



PlanM Advies

RUIMTELIJKE ORDENING | PLANOLOGIE | STEDENBOUW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

***TED VISSERWEG 28,
MAARN***



Gegevens adviesbureau:

PlanM Advies

M.G.M. (Mark) van Schadewijk

Professor Regoutstraat 35A

5348 AA OSS

E: info@planmadvies.nl

M: 06-20553411

Gegevens initiatiefnemer:

Cow Hills Stones BV

Dodeweg 6

3832 RC LEUSDEN



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer.....	6
2. Huidige en beoogde situatie	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Beoogde situatie	9
3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	14
3.1 Provinciaal beleid.....	14
3.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	14
3.1.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013	15
3.2 Gemeentelijk beleid	15
3.2.1. Bestemmingsplan Maarn Noord	15
3.2.2. Structuurvisie 2030 ‘Groen dus vitaal’	16
3.2.3. Milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam 2009-2012”	17
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	18
4.3 Bodem.....	19
4.4 Flora en fauna	21
4.5 Water.....	22
4.6 Geluid.....	23
4.7 Luchtkwaliteit.....	23
4.8 Geur	23
4.9 Kabels en leidingen	24
4.10 Externe veiligheid.....	25

4.11 Parkeren en verkeer	25
4.12 Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.13 Duurzaamheid.....	28
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
6. PROCEDURE	31
6.1 Wabo-projectprocedure.....	31
6.2 Verslag zienswijzen	31
7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE	32

BIJLAGEN

- I. Verkennend bodemonderzoek, Terra Milieu, datum 20-08-2013
- II. Ecologische quickscan, Buro Maerlant, datum 23 augustus 2013

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Cow Hills Retail is de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, nr. 2220, plaatselijk bekend als de Ted Visserweg 28 te Maarn (hierna betiteld als 'besluitgebied'). Aanleiding tot voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van Cow Hills Retail om in de voormalige Ontmoetingskerk hun kantoor te vestigen, waarbij de pastorie vooralsnog kan dienen als woning. Voor deze functiewijziging heeft Cow Hills Retail een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Middels de brief d.d. 25 januari 2012 heeft het college een positief eindadvies gegeven op het principeverzoek.

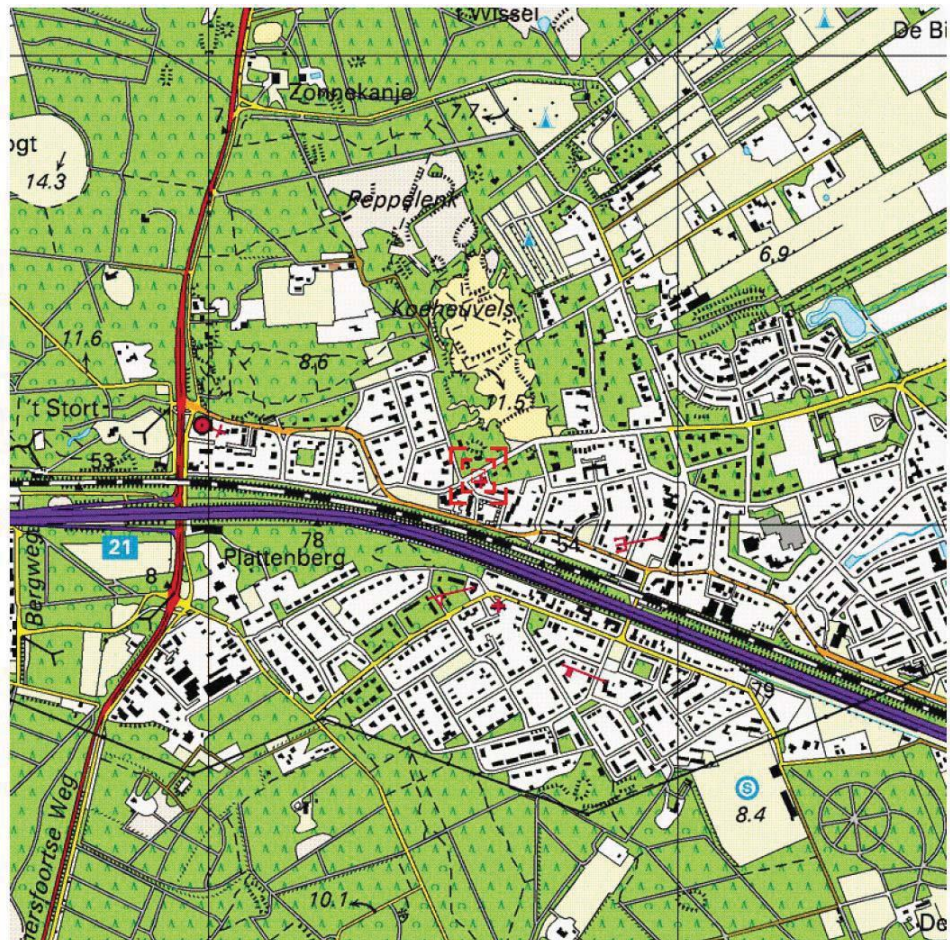


Figuur 1. het besluitgebied:

Onderhavige besluitgebied is opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan "Maarn Noord". Het bestemmingsplan "Maarn Noord" is op 7 april 1986 door de raad van de gemeente Maarn vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de besluitgebied de bestemming "Bijzonder Doeleinden" met de nadere aanduiding "AC". Gronden met de aanduiding "AC" zijn bestemd voor kerken. Onderhavig plan is in strijd met de regels behorende bij de bestemming "Bijzondere Doeleinden", derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de huidige en beoogde situatie toegelicht. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijke beleid beschreven. De omgevingsaspecten komen aan bod in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 en 7 zijn respectievelijk de procedure en een motivatie en conclusie.



Figuur 2. omgevingskaart

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, nr. 2220, is gelegen in de kern Maarn, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Onderhavig perceel is in eigendom van Cow Hills Stones B.V. en is plaatselijk bekend als de Ted Visserweg 28 te Maarn. Het perceel kent een totale oppervlakte van 1.290 m².



Figuur 3. Huidige situatie besluitgebied en omgeving

Ontstaansgeschiedenis

Aan de Ted Visserweg 28 te Maarn staat de zogenoemde “Ontmoetingskerk”. Door de Gereformeerde Kerk van Doorn, waar de Gereformeerde gemeenschap van Maarn kerkelijk onder hoorde, is in 1924 een evangeliesatiegebouwtje opgericht (7 x 10 mtr) op de plaats van de huidige Ontmoetingskerk. In 1946 werd er een bouwcommissie benoemd. Er werd op allerlei manieren geld ingezameld, o.a. door prikkarten en bedelbrieven en extra collectes voor de bouw van een pastorie en het vergroten van het te kleine kerkje. In 1950 werd de nieuwe pastorie door de fam. Van Mazijk in gebruik genomen. In 1951 werd het vergrote kerkje in gebruik genomen en bevatte toen 118 zitplaatsen. Op zondag 2 februari 1959 werd er in het oude kerkje voor de laatste keer gepreekt. De volgende dag om circa elf uur was het kerkje met de grond gelijk gemaakt en kon de nieuwbouw beginnen. Het nieuwe kerkgebouw werd in september 1959 in gebruik genomen. De kerk biedt nu plaats aan 300 personen. In 1975 is de ruimte voor de kindernevendienst aangebouwd. In maart 1984 volgde een interne aanpassing en werd het nieuwe liturgisch centrum in gebruik genomen. Zo is de huidige kerk aan de Ted Visserweg tot stand gekomen.



Fragment voorgevel tussenlid



Fragment voorgevel tussenlid



Achtergevel kerk



Overzicht achtergevel kerk



Overzicht linker zijgevel kerk en woning



Achtergevel kerk



Linker zijgevel kerk



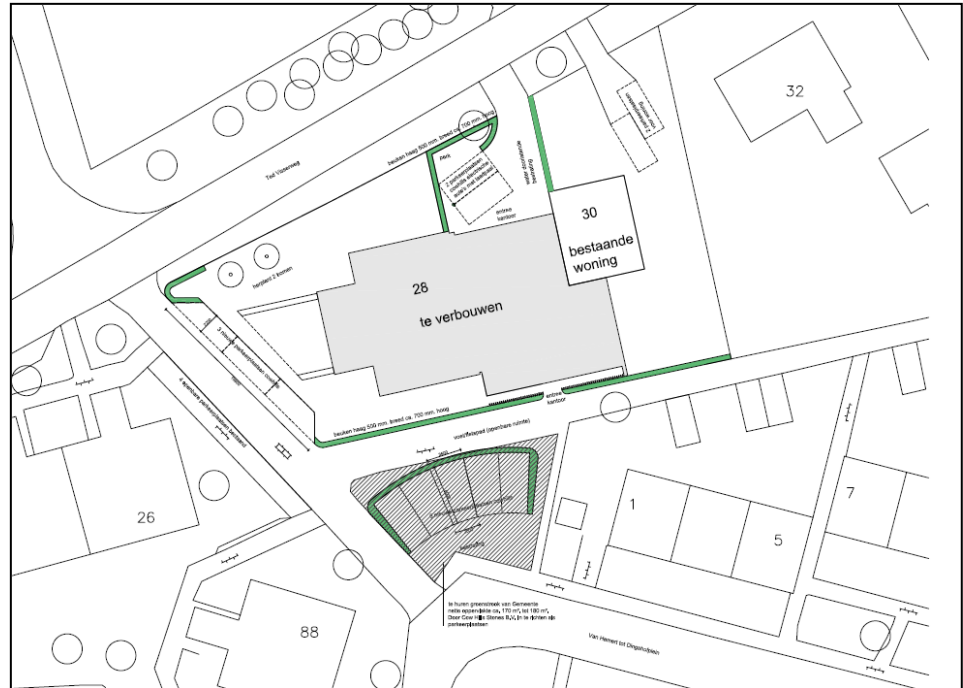
Linker zijgevel bestaand

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de kerkfunctie te wijzigen in een kantoorfunctie. Hierbij zal het beeld van het kerkgebouw gerespecteerd worden en zal de kerk alleen worden aangepast aan de eisen van deze tijd.

Planopzet

Het bouwplan voorziet in de sloop en nieuwbouw van het tussenlid, tussen kerk en de oorspronkelijke pastorie. Tevens wordt de bestaande entree (linker zijgevel) vervangen door een uitbouw die architectonisch passend is bij het nieuw te bouwen tussenlid.



Onderstaand treft u een sfeerimpressie aan van de beoogde nieuwe situatie aan de Ted Visserweg 28 te Maarn.



Gewenste bedrijfsvesting

Beide eigenaren zijn woonachtig in Maarn en reeds een aantal jaren op zoek naar passende huisvesting in Maarn voor hun bedrijf.

Wegens het ontbreken van passende alternatieven in Maarn is na het beschikbaar komen van het huidige kerkgebouw een bouwplan ontworpen dat voldoet aan de wensen en eisen voor de vesting van het bedrijf op deze locatie.

Beide eigenaren hechten aan een bijzondere locatie, in de nabijheid van hun woonomgeving.

Mede bepalend voor de locatiekeuze is de aanwezigheid van een goede aansluiting op het openbaar vervoer geweest.

Voor de toekomst ontstaat een duurzame invulling van het bestaande gebouw, op een goede locatie in de nabijheid van alle voorzieningen, waardoor de eigenaren op dit moment voorzien dat hier sprake zal zijn van werkgelegenheid voor de lange termijn voor de huidige medewerkers.

Uitgangspunten

Het oorspronkelijke uitgangspunt om de huidige bebouwing te gebruiken, intern te verbouwen en daarbij de gevels van het tussenlid "op te frissen" is niet mogelijk gebleken.

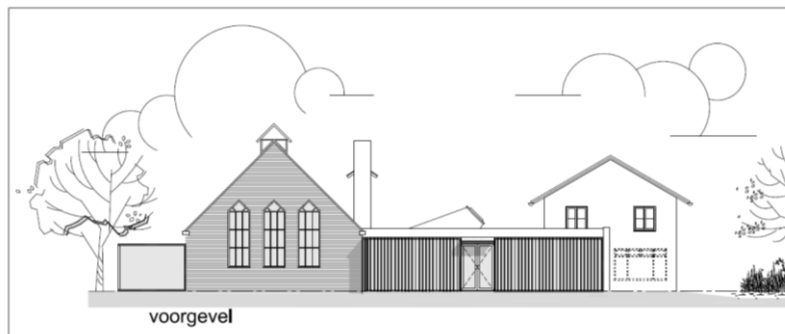
Gaande de planvorming is gebleken dat het bestaande gebouw in een aantal uitbreidingen gerealiseerd is. Met alle bouwkundige gevolgen van dien. Het is niet mogelijk gebleken om het tussenlid op efficiënte wijze te verbouwen, zodat een bruikbare indeling ontstaat. Gezien de constructieve opzet van het huidige gebouw, de staat van de bouwkundige schil en de kosten die gemoeid zijn met de planrealisatie binnen het bestaande tussenlid is de conclusie getrokken dat sloop van het gehele tussenlid en daarna nieuwbouw de meest voor de hand liggende keuze is, qua gebruiksmogelijkheden, bouwkundige kwaliteit en kosten.

Voor de bestaande aanbouw aan de linker zijde is het ook noodzakelijk gebleken, dat deze ruimte niet bruikbaar is, zonder ingrijpende maatregelen. Met name de inwendige hoogte van 2100 mm. is te beperkt om de ruimte te gebruiken als verblijfsruimte.

Nadat besloten was om het gehele tussenlid te slopen en te herbouwen is gebleken dat er een aantal "ondergeschikte" functies in het gebouw aanwezig zijn die een behoorlijk ruimtebeslag hebben en prima in een kelder ondergebracht kunnen worden. Met name de opslag, testruimte en vergaderruimte worden beperkt gebruikt en zouden een behoorlijk ruimtebeslag op de begane grond hebben. Met de keuze voor de kelder is een bouwplan ontstaan, waarbij de opzet van de werkplekken ruimer is. Tevens ondersteunt de huidige indeling de platte organisatie en informele sfeer, die de opdrachtgever nastreeft, waarbij direct contact tussen de medewerkers wenselijk en noodzakelijk is om kennis te delen en van elkaar te leren.

Voor de werkzaamheden, waarbij het wenselijk is om in een rustige omgeving geconcentreerd te kunnen werken is voorzien in een drietal kantoorruimten, die wisselend gebruikt kunnen worden, door verschillende medewerkers. Dit is met name van toepassing voor de medewerkers die de uitgebreide programmeer werkzaamheden uitvoeren, voordat het product daarna wordt getest en aangepast. Het testen en aanpassen is een typisch voorbeeld van een activiteit, waarbij samenwerking en overleg vereist is en de kennis van tester en programmeur nodig zijn om snel resultaat te boeken.

Onderstaand de gevelaanzichten in de nieuwe situatie:



Planuitwerking:

Met de gekozen hoofdropzet van het plan blijven de bestaande kerk en pastorie als "hoofdmassa" bestaan. Het tussenlid en aanbouw worden uitgevoerd als moderne transparante onderdelen, zodat het onderscheid tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw wordt benadrukt.

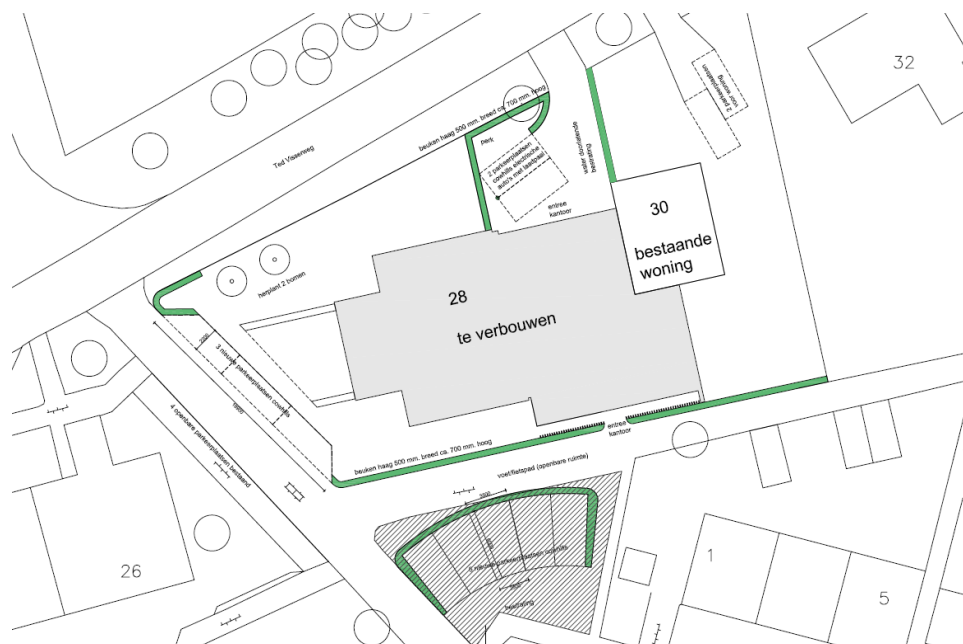
Door de transparante vormgeving zullen ook de gevels van de bestaande kerk en woning, meer als hoofdmassa zichtbaar worden, in tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij het tussenlid vrij dominant aanwezig is, met een wat massievere uitstraling door het toegepaste metselwerk.

De ligging en het gebruik van de kerk maken dat de inwoners van Maarn herinneringen aan deze plek en kerk hebben en het een herkenbare plek is.

Afgezien van het gebruik blijft in de gewenste planopzet het aanzien van de kerk en pastorie behouden. Hiermee respecteert de huidige eigenaar dan ook de wens van het kerkbestuur om het gebouw en de herinneringen voor de toekomst te behouden.

Parkeren

Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) dient voor de functie 'kantoren zonder baliefunctie' 1, 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak) worden aangelegd. Met een totaal bvo van circa 650 m² komt dit neer op 10 parkeerplaatsen. Voor de situering van de parkeerplaatsen zie onderstaande afbeelding.



Voor de woning geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen, de totale parkeerbehoefte komt hiermee op 12 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden conform de beleidsvoorschriften uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan op eigen terrein gerealiseerd, tenzij hiervoor geen mogelijkheden zijn.

In dit geval kan het bestaande parkeerareaal in de onmiddellijke nabijheid worden uitgebreid met 5 plaatsen door het openbaar plantsoen direct ten zuiden van het kerkgebouw hiervoor te benutten. Daartoe is een huurovereenkomst aangegaan tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarnaast worden 3 langsparkerplaatsen ingericht aan de openbare weg ten westen van het kerkgebouw en 2 plaatsen direct ten noorden van het gebouw op eigen terrein.

Ruimtelijke effecten

De huidige kerk met woning geeft afwisseling in het beeld en is op een hoeklocatie opgenomen tussen diverse (rij)woningen. Gezien de bouwperiode van de woningen is het aannemelijk dat de kerk in het verleden met meer ruimte omgeven werd en naderhand meer ingeklemd is komen te liggen na realisatie van de woningbouw rond de kerk.

Het beeld van de kerk met de woning blijft in zijn geheel behouden en zal als herkenbaar punt in de wijk aanwezig blijven. De ligging langs de Ted Visserweg geeft een afbakening van het woongebied en de overgang naar de bosachtige omgeving.

Zoals door de welstandsc commissie geconcludeerd, draagt de nieuwbouw van het tussenlid bij aan een heldere sterke vormgeving. De toevoeging van het tussenlid is met respect voor de bestaande hoofdvolumes vormgegeven, waarbij de hoofdvolumes van de kerk en de woning sterker benadrukt worden en het tussenlid als een transparant deel terughoudend is ontworpen.

De kavelindeling en de bebouwingscontour is in grote lijnen gelijk met de huidige situatie, waardoor de stedenbouwkundige opzet van het gebied niet of nauwelijks gewijzigd is. Na realisatie van het bouwplan zal de kerk aan de rand van het woongebied herkenbaar blijven en de overgang vormen tussen de (rij) woningen, de vrijstaande woningen en de bosachtige omgeving aan de noord zijde van de Ted Visserweg

De omvorming van kerk naar kantoor gaat gepaard met de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor de aanleg van deze parkeerplaatsen dienen enkele bomen gekapt te worden. Met de herplantplicht wordt tegemoet gekomen in de kap van de bomen voor aanleg van de parkeerplaatsen.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen.

Al geruime tijd maakt de provincie Utrecht in haar ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Bij het bepalen van de rode contouren hanteert de provincie de volgende uitgangspunten:

Voor alle kernen (met een ondergrens van 5 ha) neemt de provincie een gesloten rode contour op.

Per regio en per gemeente heeft de provincie een programma voor wonen en werken. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de binnenstedelijke opgave (binnen de actuele rode contour) en uitbreiding (buiten de actuele rode contour).

De uitbreidingslocaties waarover al een ontwerp-planologisch besluit is genomen, legt de provincie binnen de rode contour. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie e.d..

De voortgang van de uitvoering van de stedelijke programma's wordt jaarlijks gemonitord. Elke 4 jaar vindt een herijking plaats van de stedelijke programma's. Dan worden ook de rode contouren integraal geactualiseerd en kunnen zo nodig nieuwe bollocaties worden opgenomen.

Kantoren

De provincie wil op de kantorenmarkt vraag en aanbod zoveel mogelijk in evenwicht brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op dit moment staan er veel kantoorruimte leeg, een groot deel van de leegstand is structureel. Bovendien is er nog een grote – nog niet gerealiseerde – plancapaciteit. Daarom geeft de provincie in principe geen ruimte voor nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantorenlocaties. Met gemeenten en andere partijen gaat de provincie in overleg over het verder terugdringen van de plancapaciteit.

Voorts wil de provincie stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging) om daarmee de kwaliteit en het functioneren van kantoorgebieden in onderlinge samenhang te verbeteren. Concreet betekent dit het volgende:

In het algemeen staat de provincie ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond, kan in het stedelijk gebied een uitzondering worden gemaakt voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied en functiegebonden kantoren.

Op een beperkt aantal goed ontsloten locaties waar kantoorontwikkeling substantieel bijdraagt aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit is kantoorontwikkeling mogelijk. Dit zijn de knooppunten Utrecht centraal, Amersfoort centraal, Driebergen/Zeist en het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum. Nieuwe kantoorontwikkeling is hier toegestaan, mits de noodzaak, met toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder, is aangetoond. Voor het knooppunt Driebergen/Zeist is nieuwe kantoorontwikkeling toegestaan voor zover bestaande afspraken tussen gemeente en provincie hierin voorzien, tot een maximum van in totaal 30.000 m² BVO (Bruto Vloeroppervlak).

De provincie zet zich actief in om de nog niet benutte plancapaciteit terug te dringen. Wanneer kantoren leegstaan of nog niet zijn gebouwd dient een ruimtelijk plan bij actualisering niet meer te voorzien in de functie kantoren, tenzij er concreet zicht is op het gebruik als kantoor in de planperiode. Dit kan onder meer blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten.

Voorts zal de provincie met gemeenten in overleg treden over verdere terugdringing van de plancapaciteit. Waar nodig zal de provincie hun wettelijk instrumentarium inzetten.

De provincie spant zich in om de problemen (leegstand) op bestaande locaties te verminderen. De provincie stimuleert dat de aanwezige kansen (doorexploiteren, kwaliteitsverbetering, herstructurering of transformatie) optimaal worden benut.

3.1.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Op basis van kaart 4. Wonen en werken is de locatie aangewezen als 'kantoren'.

1. Als 'Kantoren' wordt aangewezen het gebied dat als zodanig is verbeeld op de bij deze regeling behorende kaart.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging van kantoren.
3. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een bestemmingswijziging van bestaande kantoorbestemmingen naar een andere functie, tenzij het bestaande gebruik in overeenstemming is met de bestemming kantoor of binnen de planperiode van het ruimtelijk plan zicht is op gebruik dat in overeenstemming is met de functie kantoor.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig plan is in strijd met het provinciaal beleid, aangezien onderhavig plan voorziet in nieuwvestiging van een kantoor (in een bestaand pand). Echter is onderhavig plan dusdanig kleinschalig van aard dat provinciale belangen nauwelijks worden geschaad.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1. Bestemmingsplan Maarn Noord

De besluitgebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Maarn Noord'. Het bestemmingsplan 'Maarn Noord' is op 7 april 1986 door de raad vastgesteld.

In dit bestemmingsplan heeft de besluitgebied de bestemming “Bijzondere Doeleinden” met de nadere aanduiding “AC”. De gronden, welke ingevolge het plan zijn aangewezen als “Bijzondere Doeleinden”, zijn bestemd voor doeleinden van openbare dienstverlening en voor instellingen van religieuze, sociale, culturele en educatieve aard met de daartoe nodige gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, benevens voor tuinen en erven, met dien verstande, dat de gronden die zijn aangeduid met “AC” bestemd zijn voor kerken.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan

De vigerende bestemming en de daarbij behorende voorschriften (planregels) bieden niet de planologische ruimte om onderhavig plan te realiseren, derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

3.2.2. Structuurvisie 2030 ‘Groen dus vitaal’

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 de Structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030.

De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: ‘Groen dus vitaal’. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn samen met de sociale kwaliteit van de dorpen het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen toetsen we aan dit beleid.

Zes thema's beschrijven de gemeentelijke opgaven over de volle breedte van de verschillende beleidsterreinen:

- Natuur over de heuvels;
- Op de schouders van ons erfgoed;
- Duurzaam bereikbaar;
- Leefbare dorpen;

Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug;
Maatwerk voor wonen en werken.

De structuurvisie zet zich voornamelijk in voor inpassing in bestaande bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Maarn kent echter geen bedrijventerreinen, waardoor dit niet direct van toepassing is. Onderhavig plan kan gezien worden als een stukje maatwerk voor werken in de kern Maarn. Het betreft in dezen een voormalige kerk die door middel van een functiewijziging een passende nieuwe functie krijgt binnen de kern Maarn.

3.2.3. Milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam 2009-2012”

Het milieubeleidsplan “Natuurlijk Duurzaam” 2009-2012 is op 24 september 2009 vastgesteld door de Raad. Het beschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het milieubeleidsplan staan vier pijlers centraal:

1. duurzaamheid
2. gemeentelijke interne duurzaamheidszorg
3. klimaat, energie en duurzaam bouwen
4. kwaliteit van de leefomgeving

Het milieubeleidsplan stelt duurzaamheid voorop. Intern zet de gemeente in op duurzaamheid, maar ook buiten de gemeentelijke organisatie wordt dit gestimuleerd. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn en in 2015 wil de gemeentelijke organisatie energieneutraal zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente de bestaande milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte EPC en het werken met het instrument GPR Gebouw[®]. GPR Gebouw geeft per thema een ‘rapportcijfer’ uiteenlopend van 7 (minimaal niveau) tot 10 (zeer goed) waarvoor geldt dat voor het thema energie voor woningbouw een GPR-score van 7 overeenkomt met het bouwbesluit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een GPR score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie. Bij zogenaamde “kansrijke” projecten, waarbij bijvoorbeeld meer dan 50 woningen gebouwd worden of waar de gemeente een grondpositie heeft, geldt een GPR score van minimaal 8 en een 50% verscherpte EPC. Voor de ontwikkeling van het perceel aan de Ted Visserweg 28 te Maarn wordt uitgegaan van een GPR score van gemiddeld minimaal 7, met minimaal een 7 voor het thema energie.

Op omgevingsniveau past de gemeente gebiedsgericht milieubeleid toe. Hiertoe zijn er voor de gemeente acht gebiedstypen met bijbehorende ambities (milieukwaliteitsprofielen) opgesteld.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden deze milieukwaliteitsprofielen toegepast. Voor de ontwikkeling van de voormalige kerk aan de Ted Visserweg 28 in Maarn is het milieukwaliteitsprofiel ‘Kantoren en publieksintensieve voorzieningen’ van toepassing. Een uitgebreide beschrijving van de bijbehorende ambities is te vinden in het milieubeleidsplan. De milieuthema’s worden getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel ‘Kantoren en publieksintensieve voorzieningen’.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling op het perceel Ted Visserweg 28 te Maarn is relatief kleinschalig, maar voor iedere ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met de volgende omgevingsaspecten:

- archeologie en cultuurhistorie;
- bodem;
- flora en fauna;
- water;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- geur;
- kabels en leidingen;
- externe veiligheid;
- parkeren en verkeer;
- bedrijven en milieuzonering;
- duurzaamheid

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Het ondertekenen van het verdrag heeft zijn doorwerking gekregen in de Monumentenwet 1988. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie in de bodem te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten in bijzondere situaties de waarden worden opgegraven.

Op basis van de gemeentelijke Beleidskaart Archeologie (vastgesteld april 2013) heeft het besluitgebied een hoge archeologische waarde.



Figuur 5. Uitsnede Beleidskaart Archeologie

Conform artikel 17a van de Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug is het verboden de bodem dieper dan 30 cm te verstoren op een archeologische vindplaats of een archeologisch verwachtingsgebied. Voor gebieden van een hoge archeologische waarde zijn ontwikkelingen waarbij de ingrepen in de bodem kleiner zijn dan 150 m² vrijgesteld van dit verbod.

Onderhavig initiatief behelst een kleiner nieuw te bebouwen oppervlak en overschrijdt de vrijstellingsgrens daarmee niet. Er is daarom vanuit de archeologische monumentenzorg geen bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen.

Cultuurhistorie

In november 2008 is door Landschap Erfgoed Utrecht een quickscan (Utrechtse Wederopbouwkerken) uitgevoerd van de kerken uit de periode 1940-1970 in de provincie Utrecht. De kerk aan de Ted Visserweg 28 te Maarn wordt een hoge cultuurhistorische waarde toegekend.

Gezien o.a. de cultuurhistorische waarde is tijdens de commissievergadering van 10 januari 2013 het ontwerp toegelicht door de architect en initiatiefnemer. Het plan bestaat uit het omvormen van een voormalige kerk tot een kantoorgebouw. Naar aanleiding van het vooroverleg op de gemeente is het plan op enkele punten aangepast (de serre oogt minder zwaar). De kerk en de pastorie blijven gehandhaafd. Het volume hiertussen en het entreevolume op de kop van de kerk worden vervangen. Vanuit de gemeente zijn er, op basis van cultuurhistorie, opmerkingen geplaatst bij de sloop van deze elementen. Het gebouw heeft echter geen bescherming (als monument).

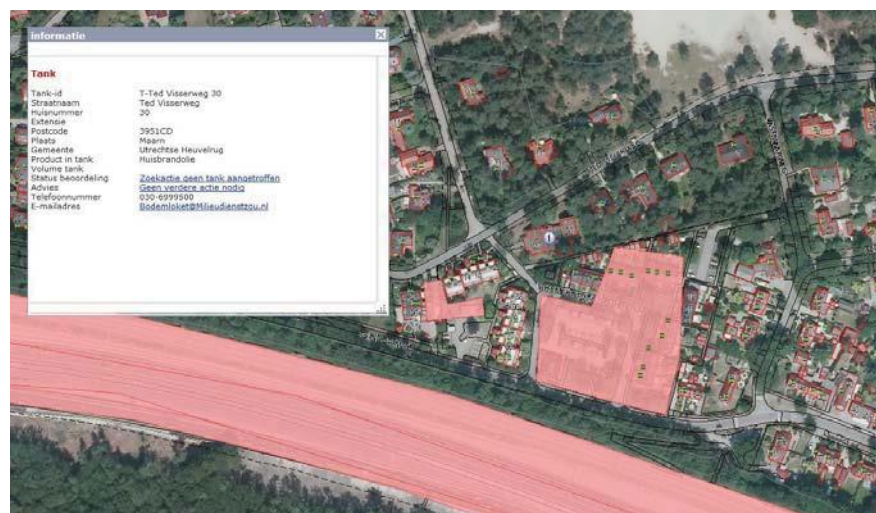
Het entree-element blijkt niet origineel te zijn en het tussenvolume is in de loop der jaren zeer divers verbouwd. Het beeld van dit volume heeft weinig kwaliteit. Aangegeven wordt dat het entreevolume functioneel ook te laag is. De gemeente is van oordeel dat de sloop van deze elementen en het toevoegen van een terughoudend, eigentijds volume leidt tot een verbetering van het totaalbeeld. De te slopen elementen hebben te weinig waarde om te behouden. De nieuwe functie vraagt als het ware om een eigen, nieuwe vormgeving. Van groot belang is het behouden van kerk en pastorie en het functioneel goed bruikbaar maken van deze volumes.

Met de gekozen vormtaal van de toevoegingen heeft de gemeente, op basis van de welstandsnota, ingestemd. Door de glasachtige toevoegingen komen bakstenen kerk en pastorie sterker tot uitdrukking.

4.3 Bodem

Bij een bodemonderzoek worden de gebruiks(on)mogelijkheden die de grond- en grondwaterkwaliteit biedt onderzocht. Bodemonderzoek vindt doorgaans plaats of is verplicht, bij een aanvraag omgevingsvergunning, in het kader van de Wet milieubeheer en bij grondtransacties.

Op basis van de interactieve kaart Bodemloket van de provincie Utrecht en de Omgevingsdienst zou op het besluitgebied een tank bevinden. Op basis van een zoekactie is er geen tank met huisbrandolie aangetroffen en wordt het advies gegeven dat geen verdere actie nodig is.



Figuur 6. Uitsnede interactieve kaart Bodemloket provincie Utrecht

Vanwege het toekomstige gebruik van de voormalige Ontmoetingskerk is door Terra Milieu in juni 2013 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van circa 100 m² en is in gebruik als ontmoetingskerk. Naar aanleiding van de geplande omvorming van kerk naar kantoor is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd; Strategie voor een onverdachte locatie (ONV).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van lood en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde wordt aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, molybdeen, lood en zink ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd

Vervolgwerkzaamheden

Ter plaatse van boring B2 is een matige bijmenging van puin en koolassen aangetroffen. Naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst Regio Utrecht dient deze laag nog aanvullend te worden onderzocht. Het aanvullend onderzoek bestaat uit het plaatsen van een boring (B2a) nabij B2, waarna de laag van 50-100 cm-mv wordt aangeleverd ter analyse op een standaard pakket grond.

Een gedeelte van de locatie kon tijdens de uitvoer van onderhavig bodemonderzoek niet worden onderzocht door de aanwezige bebouwing. Deze bebouwing zal in de toekomst worden gesloopt, waarna aanvullend hier nog een bodemonderzoek kan worden uitgevoerd.

In overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug worden deze aanvullende werkzaamheden uitgevoerd na de sloop van de aanwezige bebouwing (ca. 170 m²) ter plaatse van het nieuw te bouwen tussenlid.

4.4 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Er geldt echter wel een algemene zorgplicht. Hierbij wordt wel verwacht dat ook rekening gehouden wordt met een individu dat in het veld wordt aangetroffen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie Ted Visserweg 28 te Maarn. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 29 mei 2013. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van het plangebied voor een functieverandering van de aanwezige kerk naar een kantoor. Onderstaand tref je de conclusies en aanbevelingen van het veldonderzoek aan.

Conclusies

Natuurwaarden

Tijdens het onderzoek zijn geen sporen aangetroffen van vleermuizen en ook geen nesten van broedvogels. Onderhavige natuurwaarden betreffen mogelijk aanwezige natuurwaarden. Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:

- kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te behouden bebouwing en het te slopen tussenstuk;
- kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond bescherm)
- potenties voor de huismus (jaarrond beschermd) in de te behouden bebouwing, kans op de aanwezigheid van huismus wordt echter nihil geacht.

Effecten van de plannen op potentieel aanwezige natuurwaarden

Vleermuizen

Zowel het hoofdgebouw, de woning, als het tussenstuk zijn beoordeeld als geschikt voor vleermuizen. Doordat het merendeel van de bouwmassa blijft behouden, en in de nieuwbouw gelijkwaardige voor vleermuizen geschikte elementen gerealiseerd kunnen worden, zijn effecten op eventueel aanwezige vleermuizen op voorhand goed te voorkomen. Negatieve effecten van de plannen op vleermuizen worden, mits voorafgaande aan de sloop (en logischerwijs tijdens de bouwwerkzaamheden) wordt gewerkt conform onderhavig advies, niet verwacht.

Vogels

Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te plannen, zijn effecten op eventueel broedende vogels geheel te voorkomen.

Beschermde gebieden

Effecten van de plannen op beschermde gebieden (Natura 2000 / EHS) zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Bomen

Uit deze quickscan blijken de te kappen bomen géén bijzonder natuurwaarden te herbergen. Krachtens de Flora- en faunawet zijn, mits kap plaatsvindt buiten het broedseizoen geen belemmeringen te verwachten.

Aanbevelingen

Vleermuizen

Negatieve effecten op eventueel aanwezige vleermuizen en het voorkomen van

overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet kan op de volgende wijze worden voorkomen:

Voorafgaande aan de sloop is het wenselijk nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol versie 2013 (GaN, maart 2013). Indien vleermuizen worden aangetroffen, wordt een werkprotocol opgesteld met daarin maatregelen om zowel tijdens de sloop, de bouwwerkzaamheden als in de nieuwe fase optimaal rekening te houden met vleermuizen. Behoud van het hoofdgebouw en de woning en het treffen van adequate maatregelen garandeert op voorhand gelijkwaardige functies voor vleermuizen.

Preventieve maatregelen broedvogels

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Dit geldt voor kappen, sloop en overig grondwerk. Derhalve wordt aanbevolen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor de meeste vogels is dit de periode half maart t/m augustus (huismus).

Bomen

Op grond van de belangenafweging aan de hand van de weigeringscriteria (art. 5, Bomenverordening 2010) en de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag wordt geconcludeerd dat in onderhavig plan aan het vellen van de betreffende bomen een zwaarder belang dient te worden toegekend dan aan het behoud van deze bomen. Hierdoor is er aanleiding om de gevraagde vergunning onder voorschriften van herplant te verlenen.

Op grond hiervan wordt het volgende door de gemeente geadviseerd:

4	Grove den	<i>Pinus sylvestris</i>	>63 cm	Verlenen
3	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	>63 cm	Verlenen

Herplantingsplicht is van toepassing.

- Aantal/boomsoort: 2 zomereiken (*Quercus robur*)
- Handelsmaat: 16/18 (=stamdiameter in cm, gemeten op 1.00 m boven maaiveld)
- Standplaats: op de plaats van de nieuwe bomen zoals deze op de aanvrager aangeleverde situatietekening zijn ingetekend (adviesbureau De Zwaan, projectnr. 0790/situatie/terreinrichting blad SI-01, datum 27-03-2013)
- Uiterlijke datum uitvoering herplant 1 januari 2015

Met de herplantplicht van twee zomereiken kan in dit geval aan het verlies van de waarden worden tegemoet gekomen. Daarnaast is aanvullende- en/of financiële herplantplicht niet noodzakelijk.

4.5 Water

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhardoppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater. Onderhavige besluitgebied valt onder het beheersgebied van Waterschap Vallei en Eem en Veluwe.

Onderhavig plan is nauwelijks van invloed op de afvoer/infiltratie van

hemelwater. Gezien de kleinschaligheid van het plan (functieverandering bestaande bebouwing) is er geen waterschapsbelang. De gemeente heeft wel eigen voorwaarden zoals het afkoppelen van hemelwater en het toepassen van niet-uitloogbare materialen.

4.6 Geluid

Weglawaaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging van kerk naar kantoor. Beide functies worden aangemerkt als niet-geluidsgevoelig. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) is aangegeven wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Momenteel geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van NO₂ en PM₁₀. De regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) geeft aan dat het 3% criterium niet wordt overschreden indien de ontwikkeling nieuwbouw van maximaal 500 woningen betreft die worden ontsloten via 1 ontsluitingsweg. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde. Derhalve kan worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling ruim binnen de marges van het 3% criterium valt. Het aspect luchtkwaliteit staat het toevoegen van onderhavig plan niet in de weg. Derhalve kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven.

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een

geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Om te beoordelen of de geurhinder vanwege agrarische bedrijven (veehouderijen) een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling binnen het besluitgebied moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij.

Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de bewoners van de woning en het kantoorpersoneel. De veehouderijen hebben belang bij voortzetting van de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten. De bewoners en kantoorpersoneel hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen:

1. is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
2. wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?



Figuur 7. Uitsnede provinciale veehouderijbedrijven kaart

Ad 1

Blijkens de provinciale veehouderijbedrijven-kaart is de dichtstbijzijnde veehouderij op ruim 500 meter afstand van de besluitgebied gelegen. De geurbelasting van deze intensieve veehouderij is niet van invloed op het besluitgebied. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur is.

Ad 2

Naast het geurniveau is het ook van belang dat de omliggende veehouderijen, door de functiewijziging, niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De veehouderijen liggen op dusdanige afstand dat onderhavig plan geen belemmering vormt voor hun bedrijfsvoering.

4.9 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal door middel van een Klic-

melding inzichtelijk worden gemaakt of er kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen.

In het te huren terrein, dat als parkeerplaats zal worden gebruikt, liggen diverse kabels en leidingen. Gelet op de hoge kosten van verwijdering/verlegging heeft de gemeente besloten het terrein te verhuren, met behoud van alle rechten voor de beheerders van de kabels en leidingen.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid (Bevi) richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In de nabije omgeving van de besluitgebied bevindt zich de A12, het spoor en een brandstofleiding.

Vervoer over de weg

Uit de gegevens die zijn opgenomen in de eindrapportage Basisnet weg blijkt dat de PR 10–6-contour niet buiten de A12 is gelegen. Het groepsrisico ligt meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die leidt tot een beperkte toename van personendichtheden. Echter is deze toename dusdanig kleinschalig dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR.

Vervoer over het spoor

Uit de risicoatlas spoor blijkt dat over de spoorlijn Utrecht – Arnhem vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De PR 10–6-contour ligt niet buiten het spoor en het groepsrisico is ruimschoots onder de oriëntatiewaarde gelegen. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die leidt tot een beperkte toename van personendichtheden langs het spoor. Deze toename is echter zo beperkt dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR.

Vervoer door buisleidingen

Volgens de provinciale risicokaart bevindt zich in het zuidelijke deel van het plangebied een brandstofleiding (van defensie) met een diameter van 220 mm en een druk van 80 bar. Deze brandstofleiding vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Parkeren en verkeer

Zoals al vermeld in paragraaf 2.2 komt de totale parkeerbehoefte voor onderhavig plan op 12 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden conform de beleidsvoorschriften uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan op eigen

terrein gerealiseerd, tenzij hiervoor geen mogelijkheden zijn.

In onderhavig geval kan het bestaande parkeerareaal in de onmiddellijke nabijheid worden uitgebreid met 5 parkeerplaatsen door het openbaar plantsoen direct ten zuiden van het kerkgebouw hiervoor te benutten. Daartoe is een huurovereenkomst aangegaan tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarnaast worden 3 langspaarkeerplaatsen ingericht aan de openbare weg ten westen van het kerkgebouw en 2 plaatsen direct ten noorden van het gebouw op eigen terrein. De 3 parkeerplaatsen aan de westzijde van het perceel blijven openbaar. Voor deze plaatsen bestaat het risico dat door het nabijgelegen station ook forensen er gebruik van maken. In overleg met de gemeente wordt bepaald of en hoe deze plaatsen worden gemarkeerd.

Het voet-/fietspad dient openbaar te blijven en is ondergeschikt aan de rijbaan

Nader onderzoek verkeer en parkeren

Het herbestemmen van een kerkfunctie naar kantoorfunctie heeft invloed op de verkeersgeneratie van het pand en de parkeerbalans in het plangebied. In deze paragraaf wordt ingegaan op beide effecten.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen kengetallen gemotoriseerd verkeer en publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer (CROW). De verkeersgeneratie van kantoren zonder baliefunctie in dit type gebied is volgens het CROW 5,9 tot 7,7 motorvoertuigen per 100m² bvo (zie tabel 1). Uitgaande van 650 m² BVO nieuwe kantoorfunctie betekent dit een verkeersgeneratie van 40 tot 50 motorvoertuigen. De uitkomst is een indicatie van de verkeersgeneratie (som van de verkeersproductie en de verkeersattractie) op een gemiddelde weekdag.

Verkeersgeneratie kantoor (zonder baliefunctie)									
verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	2,1	3,8	3,0	4,7	3,2	4,9	7,9	9,6	5%
sterk stedelijk	3,2	4,9	4,4	6,2	4,7	6,5	7,9	9,6	
matig stedelijk	4,3	6,1	5,9	7,7	6,3	8,1	7,9	9,6	
weinig stedelijk	5,5	7,2	7,4	9,2	7,9	9,6	7,9	9,6	
niet stedelijk	5,5	7,2	7,4	9,2	7,9	9,6	7,9	9,6	

Tabel 1: verkeersgeneratie kantoorfunctie. Bron: CROW ASVV online 2012

Er zijn geen verkeersgeneratie kentallen voor de functie kerk. Om het effect van de functieverandering te bepalen is daarom een berekening gemaakt op basis van de parkeerkentallen (dezelfde als bij het onderdeel parkeerbalans gebruikt). Uitgaande van een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen van de huidige kerk en maximaal 1 dienst op een gemiddelde weekdag is de verkeersgeneratie 80 motorvoertuigen per dag. Bij deze berekening is dus sprake van een daling van de maximale verkeersgeneratie van het pand vanwege de functieverandering. De maximale verkeersgeneratie van het pand daalt met $1 - (50/80) = 37,5\%$. In het weekend zal de verkeersgeneratie van een kerk overigens hoger zijn (uitgaande van 2 diensten per dag maximaal 160 motorvoertuigen per weekenddag, terwijl de verkeersgeneratie van kantoren in het weekend nihil is).

Parkeerbalans

De parkeerbalans in het studiegebied wijzigt door de functieverandering van de kerk. Op basis van de CROW kentallen (geactualiseerd in de ASVV online 2012)

en de beoogde functieverandering is gekeken naar de parkeerbalans in de directe omgeving, zijnde de van Hemert tot Dingshofplein (18 tussen- en hoekwoningen, 45 parkeervakken) en de Tuindorppweg/plein (14 tussen- en hoekwoningen, 17 parkeervakken).

Tabel 2 toont het resultaat van de berekening. Uit de berekening blijkt dat in de vigerende situatie sprake is van een overbelasting tijdens het piekmoment (zondag). De bezettingsgraad is dan 113%. In de nieuwe situatie verandert de parkeerbalans zodanig dat de bezettingsgraad tijdens het piekmoment in theorie daalt tot 81%. De verklaring hiervoor is enerzijds dat in het plan wordt voorzien in het realiseren van extra parkeerplaatsen. Anderzijds heeft de functie kantoor bijna geen invloed op de parkeerbalans tijdens het piekmoment (avond/weekend). De lagere piekbelasting is theoretisch, omdat de nieuwe parkeerplaatsen waarschijnlijk niet openbaar zullen zijn. Deze capaciteit kan tijdens de piekbelasting niet gebruikt worden.

Bestaande situatie		Normering ¹				Aanwezigheid ²				Parkeerdruk			
Schil/overloop	Eenheid	Norm	Eenheid	Totaal	Werkdag	Avond	Zondag	Koopavond	Werkdag	Avond	Zondag	Koopavond	
Kerk	300 Zitplaatsen	0,10	1	30,0	20%	20%	100%	20%	6,0	6,0	30,0	6,0	
Tussen- of hoekwoning ³	32 woningen	1,80	1	57,6	60%	100%	70%	90%	34,6	57,6	40,3	51,8	
Totaal				88					41	64	70	58	
Capaciteit	62												
Druk piek	113%												

Nieuwe situatie		Normering ¹				Aanwezigheid ²				Parkeerdruk			
Schil/overloop	Eenheid	Norm	Eenheid	Totaal	Werkdag	Avond	Zondag	Koopavond	Werkdag	Avond	Zondag	Koopavond	
Kantoren ⁴	650 M ² kantoor	1,95	100	12,7	100%	5%	5%	10%	12,7	0,6	0,6	1,3	
Woningen nieuw	1 woningen	1,80	1	1,8	60%	100%	70%	90%	1,1	1,8	1,3	1,6	
Tussen- of hoekwoning ³	32 woningen	1,80	1	57,6	60%	100%	70%	90%	34,6	57,6	40,3	51,8	
Totaal				72					48	60	42	55	
Capaciteit	62												
Druk piek	97%												
Verschil	-10												

1) normen overgenomen uit CROW kentallen in kwadrant "schil centrum", "matig stedelijk"

2) aanwezigheid overgenomen uit CROW ASVV online 2012 Tabel 6.3/2. Aanwezigheidspercentages voor verschillende periodes van de dag/week

3) parkeerkental CROW voor hoek of tussenwoning in centrum schil matig stedelijk is 1,4 tot 2,2, dus 1,8 gemiddeld.

4) parkeerkental CROW voor kantoren zonder baliefunctie in centrum schil matig stedelijk is 1,7 tot 2,2, dus 1,95 gemiddeld.

De gehanteerde kentallen per eenheid (woningen en kantoren) zijn hoger dan de norm uit het GVVP 2009 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Tabel 2: effect van het plan op de parkeerbalans in de omgeving

De behoefte van de functies is 15 plaatsen. Omdat de parkeerdruk tijdens de piekbezetting (werkdag) van kantoren in totaal $48/62 = 77\%$ bedraagt is er sprake van ruim voldoende parkeergelegenheid in de bestaande situatie. Op basis van een theoretische maximale bezetting van 80% zou voor de piekbezetting voor kantoren volstaan kunnen worden met een capaciteit van 60 parkeerplaatsen, wat zou betekenen dat er ten behoeve van dit plan geen parkeerplaatsen gebouwd hoeven worden.

Wanneer de (vigerende) lagere parkeernormen uit het GVVP 2009 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug worden gebruikt voor de berekening (1,6 voor de woningen en 1,5 voor de kantoorfunctie) dan zijn er voor het plan 12

parkeerplaatsen nodig en is de maximale parkeerbezetting in het gebied 68% (avonden) en de piekbezetting op werkdagen overdag 54%.

Conclusie verkeer en parkeren

De beoogde functieverandering van kerk naar kantoor heeft een positief effect op de maximale verkeersgeneratie van het pand. De maximale verkeersgeneratie daalt met 37,5% motorvoertuigen per werkdag. De verkeersgeneratie in het weekend daalt nog meer.

De beoogde functieverandering heeft tevens een positief effect op de parkeerbalans. De parkeerbezetting tijdens het piekmoment daalt van maximaal 113% (piekmoment op zondag) naar maximaal 94% (piekmoment tijdens avonden/weekend). Door de realisatie van 12 parkeerplaatsen daalt de parkeerbalans in theorie tot 81%. Dit is berekend uitgaande van de (hogere) CROW kentallen. Alhoewel de parkeerbehoefte volgens de hogere CROW kentallen niet geheel op eigen terrein wordt opgelost is dus geen sprake van een toename van de parkeerdruk. Er is juist sprake van een afname van de parkeerdruk tijdens de piekmomenten.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de omgeving van het besluitgebied bevindt zich geen bedrijvigheid die een belemmering vormt qua geluid, geur, gevaar en/of stof voor onderhavige planontwikkeling

Met betrekking tot onderhavig plan en locatie kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect milieuzonering een verbeterde omgevingssituatie ontstaat. Er vindt namelijk een functiewijziging van kerk (milieucategorie 2) naar kantoor (milieucategorie 1) plaats.

4.13 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen en verbouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waarbij het gebouw, maar ook de openbare ruimte een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). In elke fase van het bouw- en ontwerpproces moet rekening worden gehouden met duurzaam bouwen.

Het milieubeleidsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug stelt duurzaamheid voorop. De gemeente streeft naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente milieukwaliteit behouden en waar mogelijk verbeteren. Dit betekent dat er ook eisen en ambities worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen, enerzijds op gebouwniveau en anderzijds op omgevingsniveau.

Uit het Bouwbesluit van 2012 volgt de verplichting dat alle uitwendige scheidingsconstructies een minimale isolatiewaarde van Rc-3,5 hebben. Dit geldt ook voor verbouwingen.

Voor de verbouw van het pand aan de Ted Visserweg 28 is gekozen voor een oplossing met maximale isolatie in het bestaande pand. Het nieuw te bouwen tussenlid voldoet aan de eisen die er gelden voor nieuwbouw, Rc-waardes van 3.5 m².K/W.

Voor het overige is het plan om het gebouw te voorzien van een warmtepomp voor verwarming en koeling. Er wordt gebruik gemaakt van lage temperatuurverwarming en de hoofdverlichting wordt uitgevoerd in energiezuinige led verlichting met een laag geïnstalleerd vermogen per m². vloeroppervlak.

Het platte dak wordt voorzien van een mos-sedum bedekking om water vast te houden en het temperatuurverloop binnen te dempen (minder snel opwarmen bij zon en minder snel afkoelen in koude periodes.)

De houten structuur wordt als permanente zonwering aangebracht om snelle opwarming tegen te gaan. De grote glasoppervlakken worden in 3-voudige beglazing uitgevoerd.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Economische uitvoeringsbaarheid

Het gehele bouwplan wordt uitgevoerd voor rekening van de initiatiefnemers. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden.

De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan realiseren, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer, de economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de procedure voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer sluiten.

Leges

Onderhavig project is geen aangewezen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor ter dekking van de gemeentelijke kosten de Legesverordening van toepassing is.

Huurovereenkomst

In het kader van de aan te leggen parkeerplaatsen aan de zuidzijde op gemeentelijke grond is initiatiefnemer met gemeente overeengekomen dat initiatiefnemer de grond van de gemeente mag huren. Hiervoor zal de gemeente een huurovereenkomst opstellen en afsluiten met initiatiefnemer.

6. PROCEDURE

6.1 Wabo-projectprocedure

Voor onderhavig plan wordt de uitgebreide Wabo-projectprocedure gevolgd. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Stapsgewijs ziet de procedure er globaal als volgt uit:

1. Vooroverleg. Voordat een aanvraag wordt ingediend is er vooroverleg mogelijk.
2. Indienen van de aanvraag.
3. Bericht van ontvangst. De gemeente stuurt u een bericht van ontvangst.
4. Beoordeling volledigheid. De gemeente controleert of de aanvraag compleet is. Als de aanvraag niet compleet is, zal de gemeente u verzoeken om aanvullende gegevens in te dienen.
5. Inhoudelijke beoordeling en opstellen ontwerpbesluit. De gemeente beoordeelt de aanvraag inhoudelijk. Voldoet de aanvraag aan de wettelijke eisen en is de gemeente in principe akkoord, dan stelt de gemeente een ontwerpbesluit op;
6. Terinzagelegging ontwerpbesluit en kennisgeving. De gemeente legt het ontwerpbesluit terinzage voor een termijn van 6 weken. Een ieder kan dan reageren op het ontwerpbesluit. Dat reageren wordt ook wel genoemd: het indienen van een zienswijze. Het indienen van een zienswijze kan schriftelijk of mondeling. De gemeente publiceert de kennisgeving in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant.
7. Definitief besluit en bekendmaking. Na de periode van terinzagelegging en het beoordelen van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over de aanvraag (beslistermijn is 26 weken). De gemeente stuurt dit besluit toe naar de aanvrager. Ook publiceert de gemeente dat er een besluit is genomen. Deze publicatie vindt plaats in een huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Daarnaast gelden er digitale eisen voor het publiceren van een besluit.
8. Beroep bij rechtbank en inwerkingtreding. Als u het niet eens bent met de omgevingsvergunning dan zijn er mogelijkheden in beroep te gaan. Als het zover is dan geven wij op deze pagina duidelijk aan wat u dan kunt doen en hoe u dat moet doen. De vergunning treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken) is verstreken.

Bij voorliggend planvoorstel is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist, omdat het plan valt binnen de categorieën van gevallen, waarover de raad heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (raadsbesluit van 4 maart 2013). Wel dient de raad te worden geïnformeerd over de ontwerpvergunning en de verleende vergunning.

6.2 Verslag zienswijzen

PM

7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van kerk naar kantoor op het perceel kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, nr. 2220, plaatselijk bekend als de Ted Visserweg 28 te Maarn.

Op het perceel staat het beeldbepalende pand van de zogenoemde 'Ontmoetingskerk'. Het bedrijf Cow Hills Retail is voornemens om de functie van kerk te wijzigen in de functie kantoor en hun bedrijf in de 'Ontmoetingskerk' te vestigen.

Beleidsanalyse

Het provinciaal beleid is met name gericht om de leegstand van kantoren tegen te gaan. Dit betekent ondermeer dat het provinciaal beleid geen plannen toestaat die voorzien in nieuwvestiging van kantoren. Onderhavig plan kan gezien worden als nieuwvestiging van een kantoorfunctie in een bestaand pand. Echter is onderhavig plan dusdanig kleinschalig dat provinciale belangen nauwelijks worden geschaad.

De gemeentelijke structuurvisie zet zich met name in om bedrijven in te passen op bestaande bedrijventerreinen om vervolgens te kijken naar uitbreiding van bestaande bedrijventerrein. Echter geeft de structuurvisie ook aan dat maatwerk voor wonen en werken benodigd is. Onderhavig plan kan gezien worden als maatwerk voor werken, waarbij een passende functie gegeven wordt aan een beeldbepalend pand in de kern Maarn. Daarnaast beschikt de kern Maarn niet over een bedrijventerrein waardoor dit niet van toepassing is.

Omgevingsaspecten

Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om in beeld te brengen of er milieu-hygiënische bezwaren zijn. In het kader van onderhavige planontwikkeling zijn alle milieu-/omgevingsaspecten nader geanalyseerd om te bepalen of het betreffende milieu-/omgevingsaspect geen belemmering vormt of dat er wellicht aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. De diverse omgevingsaspecten vormen, met inachtneming van de aanbevelingen flora en fauna, geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

Conclusie

Door voor onderhavig plan de planologische en juridische ruimte te bieden wordt een passende en functionele invulling gegeven aan de voormalige Ontmoetingskerk. Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat er geen alternatieven zijn die qua gebruik passend zijn binnen het bestemmingsplan. Het kerkgebouw is een beeldbepalend pand in de kern Maarn, dat door onderhavig plan qua uiterlijk het best behouden blijft.

Oss, augustus 2013

BIJLAGE I. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE II. ECOLOGISCHE QUICKSCAN