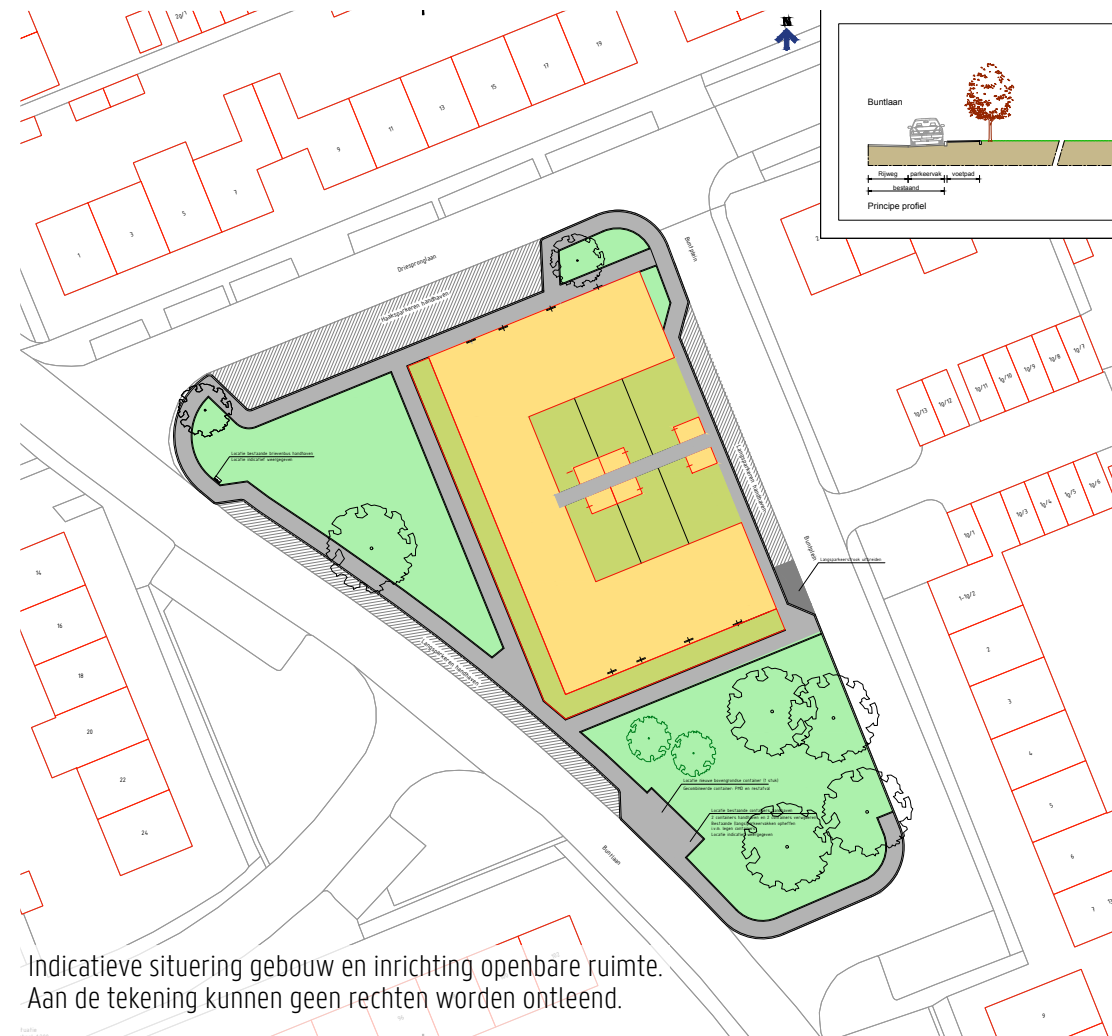


2. Ruimtelijke analyse

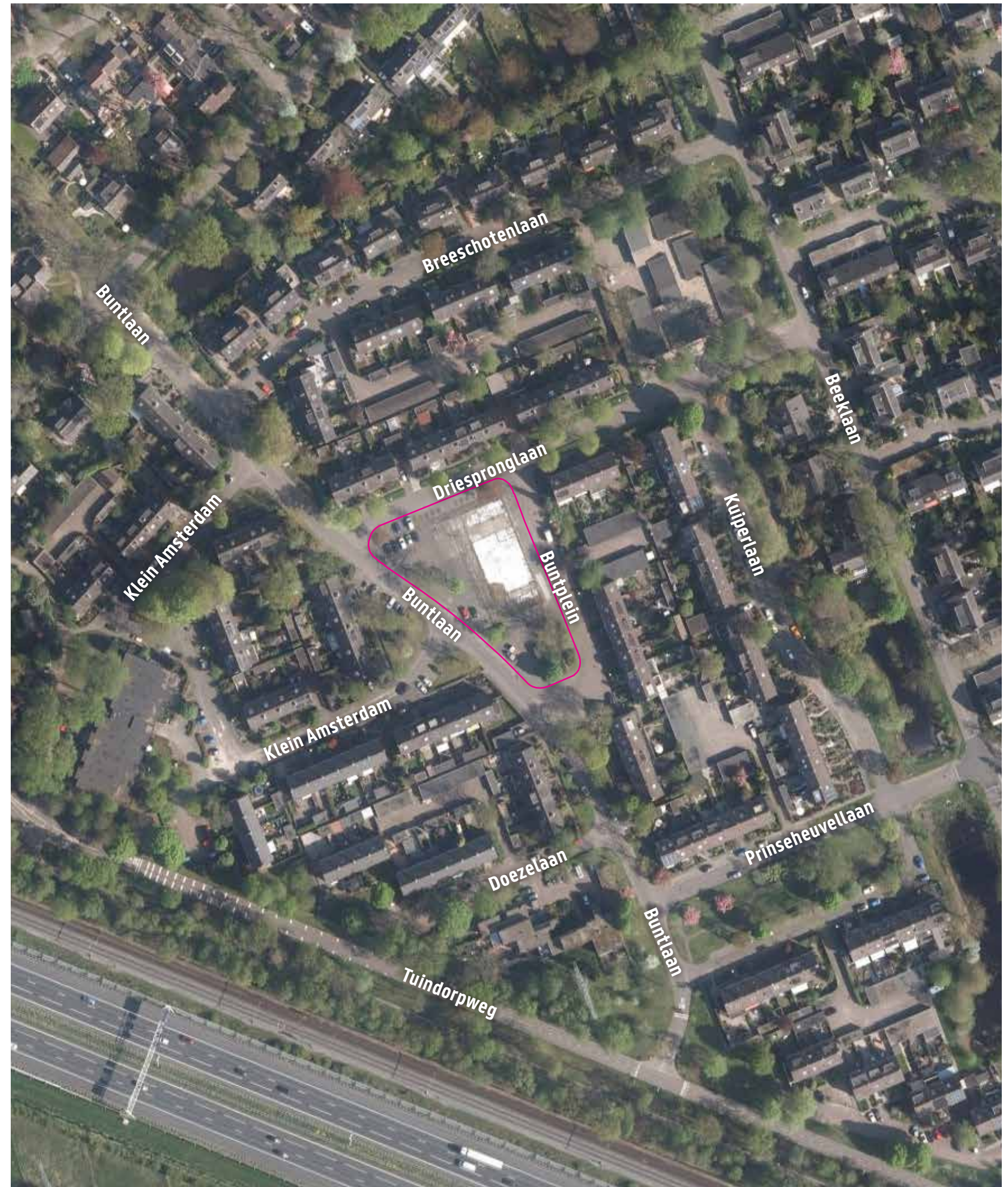
De verkavelingsstudie Model 2 "buiten de lijntjes" is als uitgangspunt genomen voor dit stedenbouwkundig kader tezamen met de reeds uitgevoerde onderzoeken behorende bij het principeverzoek. In onderstaande afbeelding is een indicatieve tekening met situering gebouw en inrichting openbare ruimte opgenomen. Wanneer akkoord is op het stedenbouwkundig kader, wordt het planinitiatief verder uitgewerkt in een VO en DO Architectuur en inrichtingsplan openbare ruimte. De onderzoeken met betrekking tot akoestiek, parkeren, bezonning, flora en fauna en bomeninventarisatie, zijn opgenomen in de bijlage van dit stedenbouwkundig kader. Het planinitiatief voorziet in totaal in 13 woningen, bestaande uit 6 grondgebondenwoningen, 3 seniorenwoningen op de begane grond en 4 maisonnettewoningen op de verdieping. Bergingen voor de 6 appartementen bevinden zich bij de beide entrees naar de bovenwoningen. De achtertuinen en voortuinen worden privé van de betreffende woningeigenaren. In de ruimtelijke analyse is het plangebied op onderstaande thema's beoordeeld. Per thema is een korte analyse opgesteld met daarbij behorende randvoorwaarden.

- A. Historie, morfologie en typologie
- B. Bouwmassa, akoestiek en bezonning
- C. Rooilijnen
- D. Kapvormen en richting
- E. Oriëntatie
- F. Groen en openbare ruimte
- G. Verkeer en parkeren
- H. Programma, architectuur en beeldkwaliteit
- I. Eigendommen

In de conclusie zijn de randvoorwaarden per thema samengevoegd in de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart.



Indicatieve situering gebouw en inrichting openbare ruimte.
Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



A. Historie, morfologie en typologie

Rondom het plangebied zijn een aantal historische structuren te herkennen in de huidige infrastructuur. Deze zijn terug te zien op de topografische kaart uit 1900. Het plangebied is gelegen in een jaren 70 gebouwde uitbreidingswijk. Deze bestaat grotendeels uit geschakelde woningtypologieën. De omliggende morfologie bestaat voornamelijk uit een blokverkaveling, gevormd door vier quadranten met een centraal plein. Het plangebied is gelegen op het centrale plein.

- Er is geen directe aanleiding om aan te sluiten op de historische structuren.
- Het plangebied is gelegen op een plein tussen de vier bouwblokken. Hierdoor laat de plek toe om een meer op zichzelf staande gebouw te ontwikkelen.
- Er is een vrij monotoon woningaanbod aanwezig. Binnen het plangebied moet meer diversiteit in woningtypologie worden toegevoegd.

 Plangebied

 1970 - 1979

 1960 - 1969

 < 1960

 Historische wegen

 Bouwblok



B. Bouwmassa, akoestiek en bezonning

De bebouwing in de context van het Buntplein bestaat voornamelijk uit woningen van twee lagen met een kap waarvan de nok op 9 meter ligt. De afwijkende woningtypologieën hebben veelal andere bouwhoogtes. Deze staan niet in de directe context van het Buntplein. Verderop langs de Driespronglaan is Basisschool De Ladder gelegen. Deze heeft een bouwhoogte van 3 meter met een aantal accenten van 6 meter boven maaiveld.

Akoestisch wordt voor de spoorlijn de voorkeursgrens nergens overschreden. Wel worden de voorkeursgrenswaarden voor de Rijksweg op een aantal toetspunten, gelegen op de tweede verdieping, overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. (Bijlage 1 akoestisch onderzoek)

Voor de nieuwe bebouwing is een bezonningsstudie uitgevoerd op 4 verschillende momenten verspreid over het jaar. In de bezonningsstudie (bijlage 2) is goed te zien dat de nieuwe bebouwing geen onevenredige schaduw veroorzaakt op de bestaande omgeving.

- De ontwikkeling dient aan te sluiten op de bouwmassa in de directe omgeving met een doorvertaling naar de huidige regelgeving. (Goothoogte 6m en nokhoogte 10,5m)
- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan een goed woon en leefklimaat met betrekking tot akoestiek.
- De nieuwe en bestaande woningen dienen te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bezonning.



Goot 6 m - Nok 10,5 m



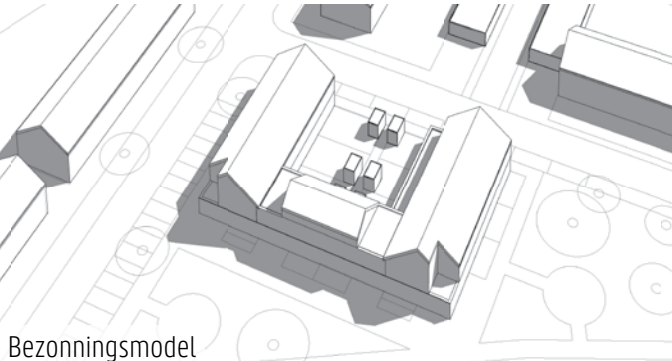
Goot 3-7 m - Nok 6-7 m



Goot 6 m - Nok 9 m



Goot 3 m - Nok 3-6 m



C. Rooilijnen

De rooilijnen in de context volgen veelal de infrastructuur. De verspringing in de rooilijn is in bijna alle gevallen terug te herleiden naar de meer organisch gevormde infrastructuur. Bouwblokken worden waar het toe laat loodrecht op elkaar aangesloten. Op hoeken vormt het spel tussen rooilijn en weg soms ruimtes en plekken. Dit gebeurt ook veel direct om het Buntplein heen.

- Noordzijde; het bouwplan dient aan te sluiten op de rooilijn vanuit de Driespronglaan.
- Zuidzijde; de uiterste bebouwingsgrens is in lijn vanuit de zijgevel van de woning Buntplein 1.

D. Kapvormen en richting

Alle grondgebonden woningen in de context hebben schuine kappen. Bij de rijwoningen volgt deze kap de lengte van het bouwblok, evenwijdig aan de weg.

- Het bouwplan wordt voorzien van schuine kappen.

E. Oriëntatie

De woningen om het Buntplein heen zijn allemaal naar het plein toe georiënteerd. Deze oriëntatie wordt tussen de woningen aan het Buntplein en de Driespronglaan onderbroken. Op deze locatie is een inrit naar garageboxen aanwezig.

- De voorgevels van de nieuwe bebouwing zijn georiënteerd op het plein en de Driespronglaan.
- Het zicht op de garageblokken wordt verborgen achter de nieuwe bebouwing.



F. Groen en openbare ruimte

De locatie is gelegen in een wijk met een zeer groene openbare ruimte. Bijna alle infrastructuur wordt begeleid door een bomenrij welke de kleine en grotere groene ruimtes met elkaar verbinden. Het Buntplein is ontsloten door twee van deze lanen. De Driespronglaan heeft een opvallende laanstructuur waarbij het groen onder de bomen nog eens extra is aangezet door middel van volle plantenvakken. De Buntlaan heeft wellicht een minder prominente laanstructuur, maar is wel een belangrijke as die verschillende groene ruimtes met elkaar verbindt. Het Buntplein zelf heeft een relatief hardere uitstraling. Wel zijn een aantal bomen en plantvakken aanwezig. Deze dragen in de huidige staat weinig bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Boom 4,7 en 8 kunnen niet worden ingepast vanwege situering van het gebouw en herinrichting van het plein. Boom 5 is in slechte conditie. Bij de herinrichting van het plein wordt gekeken of de boom gehandhaafd kan blijven of dat er een nieuwe boom geplant wordt. Uit het flora en fauna onderzoek zijn geen dier- en plantsoorten in het gebied aangetroffen die vanwege een vaste verblijfplek in het plangebied beschermd worden.

- De bomenstructuur van de Driespronglaan dient behouden te blijven.
- Het Buntplein vergroenen als onderdeel van groene ruimtes langs Buntlaan
- Het bestaande groen op het Buntplein wordt zoveel mogelijk behouden. Een beperkt aantal bomen zal vanwege de directe nabijheid van de nieuwbouw niet gehandhaafd kunnen blijven.
- Verbinding tussen de twee pleindelen blijft in stand en wordt verbeterd. Trottior is minimaal 1,80m.

- Groene ruimtes langs Buntlaan
- Mogelijkheid voor groene ruimte langs Buntlaan
- Openbaar groen
- Waterstructuur
- Bomenstructuur Driespronglaan
- Bomen Buntplein
- Bomen overig
- Bomen te verwijderen



Groenstructuur langs de Driespronglaan



G. Verkeer en parkeren

Het plangebied is omsloten door voornamelijk buurt-ontsluitingswegen. Via de Buntlaan is de Tuindorpweg te bereiken. Vanuit hier kun je de A12 of bij station Maarn komen. Ten behoeve van het parkeren is een parkeeronderzoek opgesteld (bijlage 5). In de directe omgeving worden 42 parkeervakken behouden waarbij de parkeervakken op het Buntplein worden opgeheven. De parkeerbehoefte van de supermarkt is 26 parkeerplaatsen en voor de nieuwbouw 19 parkeerplaatsen. De parkeervraag in de toekomstige situatie vermindert met 7 parkeerkeerplaatsen. Om een goed inzicht te krijgen in het huidige gebruik van de parkeervakken, is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (bijlage 6). Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde parkeerinrichting na herontwikkeling met 42 parkeerplaatsen ruim voldoende is om aan de parkeervraag inclusief de beoogde nieuwbouw te voldoen.

- Het verwijderen van de parkeerplaatsen op het Buntplein zorgt voor meer ruimte om het plein van een kwalitatieve groene inrichting te voorzien.
- De bestaande parkeerplaatsen langs de omliggende straten blijven behouden.
- Het uitbreiden van de langsparkerplaatsen ten oosten van het bouwplan (langs het Buntplein) is mogelijk. Deze locatie hindert de kwalitatieve inrichting van het plein niet.

 Plangebied

 Bestaande parkeerplaatsen

 Langsparkeren (op de straat)

 Parkeerplaatsen uitbreiden

 Parkeerplaatsen opheffen

 Buurtontsluiting

 Hoofdontsluiting



H. Programma, architectuur en beeldkwaliteit

De architectuur in de omgeving van het Buntplein is onderdeel van de jaren 70 uitbreidingswijken en zeer monotoon. De centrale ligging op het plein en de voormalige functie rechtvaardigen dat de nieuwe bebouwing zich voegt in de omgeving qua massa, maar tegelijkertijd ook iets nieuws toevoegt.

- Het project voegt in verschillende categorieën nieuwe woonruimte toe waar sterke vraag naar is.
- De verdeling van de 13 woningen is als volgt: 3 seniorenwoningen op de begane grond (sociale huur of koop); 4 maisonnettewoningen op de verdieping (middeldure koop); 6 grondgebonden woningen (vrije sector).

Massa

- Eén architectonisch ensemble.
- Duidelijk hoofdvolume waar architectonische elementen mogen worden toegevoegd (zoals entreepartij, erkers, luifels, balkons). Deze architectonische elementen zorgen voor een goede verbinding van het gebouw met de openbare ruimte.
- De kapvorm bestaat uit zadelpak of daarvan afgeleide kapvormen.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is passend in het karakter van de omgeving en bestaat uit een eigentijdse architectuur.
- De gevelopbouw en -compositie heeft een rustig karakter.
- Er zijn geen blinde gevels aan de 3 representatieve voorgevels.
- Verduurzamende maatregelen moeten onderdeel uitmaken van de architectuur. Denk bijvoorbeeld aan het de positie van zonnepanelen op het dakvlak of luchtwarmtepompen op de daken in de vorm van schoorstenen.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning.
- Zorgvuldige detaillering.
- Kleur- en materiaalgebruik is passend in de omgeving maar heeft een eigen identiteit afwijkend van de omgeving.
- Bouwplan moet voldoen aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Woningen langs de Buntlaan

Erfafscheiding

- Voortuinen worden voorzien van een erfafscheiding
- De erfafscheidingen zijn allen passend in de groene omgeving.
- De erfafscheidingen vormen integraal onderdeel van de pleinruimte.
- Voor de voorgevel dienen de erfafscheidingen laag te zijn (max. 1 meter).
- Voor de woningen wordt bij de uitwerking van de plannen een passende huisvuil-inzameling geregeld. Voorstel plaatsing van een bovengrondse container op de plaats van de huidige bovengrondse containers voor de afvoer van rest- en PMD afval voor alle 13 woningen. De container zal worden voorzien van een passysteem voor de bewoners van de woningen.
- De erfafscheiding aan de zijgevel vormen onderdeel van de architectuur van de woningen en hebben een verzorgde uitstraling en zijn maximaal 2 meter hoog.
- Erfafscheiding in onderhoud bij de bewoners.

Duurzaamheid

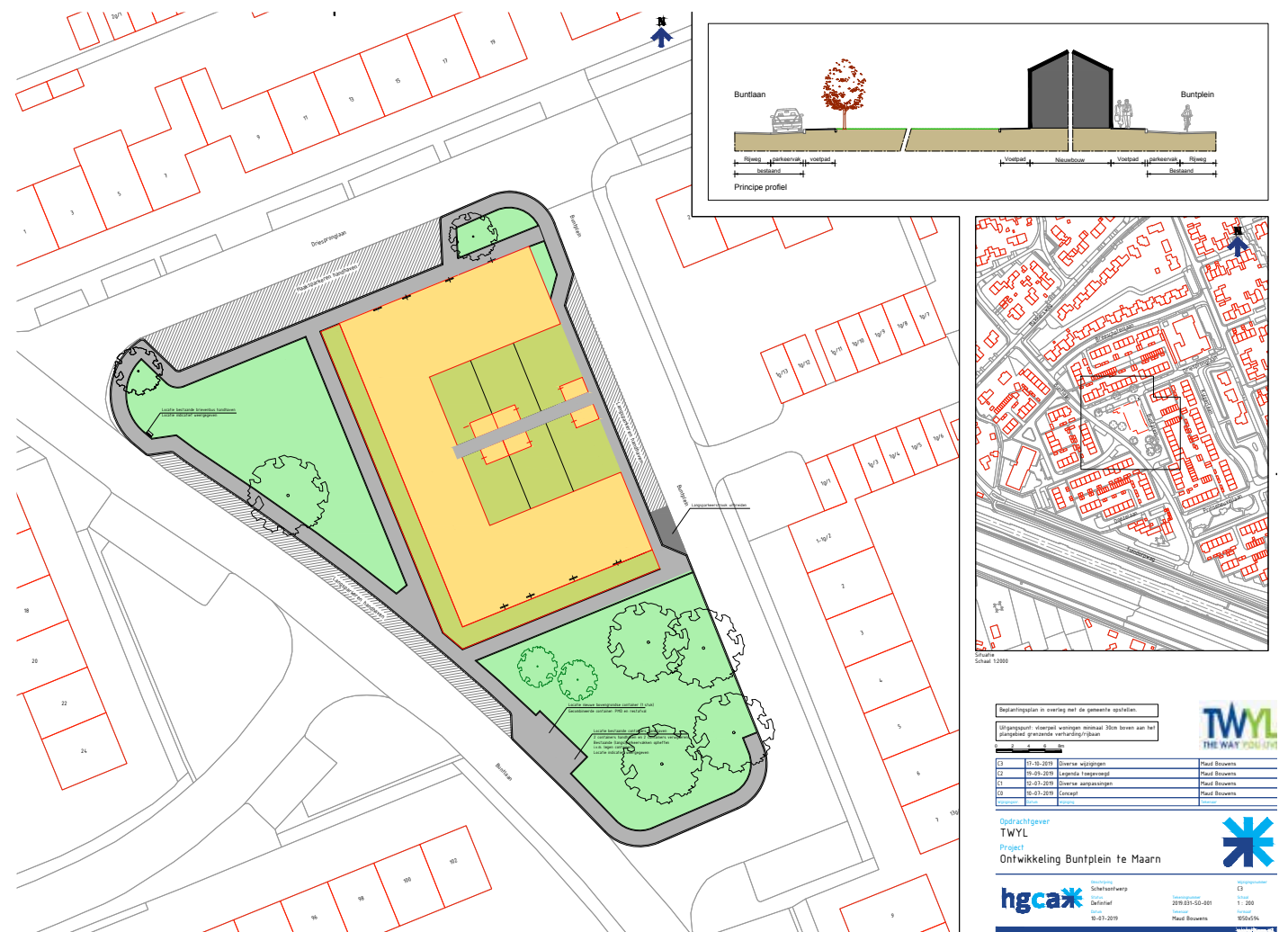
- Aansluiten op het geldende gemeentelijk en provinciaal beleid met betrekking tot duurzaam bouwen.

Herinrichting plein

- Uitgangspunten voor de inrichting van het plein zijn sober en doelmatig passend in de omgeving en voldoet aan het LIOR.
- Een verblijfsplein met een tweetal verblijfsplekken.
- De twee verblijfsplekken zijn met elkaar verbonden.
- De verblijfsplekken hebben een groene uitstraling.



Woningen langs de Breeschotenstraat



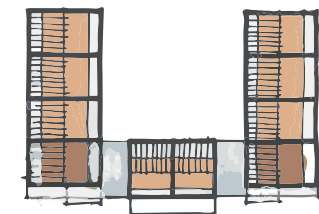
AANZICHT BUNTPLEIN



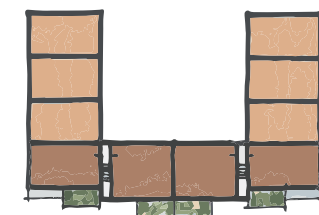
DOORSNEDE DWARS

-  EENGEZINSWONING
-  SENIORENWONING
-  STARTERSWONING

PLANINITIATIEF BUNTPLEIN WONINGTYPES



2E VERDIEPING



1E VERDIEPING



BEGANE GROND

I. Eigendommen

Het bouwplan wordt gerealiseerd op het eigendom van TWYL en van de gemeente. Het terrein binnen de erfgrenzen van de voormalige Plus is gekocht door TWYL. De rest van het plein zal net als nu ingericht worden als openbare ruimte.

- De gemeente en TWYL hebben afspraken gemaakt over de onderlinge uitruil van gronden.

-  Plangebied
-  Kavel Plus
-  van TWYL naar gemeente
-  van gemeente naar TWYL
nieuwe bebouwing
-  Van gemeente naar TWYL
nieuwe tuinen



Buntplein met voetprint van het voormalig bouwwerk



Situatie in 2008



3. Samenvatting randvoorwaarden

Randvoorwaarden

Aan de hand van de analyse zijn er per thema randvoorwaarden naar voren gekomen. Deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig kader en dienen ook bij verdere uitwerking gerespecteerd te worden.

A. Historie, morfologie en typologie

- Er is geen directe aanleiding om aan te sluiten op de historische structuren.
- Het plangebied is gelegen op een plein tussen de vier bouwblokken. Hierdoor laat de plek toe om een meer op zichzelf staande gebouw te ontwikkelen.
- Er is een vrij monotoon woningaanbod aanwezig. Binnen het plangebied moet meer diversiteit in woningtypologie worden toegevoegd.

B. Bouwmassa, akoestiek en bezonning

- De ontwikkeling dient aan te sluiten op de bouwmassa in de directe omgeving, met een doorvertaling naar de huidige regelgeving. (Goothoogte 6m en nokhoogte 10,5m)
- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan een goed woon en leefklimaat met betrekking tot akoestiek.
- De nieuwe en bestaande woningen dienen te voldoen aan een goed woon en leefklimaat met betrekking tot bezonning.

C. Rooilijnen

- Noordzijde; het bouwplan dient aan te sluiten op de rooilijn vanuit de Driespronglaan.
- Zuidzijde; de uiterste bebouwingsgrens is in lijn vanuit de zijgevel van de woning Buntplein 1.

D. Kapvormen en richting

- Het bouwplan wordt voorzien van schuine kappen.

E. Oriëntatie

- De voorgevels van de nieuwe bebouwing zijn georiënteerd op het plein en de Driespronglaan.
- Het zicht op de garageblokken wordt verborgen achter de nieuwe bebouwing.



Het Buntplein

F. Groen en openbare ruimte

- De bomenstructuur van de Driespronglaan dient behouden te blijven.
- Het Buntplein vergroenen als onderdeel van groene ruimtes langs Buntlaan.
- Het bestaande groen op het Buntplein wordt zoveel mogelijk behouden. Een beperkt aantal bomen zal vanwege de directe nabijheid van de nieuwbouw niet gehandhaafd kunnen blijven.
- Verbinding tussen de twee pleindelen blijft in stand en wordt verbeterd. Trottior is minimaal 1,80m.

G. Verkeer en parkeren

- Het verwijderen van de parkeerplaatsen op het Buntplein zorgt voor meer ruimte om het plein van een kwalitatieve groene inrichting te voorzien.
- De bestaande parkeerplaatsen langs de omliggende straten blijven behouden.
- Het uitbreiden van de langsparkeerplaatsen ten oosten van het bouwplan (langs het Buntplein) is mogelijk. Deze locatie hindert de kwalitatieve inrichting van het plein niet.

H. Programma, architectuur en beeldkwaliteit

- Het project voegt in verschillende categorieën nieuwe woonruimte toe, waar sterke vraag naar is.
- De verdeling van de 13 woningen is als volgt: 3 seniorenwoningen op de begane grond (sociale huur of koop); 4 maisonnettewoningen op de verdieping (middeldure koop); 6 grondgebonden woningen (vrije sector).

Massa

- Eén architectonisch ensemble.
- Duidelijk hoofdvolume waar architectonische elementen mogen worden toegevoegd (zoals entreepartij, erkers, luifels, balkons). Deze architectonische elementen zorgen voor een goede verbinding van het gebouw met de openbare ruimte.
- De kapvorm bestaat uit zadelkap of daarvan afgeleide kapvormen.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is passend in het karakter van de omgeving en bestaat uit een eigentijdse architectuur.
- De gevelopbouw en –compositie heeft een rustig karakter.
- Er zijn geen blinde gevels aan de 3 representatieve voorgevels.



Buntplein met voetprint van het voormalig bouwwerk

- Verduurzamende maatregelen moeten onderdeel uitmaken van de architectuur. Denk bijvoorbeeld aan het de positie van zonnepanelen op het dakvlak of luchtwarmtepompen op de daken in de vorm van schoorstenen.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning.
- Zorgvuldige detaillering.
- Kleur- en materiaalgebruik is passend in de omgeving maar heeft een eigen identiteit afwijkend van de omgeving.
- Bouwplan moet voldoen aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Erfafscheiding

- Voortuinen worden voorzien van een erfafscheiding.
- De erfafscheidingen zijn allen passend in de groene omgeving.
- De erfafscheidingen vormen integraal onderdeel van de pleinruimte.
- Voor de voorgevel dienen de erfafscheidingen laag te zijn (max. 1 meter).
- Voor de woningen wordt bij de uitwerking van de plannen een passende huisvuilinzameling geregeld. Voorstel: plaatsing van een bovengrondse container op de plaats van de huidige bovengrondse containers voor de afvoer van rest- en PMD afval voor alle 13 woningen. De container zal worden voorzien van een passysysteem voor de bewoners van de woningen.
- De erfafscheiding aan de zijgevel vormt onderdeel van de architectuur van de woningen, hebben een verzorgde uitstraling en zijn maximaal 2 meter hoog.
- Erfafscheiding in onderhoud bij de bewoners.

Duurzaamheid

- Aansluiten op het geldende gemeentelijk en provinciaal beleid met betrekking tot duurzaam bouwen.

Herinrichting plein

- Uitgangspunten voor de inrichting van het plein zijn sober en doelmatig passend in de omgeving en voldoet aan het LIOR.
- Een verblijfsplein met een tweetal verblijfsplekken.
- De twee verblijfsplekken zijn met elkaar verbonden.
- De verblijfsplekken hebben een groene uitstraling.

I. Eigendommen

- De gemeente en TWYL hebben afspraken gemaakt over de onderlinge uitruil van gronden.

Stedenbouwkundig kader

-  Plangebied
-  Bouwvlak
-  Zone voor tuinen en erkers op het westen en zuiden
-  Rooilijn Driespronglaan
-  Uiterste bebouwingsgrens
-  Behoud bestaande parkeerplaatsen
-  Uitbreiden parkeerplaatsen
-  Groene ruimtes langs Buntlaan
-  Groene invulling van Buntplein
-  Openbaar groen
-  Waterstructuur
-  Bomenstructuur Driespronglaan
-  Nieuwe bomen Driespronglaan
-  Bomen Buntplein
-  Bomen te verwijderen
-  Bomen overig
-  Verbinding pleindelen



4. Bijlagen

Bijlage 1 - Conclusie akoestisch onderzoek

[Akoestisch onderzoek Buntplein d.d. 02-08-17]

In opdracht van od205 is een akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Buntplein 7a-7d te Maarn. De locatie is thans braakliggend en zal worden voorzien van nieuwbouw woningen. Deze nieuwbouw bestaat uit zes eengezinswoningen drie seniorenwoningen (begane grond) en vier maisonnettes. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor spoorweglawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Utrecht - Arnhem. Voor deze spoorlijn geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Rijksweg A12 en Tuindorppweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Voor deze 30 km/uur wegen en de gezoneerde weg Tuindorppweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen respectievelijk de richtwaarde

en voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de Rijksweg A12 geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een aantal toetspunten, gelegen op de 2^e verdieping, overschrijdt. De maximale onthefingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder" d.d. 27 januari 2009 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voornoemde bron- en overdrachtsmaatregelen ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Bovendien zijn enkele maatregelen onvoldoende doeltreffend. Derhalve worden de nadelen van een hoog geluidniveau gecompenseerd door het treffen van maatregelen bij de ontvanger. De herontwikkeling zorgt voor nieuwbouw als vervanging van bestaande bebouwing.

Aangezien iedere woning ten minste één geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte bezit, wordt voldaan aan de aanvullende eisen en inspanningsverplichtingen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk geacht. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Bijlage 2 - Bezonningsstudie

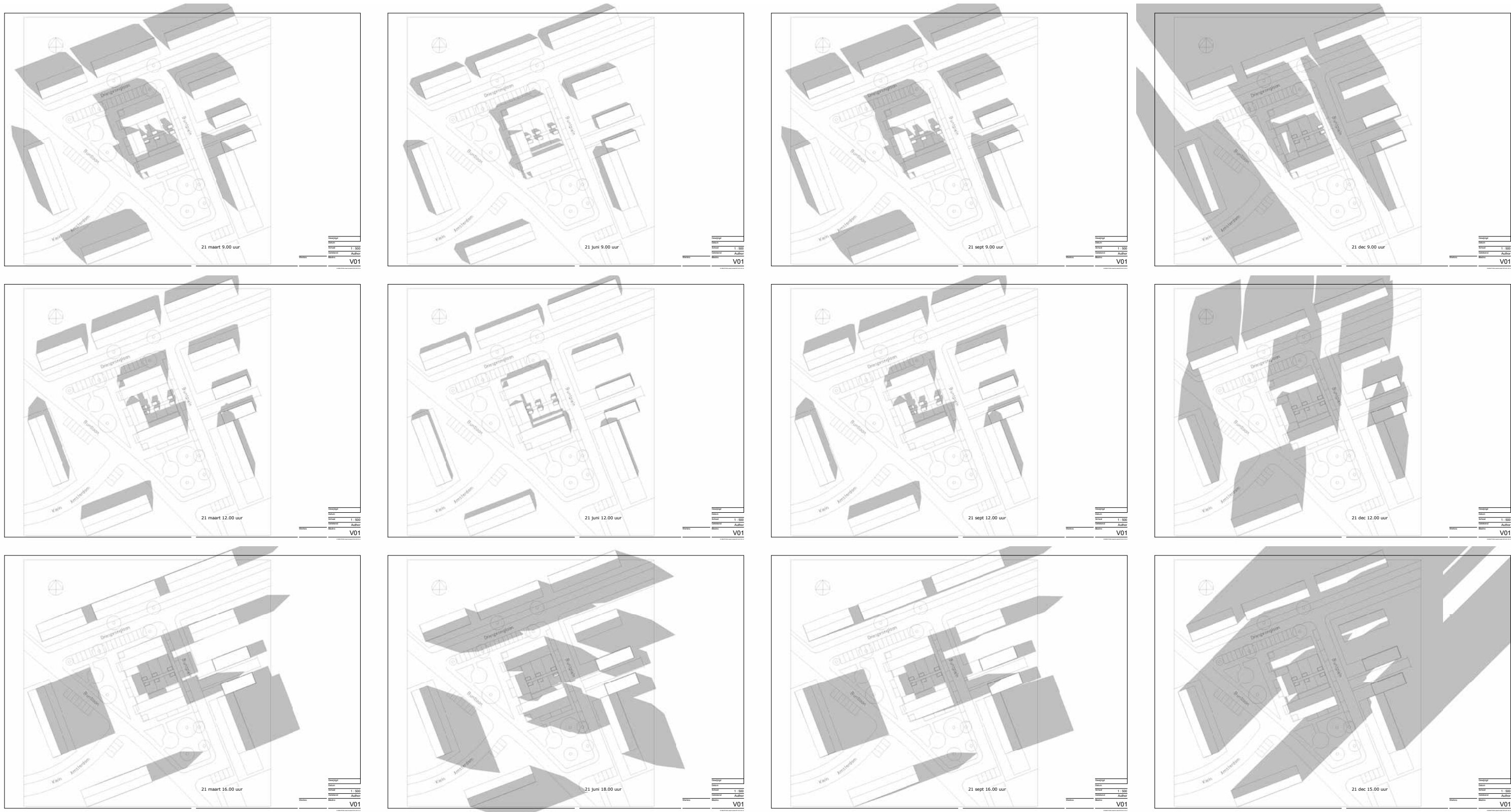
[036-maarn_model 2019-02-18]

Maart

Juni

September

December



Bijlage 3 - Conclusie flora en fauna onderzoek

[Flora en fauna onderzoek Buntplein d.d. 11-05-17]

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie Utrecht hanteert geen externe werking als het gaat om NNN. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen negatief effect te verwachten is. Tevens is de ingreep relatief beperkt van aard, aangezien het een bedrijfslocatie (supermarkt) betreft die wordt omgezet naar enkele woningen. Een negatief effect is derhalve niet te verwachten.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen (jaarrond beschermde) vogelnesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen bovendien blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouw-werkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de ,werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen ,er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn, aangezien het plangebied slechts beperkt geschikt is. De directe omgeving is geschikter als foerageergebied. Er zijn geen vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen eveneens uit te sluiten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn

vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien;
- van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Bijlage 4 - Bomeninventarisatie

[Bomeninventarisatie Buntplein d.d. 21-04-17]

1. Aanleiding en doel

Tritium Advies BV heeft Boomadviesbureau Duifhuizen opdracht gegeven voor een inmeting en inventarisatie van 12 bomen op het Buntplein te Maarn. Dit plein wordt binnenkort herontwikkeld.

De vraag van de opdrachtgever is om te onderzoeken wat de kwaliteit van de bomen is en welke waardevol/behoudenswaardig zijn.

2 Werkwijze

De bomen zijn geïnventariseerd op basis van de volgende werkwijze:

- Boomnummering 1-12 (ID-nummer);
- Boomsoort;
- Stamdiameter ingeschat en afgerond op 5 of 10 cm;
- Boomhoogteklasse ingeschat op CROW classificatie;
- Kroondiameter ingeschat op meters;
- Conditie en toekomstverwachting (goed/voldoende/onvoldoende/slecht);
- Afwijkingen.

Verder is per boom onderzocht of deze waardevol/behoudenswaardig is. Hoewel dit altijd een bepaalde mate van subjectiviteit inhoudt, gelden wel bepaalde criteria die helpen bij de bepaling van de algemene (niet-monetaire) boomwaarde. Om de waarde van de bomen enigszins te objectiveren is onderscheid gemaakt op basis van de habitus (vorm), conditie, ecologie, beeldbepalendheid en toekomstverwachting.

- Habitus (Algehele vorm van de boom).. Bomen die sterk onder de kroon van aangrenzende dominantere bomen groeien, bomen met afwijkingen als sterke scheefgroei, scheefstand, of schades, sterk afwijkende kroonvormen zijn als onvoldoende beoordeeld en daarmee niet als waardevol beschouwd.
- Wat betreft ecologie is er gekeken naar aanwezigheid van boomholtes en nesten.
- Beeldbepalendheid: bepaalt de aanwezigheid van de boom het straatbeeld?. In het algemeen gaat het dan om grotere bomen.
- Conditie/toekomstverwachting: De toekomstverwachting dient minimaal voldoende te zijn.

Vervolgens wordt er een conclusie getrokken over de waarde:

- Niet waardevol (N in overzichtslijst): geen criterium is van toepassing.
- Beperkt waardevol (B in overzichtslijst): 1 criterium is van toepassing.
- Waardevol (W in overzichtslijst): 2 of meer criteria zijn van toepassing.

Bomen die als waardevol genoteerd zijn, zijn tegelijk behoudenswaardig. Voor de overige bomen kan bij de herinrichting worden gekeken of behouden een optie is. Het is aan opdrachtgever/initiator van het ontwikkelingsproject om te beslissen welke bomen uiteindelijk gehandhaafd blijven.

3 Resultaten/toelichting per boom

- Totaal 12 bomen ingemeten en beoordeeld;
- 4 bomen niet waardevol, 3 bomen beperkt waardevol, 5 bomen waardevol;

- Boom 1 en 2 (Acer pseudoplatanus) zijn beeldbepalend door de omvang en doordat ze deel uitmaken van een laan.
- Boom 3 en 5 (Acer platanoides) vertonen stagnerende groei en hebben een onvoldoende toekomstverwachting.
- De bomen in de verharding doen het over het algemeen slechter qua conditie dan de bomen in beplanting.
- Boom 6 (Quercus robur) heeft een monumentaal uiterlijk, maar vertoont wel kroonsterfte. De toekomstverwachting is nog wel voldoende.
- Boom 9 (Robinia pseudoacacia) heeft een monumentaal uiterlijk en is beeldbepalend voor de uitstraling van het plein.
- Boom 12 (Aesculus hippocastanum) vertoont een fraaie habitus en heeft een goede toekomstverwachting.
- Voor de overige bomen geldt dat ze niet of beperkt waardevol zijn. Behoud en handhaving is afhankelijk van planvorming en inpassing in ontwerp.

Geen van de bomen zijn afgekeurd op boomveiligheidsrisico's. Wel dient bij boom 6 dood hout uit de kroon te worden verwijderd. Verdere opmerkingen:

- Bij boom 9 is de stam en stamvoet niet volledige gecontroleerd door de aanwezige begroeiing en klimop.
- Bij boom 12 is een ingerotte snoeiwond waargenomen, maar dit leidt vooralsnog niet tot een verhoogd risico.

BOOMINVENTARISATIE									boomwaarde				
boomnummer	boomsoort	standiameter (cm)	hoogteklasse (m)	kroonprojectie (m)	standplaats	conditie	toekomstverwachting	afwijkingen/gebreken	habitus	ecologie	beeldbepalendheid	conditie/toekomstverwachting	waardevol
1	Acer pseudoplatanus	45	12-15	8	beplanting	goed	goed		x		x	x	W
2	Acer pseudoplatanus	35	9-12	7	beplanting	goed	goed		x		x	x	W
3	Acer platanoides	35	6-9	7	verharding	voldoende	onvoldoende	stagnerend in groei					N
4	Acer pseudoplatanus	15	0-6	5	verharding	goed	goed					x	B
5	Acer platanoides	25	0-6	5	verharding	onvoldoende	onvoldoende						N
6	Quercus robur	55	15-18	15	verharding	onvoldoende	voldoende	kroonsterfte, dood hout, rib	x		x		W
7	Acer platanoides	30	6-9	6	verharding	onvoldoende	onvoldoende						N
8	Tilia europaea 'Pallida'	25	6-9	6	beplanting	voldoende	voldoende					x	B
9	Robinia pseudoacacia	75	15-18	14	beplanting	voldoende	voldoende	inv beperkt door beplanting/ klimop	x		x	x	W
10	Liquidambar styraciflua	40	12-15	8	beplanting	goed	goed					x	B
11	Liquidambar styraciflua	30	9-12	5	beplanting	onvoldoende	voldoende						N
12	Aescules hippocastanum	35	6-9	6	beplanting	goed	goed	inrotting snoeiwond (beperkt)	x			x	W

Bijlage 5 - Parkeernotitie

[Notitie inzake Onderbouwing parkeerbehoefte Buntplein, Maarn versie 008 d.d. 26-08-19]

Inleiding

- 1. TWYL is voornemens de locatie van de voormalige PLUS-supermarkt aan het Buntplein te Maarn te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.
- 2. In deze notitie wordt door middel van een parkeerbalans een onderbouwing gegeven van de parkeervraag die met deze planontwikkeling samenhangt.

Uitgangspunten

- 3. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt de parkeervraag van een ontwikkeling afgezet tegen het parkeeraanbod. De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per woning of m2 BVO).
- 4. Bij herontwikkeling van de PLUS-locatie verdwijnt de huidige winkelfunctie van de voormalige supermarkt en worden nieuwe woningen gerealiseerd. In Afbeelding 1 is de functieverandering voor de toekomstige situatie weergegeven.

Functieprogramma			
Huidig	Winkels	850 m2 bvo inclusief sociale ruimten	
Nieuw	Woningen	6	eengezinswoningen, vrije sector
		4	starterswoningen/seniorenwoningen, middeldure koop
		3	starterswoningen/seniorenwoningen, sociale huur/sociale koop

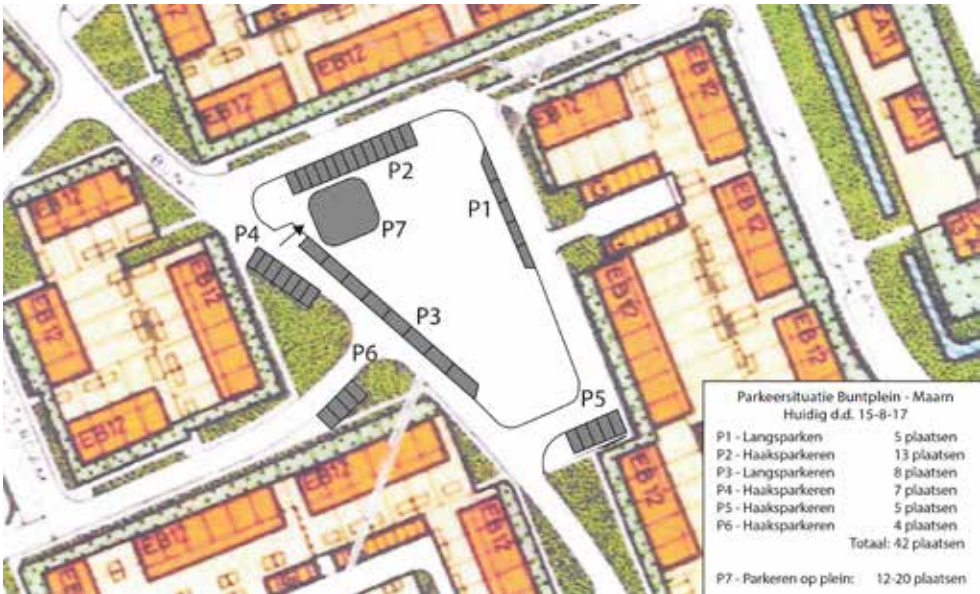
Afbeelding 1, Programma bestaand en nieuw

- 5. De gemeente Maarn heeft in haar Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (“GVVP”; vastgesteld door de Raad d.d. 2 februari 2010) de autoparkeernormen voor nieuwbouwprojecten vastgelegd, gebaseerd op de uitgangspunten van CROW. Aangezien deze CROW-normen geregeld geactualiseerd worden, zijn wij na overleg met de gemeente uitgegaan van CROW-publicatie nummer 317.

Beschrijving huidig parkeersituatie

- 6. Door middel van een inventarisatie/telling is het huidige aantal openbare parkeerplaatsen op het Buntplein vastgesteld (Afbeelding 2).
- 7. Het is ons in dat verband niet bekend welke parkeernormering c.q. parkeerbalans destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan gehanteerd is voor de bestaande woningen rondom het Buntplein. Bij de inventarisatie hebben wij geconstateerd dat elke woning hetzij een parkeerplaats op eigen terrein heeft (oprit/garage) hetzij een parkeerplaats in een van de garageboxen die achter de woningen zijn gemaakt. Bezoekers parkeren vindt plaats op straat, zowel op de weg als in de bestaande parkeervakken. In onze telling zijn ca. 39 woningen direct aan het Buntplein gelegen en daarmee op de aanwezige plaatsen aangewezen.
- 8. Wij hebben bij deze studie volstaan het aantal openbare parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het Buntplein in beeld te brengen. Dit zijn in totaal 54 tot 62 plaatsen. Dit aantal is als volgt opgebouwd.
- 9. Naast het plein liggen 42 parkeerplaatsen (P1 tot en met P6). Vooral de parkeerplaatsen P4, P5 en P6 worden door bewoners c.q. bezoekers van de woningen aan het Buntplein gebruikt.
- 10. De parkeerplaatsen in P1 hebben vroeger een dubbelfunctie gehad. Hier vond overdag de expeditie plaats van de supermarkt en in de avonduren werd hier geparkeerd. Sinds de verhuizing van de PLUS-supermarkt naar het centrum wordt P1 alleen voor parkeren gebruikt.
- 11. Op het plein zelf (naast de voormalige supermarkt) zijn bij P7 in totaal 12 tot 20 parkeerplaatsen door middel van verfstrepen gerealiseerd. Omdat de strepen deels vergaan zijn, is het werkelijke aantal parkeerplaatsen moeilijk vast te stellen, reden waarom uitgegaan wordt van een bandbreedte van 12-20 parkeerplaatsen.
- 12. In totaal bedraagt het aantal aangelegde parkeerplaatsen in de directe nabijheid van

het Buntplein derhalve 54 tot 62 plaatsen. Daarnaast is het zo dat ook op straat (b.v. untlein) geparkeerd kan worden waardoor de parkeercapaciteit in de praktijk aanmerkelijk hoger is.



Afbeelding 2, Parkeersituatie huidig

Parkeerbehoefte bestaande situatie

- 13. Uitgaande van de CROW (3,1 parkeerplaatsen/100 m2 bvo winkels) en het vergunde winkeloppervlakte van ca. 850m2 bvo is de normatieve parkeerbehoefte voor de huidige supermarkt ca. 26 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte na herontwikkeling

- 14. Zoals aangegeven in Afbeelding 1 bestaat het beoogde programma voor de nieuwbouw uit 13 woningen, waarvan 6 grondgebonden woningen en 7 starters/seniorenwoningen. In totaal zullen 3 van deze starters/seniorenwoningen als sociale huur/sociale koop worden uitgevoerd.
- 15. Uitgaande van het functieprogramma van Afbeelding 1 en de parkeernormering van de gemeente conform het CROW zijn voor het projectinitiatief van TWYL in totaal 19 parkeerplaatsen benodigd (Afbeelding 3).
- 16. Conclusie is dat daarmee de parkeerbehoefte normatief na herontwikkeling met 7 plaatsen afneemt omdat immers voor herontwikkeling gerekend kan worden met 26 parkeerplaatsen en na de realisatie van de nieuwbouw met 19.

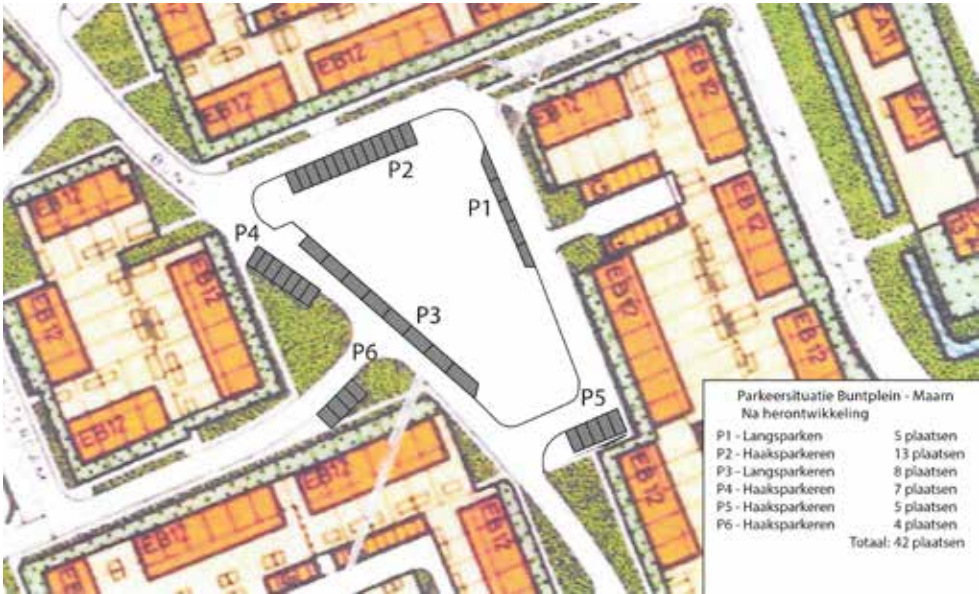
AANTAL	WONING	TYPE GVVP	NORM (GEMIDDELD)	TOTAAL
6	Eengezins	Koop, tussen/hoek	1,5	9
3	Senioren/starters	Koop, etage, midden	1,4	6
4	Senioren/starters	Koop, etage, goedkoop	1,3	4
				19

Afbeelding 3, Parkeersituatie na ontwikkeling, matig stedelijk gebied, centrum cfr GVVP

Toekomstige parkeersituatie

- 17. De nieuwe parkeersituatie is weergegeven in Afbeelding 4. Het komt erop neer dat het plein wordt heringericht om de ruimtelijke kwaliteit van het Buntplein te versterken, waardoor de parkeerplaatsen op het plein (P7) komen te vervallen. De parkeerplaatsen rondom het plein (P1 t/m P6) blijven gehandhaafd, met dien verstande dat bestrating van P1 t/m P3 opgenomen zal worden. Daarmee blijven in de nieuwe situatie 42 parkeer-

plaatsen rondom het Buntplein aanwezig. 18. Omdat zoals hiervoor berekend de parkeerbehoefte na herontwikkeling met 7 plaatsen af neemt, maar het aanwezige aanbod ook (P7 vervalt immers) hebben wij zekerheidshalve een parkeerdrukmeting laten uitvoeren.



Afbeelding 4, Parkeerbalans na herontwikkeling

Parkeerdrukmeting

- 19. In opdracht van TWYL en in overleg met de gemeente heeft bureau De Groot Volker een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd in de omgeving van het Buntplein met als doel om de restcapaciteit van het parkeren in de omgeving van het Buntplein op verschillende dagen en momenten in de week vast te stellen. Het rapport van De Groot Volker met publicatiedatum 18 juli 2019 is aangehecht als Bijlage 1. De Groot Volker heeft in haar rapportage een toename van de parkeervraag na herontwikkeling met 8 plaatsen berekend.
- 20. Conclusie van De Groot Volker is dat op alle onderzoeksmomenten ruim voldoende capaciteit voor handen is in de omgeving om in de toename van deze extra parkeervraag van 8 stuks te voorzien.

Conclusie

- 21. Aangezien wij geen exacte gegevens hebben van de huidige parkeerbalans van het Buntplein hebben wij –na inventarisatie van de thans aanwezige plaatsen- langs twee wegen de benodigde parkeercapaciteit na herontwikkeling herleid.
- 22. Vraagzijde: indien de bestaande situatie (supermarkt) met de nieuwbouw (woningen) wordt vergeleken blijkt dat de parkeerdruk na herontwikkeling afneemt met 7 plaatsen, namelijk van 26 naar 19 plaatsen. Dat lijkt ook logisch omdat in het algemeen winkelvoorzieningen een grotere parkeerdruk hebben dan woningen.
- 23. Aanbodzijde: in de nieuwe situatie bedraagt het aantal parkeerplaatsen 42. Voor de nieuwbouw zijn op basis van de CROW-normen 19 parkeerplaatsen benodigd (Afbeelding 3). Daarmee resteert een “overmaat” van 23 parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van het Buntplein. Voor de 39 woningen rondom het Buntplein zijn uitgaande van een bezoekersnorm van 0,3 ca. 12 parkeerplaatsen benodigd. Dit is een overmaat van 11 parkeerplaatsen. Omdat niet alleen in de parkeervakken maar ook op straat wordt geparkeerd (bijvoorbeeld aan Buntplein) schatten wij de werkelijke overmaat nog veel groter in.
- 24. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde parkeerinrichting na herontwikkeling met 42 parkeerplaatsen ruim voldoende is om aan de parkeervraag inclusief de beoogde nieuwbouw te voldoen.
- 25. Om deze conclusie in de praktijk te toetsen heeft Bureau De Groot Volker een parkeeronderzoek verricht. Ook uit dat onderzoek blijkt dat op alle onderzoeksmomenten de parkeervraag van het nieuwbouwplan in de omgeving ruim voldoende voor handen is.

Bijlage 6 - Parkeeronderzoek

[191420-02 Parkeeronderzoek omgeving Buntplein Maarn]

Resultaten

In dit hoofdstuk staan de resultaten van het parkeeronderzoek. Per onderzoeksmoment is de parkeercapaciteit, de parkeerdruk en de restcapaciteit in het onderzoeksgebied omschreven.

Parkeercapaciteit

In tabel 3.1 staat de parkeercapaciteit van het onderzoeksgebied weergegeven.

Binnen het onderzoeksgebied zijn 160 parkeervakken aanwezig. Hiervan zijn 2 vakken gereserveerd voor gehandicapten, 1 parkeerplaats is voorzien van een laadpaal en 3 vakken zijn gereserveerd voor "Kiss and Ride" (bij de basisschool aan de Driespronglaan). Naast de parkeervakken wordt in het gebied ook geparkeerd op de rijbaan.

Parkeren op de rijbaan is meegerekend als capaciteit op de plaatsen waar geen parkeerverbod geldt en waar de rijbaan in de praktijk ook voor parkeren wordt gebruikt. In totaal zijn binnen het onderzoeksgebied 285 openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Parkeerdruk

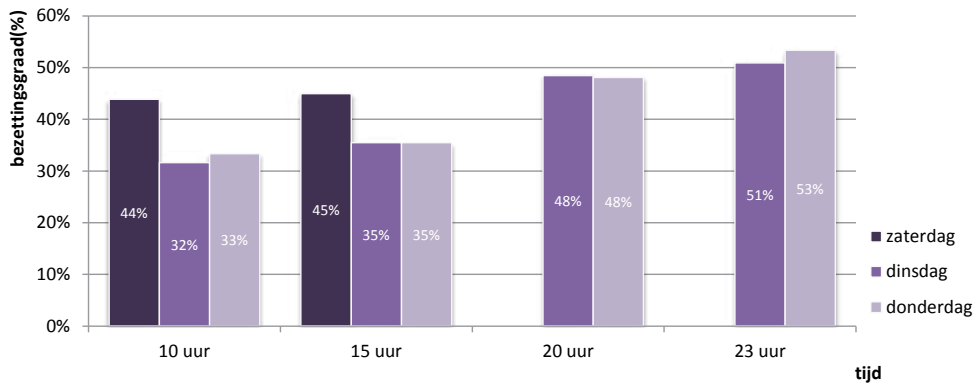
Op basis van het aantal geregistreerde voertuigen is de bezettingsgraad per onderzoeksmoment bepaald. De bezetting binnen het onderzoeksgebied voor de verschillende meetmomenten staat in tabel 3.2.

De bezettingsgraad binnen het onderzoeksgebied varieert tussen de 32% en de 53%.

Tabel 3.2: Parkeerbezetting, omgeving Buntplein

tijd	zaterdag		dinsdag		donderdag	
	bezetting (abs.)	bezetting (%)	bezetting (abs.)	bezetting (%)	bezetting (abs.)	bezetting (%)
10 uur	125	44%	90	32%	95	33%
15 uur	128	45%	101	35%	101	35%
20 uur	-	-	138	48%	137	48%
23 uur	-	-	145	51%	152	53%

De hoogste bezetting is geregistreerd tijdens het onderzoeksmoment van 23 uur op de donderdagnacht. In figuur 3.1 staat de bezettingsgraad in het onderzoeksgebied per meetmoment in een grafiek afgebeeld.



Figuur 3.1 grafiek parkeerbezetting

Restcapaciteit

Op basis van de maximaal toelaatbare bezetting en de maximaal aanwezige bezetting kan de restcapaciteit van de openbare parkeerplaatsen worden berekend. De restcapaciteit in het onderzoeksgebied voor de maatgevende onderzoeksmomenten staat weergegeven in tabel 3.3.

Hiervoor wordt per dag het drukste moment gebruikt. Hierin is het aantal aanwezige vrije parkeerplaatsen op basis van 100% parkeerbezetting weergegeven en het aantal beschikbare parkeerplaatsen bij een maximale parkeerbezetting van 85% van de aanwezige parkeercapaciteit.

In de omgeving van het Buntplein in Maarn ligt het drukste (maatgevende) onderzoeksmoment op de donderdagnacht op het meetmoment van 23 uur. Op dit moment zijn

Tabel 3.3: Restcapaciteit maatgevende onderzoeksmomenten

tijd	restcapaciteit	
	restcapaciteit (bij 100%)	restcapaciteit (bij 85%)
zaterdag 15 uur	157	114
dinsdag 23 uur	140	97
donderdag 23 uur	133	90

binnen het onderzoeksgebied nog 133 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Wanneer rekening wordt gehouden met een maximaal gewenste bezetting van 85% dan komt uit de berekening een overschot van 90 parkeerplaatsen op dit onderzoeksmoment. Tijdens de andere onderzoeksmomenten kan de restcapaciteit in het gebied oplopen tot maximaal 152 parkeerplaatsen.

Parkeervraag

In de toekomstige situatie worden op de plaats van de voormalige supermarkt 13 woningen gebouwd. Uit de door TWYL opgestelde parkeerbalans blijkt dat de parkeervraag in de toekomstige situatie vermindert met 7 parkeerkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie vermindert daarnaast ook met 15 parkeervakken. Wanneer bij de nieuwbouwwoningen geen parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt dan neemt de parkeervraag toe met 8 parkeerplaatsen.



Figuur 3.2 Ontwerp parkeersituatie omgeving Buntplein toekomstige situatie (TWYL)

Conclusies

Het parkeeronderzoek heeft als doel om de parkeerdruk en de daaruit volgende restcapaciteit van de parkeerplaatsen in de omgeving van de Buntplein in Maarn in beeld te brengen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies verwoord.

Parkeerdruk

De bezettingsgraad in het onderzoeksgebied varieert op de verschillende onderzoeksmomenten tussen de 32% en de 53%. Het maatgevende (drukste) onderzoeksmoment in de bezetting is de donderdagnacht met een bezettingsgraad van 53%. Op de dinsdag-nacht was de geregistreerde bezettingsgraad met 51% net iets lager.

Overdag is de hoogste parkeerdruk geregistreerd op de zaterdag met een bezettingsgraad van tussen de 44% en 45%. Op de doordeweekse dagen (dinsdag en donderdag) is de parkeerdruk overdag iets lager met een bezettingsgraad van tussen de 32% en 35%. Dit patroon komt overeen met de gangbare parkeerdruk in een woonwijk.

Restcapaciteit

Voor de openbare parkeerplaatsen is de restcapaciteit op de verschillende onderzoeksmomenten bepaald. Bij de berekening van de restcapaciteit voor het onderzoeksgebied is uitgegaan van een maximale gewenste parkeerbezetting van 85%.

Binnen het onderzoeksgebied varieert de restcapaciteit op de verschillende meetmomenten tussen de 90 en de 152 parkeerplaatsen. Op het drukste onderzoeksmoment (donderdag 23 uur) is nog een restcapaciteit van 90 openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

De toename in de parkeervraag ten gevolge van de nieuwbouw bedraagt 8 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag is op alle onderzoeksmomenten ruim voldoende in de omgeving voorhanden.

