

Bestemmingsplan

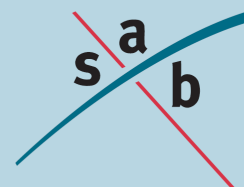
Besselsesteeg 2 Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 19 mei 2015

Projectnummer: 140104

NL.IMRO.1904.BPBesselsestg2MRS-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de bestemmingsplan	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Het plan	7
2.1	Het plangebied in zijn context	7
2.2	Het plangebied	11
3	Beleid	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid beleid	19
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Milieu-aspecten	26
4.3	Omgevingsaspecten	32
5	Juridische regeling	41
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	42
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlage

- Bijlage 1: Nota van beantwoording overlegreacties Besselsesteeg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

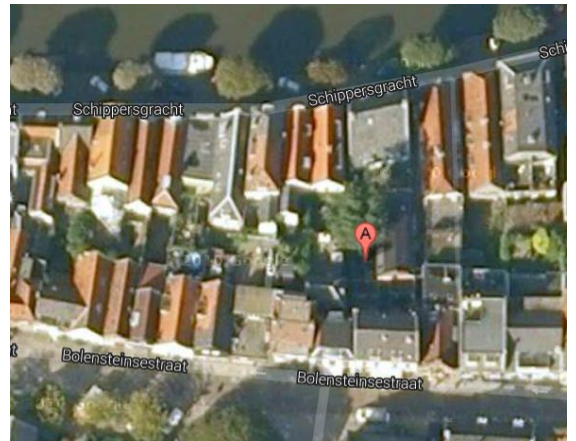
Eigenaren van het perceel Besselsesteeg 2 in Maarssen hebben het initiatief opgevat om het reeds lange tijd als woning in gebruik zijnde pand te renoveren en er met enige regelmaat openbare exposities te vertonen. Het cultuurhistorisch waardevolle pand – een voormalige bakkerij- is jarenlang verwaarloosd waardoor er enige verloedering is opgetreden. Een groot deel van de renovatiewerkzaamheden is al afgerond. Het pand beschikt echter niet over een bestemming op basis waarvan er ook daadwerkelijk zelfstandig gewoond kan worden. In het vigerende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht is een bestemming “Gemengd-2” opgenomen. Op gronden met deze bestemming zijn weliswaar gebouwen ten behoeve van zelfstandig wonen toegestaan, doch alleen binnen de op de verbeelding ingetekende “bouwvlakken”. Een dergelijk bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig, of althans: een deel van perceel valt buiten het bouwvlak. Het gebruik van het pand valt onder het overgangsrecht van zowel het vigerend plan als het daaraan voorafgaande plan. Omdat het gebruik meerdere malen onder het overgangsrecht is komen te vallen, betekent dit volgens jurisprudentie (ABR 10 november 2004, 2003306936/1) dat een positieve bestemming moet worden toegekend tenzij er vanuit ruimtelijke ordening sprake is van een onaanvaardbare situatie. Daar is geen sprake van, zoals uit deze toelichting zal blijken.

1.2 Opzet van de bestemmingsplan

Deze bestemmingsplan bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied en daarna van het plan. Het vigerende beleid van de verschillende overheden komt in hoofdstuk 3 aan bod, de haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 4. Het plan dient niet alleen aan het ruimtelijk relevante beleid te voldoen maar ook haalbaar te zijn op het gebied van onder andere milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. Hoofdstuk 5 legt de juridische regeling van dit plan uit. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

1.3 Ligging plangebied

Het pand ligt aan de “Besselsesteeg” in het historische deel van Maarssen. De Besselsesteeg verbindt de Schippersgracht met de Bolensteinsestraat, gelegen op de zuidoever van de Vecht. Het is een zeer smalle steeg, waarvan de toegang op zich vanaf de straat wel zichtbaar is; echter de Besselsesteeg zelf is dat niet.



Ligging plangebied bij “A”(Bron: Google Earth)

Het plangebied staat kadastraal bekend sectie A, 4552, Maarssen.



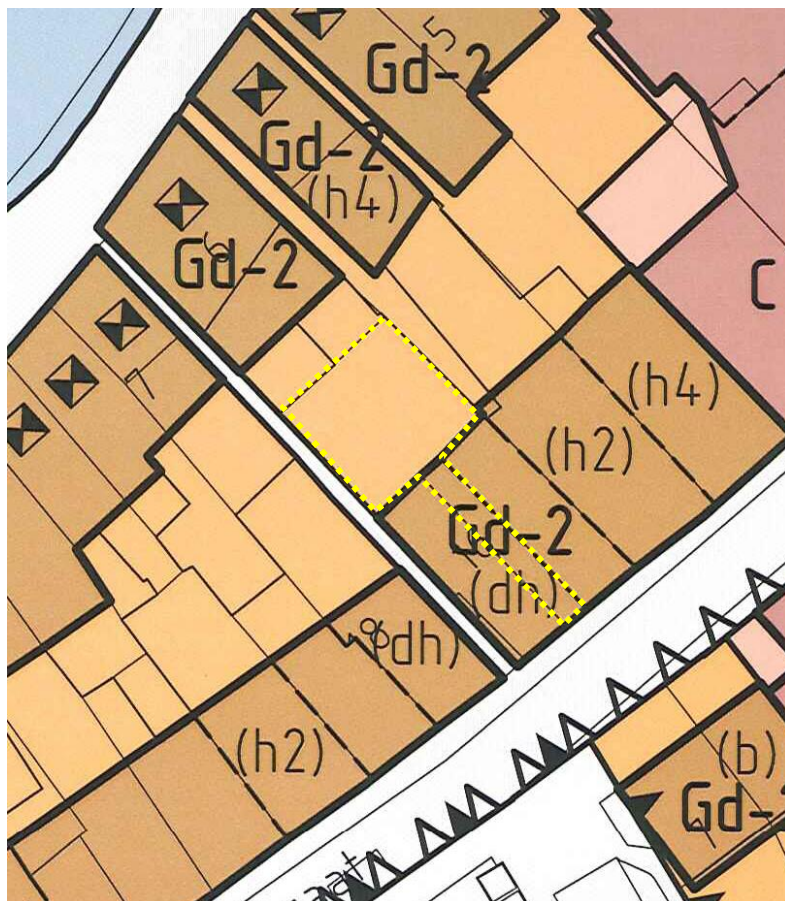
Uitsnede Kadastrale kaart

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht (vastgesteld 1 juli 2008). De gronden zijn bestemd tot ‘Gemengd-2’. Op gronden met deze bestemming mogen op basis van artikel 7 diverse functies aanwezig zijn, waaronder dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen, met dien verstande dat: “uitsluitend in ruimten boven de begane grondlaag één woning is toegestaan, tenzij anders bepaald (zie lid 7.1. onder c)”.

Voor de begane grondlaag geldt dus niet dat één woning is toegestaan; dit geldt immers uitsluitend voor de ruimten daarboven. Beredeneerd wordt dat dit inhoudt dat op de begane grond ook nul of twee, of meer woningen zijn toegestaan. Deze redenering wordt tevens gevoegd door de huidige situatie, waarbij in meerdere panden op de begane grond gewoond wordt. In de partiële herziening echter wordt aangegeven dat de regeling op dit punt niet correct was. Om die reden is artikel 7 aangepast, zodanig dat duidelijk is dat op de begane grond tevens mag worden gewoond.

Ten aanzien van “hoofdgebouwen” wordt aangegeven dat deze gebouwd moeten worden in een op de plankaart aangegeven bouwvlak (artikel 7.2 onder b). Het pand aan de Besselsesteeg 2 kan als hoofdgebouw worden gekenmerkt: het is het gebouw waar gewoond wordt. Omdat het gebouw deels niet binnen het bouwvlak zoals ingetekend op de plankaart valt (de toegang naar het pand valt wel binnen het bouwvlak), maar wel zelfstandig bewoond wordt, is het pand in strijd met het bestemmingsplan. Zie navolgende afbeelding voor een uitsnede. Hieruit volgt tevens dat in een deel van het object – te weten de slurf- wel mag worden gewoond.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Partiële herziening

In april 2010 heeft de (voormalige) gemeente Maarssen een partiële herziening vastgesteld. Deze partiële herziening omvat (onder meer) een nieuwe regeling de voort uit de uitspraak van Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 27 januari 2009. Hierbij werd goedkeuring onthouden aan een aantal plandelen uit regels en plankaart. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijziging van de regeling Gemengd-2 is ambtshalve.

Wonen binnen de bestemming Gemengd 2

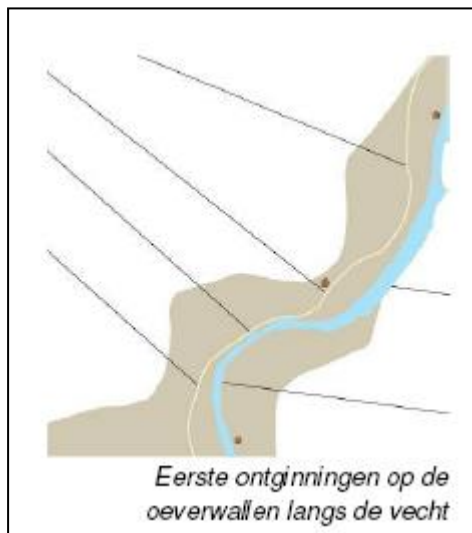
Binnen de bestemming 'Gemengd 2' is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan. Gebleken is echter dat er ook op de begane grond veel wordt gewoond. Met voorliggende herziening wordt wonen binnen de bestemming 'Gemengd 2' zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, de specifieke aanduiding hiervoor zoals was opgenomen in het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" is hiermee vervallen. Ten behoeve hiervan is artikel 7 lid 1a onder 5 aangepast en artikel 7 lid 1c geschrapt.

2 Het plan

2.1 Het plangebied in zijn context

2.1.1 Geschiedenis

Maarsse is ontstaan op de oeverwallen langs de Vecht. Het landschap in het plangebied is voornamelijk gedurende het Holoceen gevormd onder invloed van zeespiegelrijzing. Doordat tevens een stijging van de grondwaterspiegel plaatsvond was er lange tijd sprake van veenvorming (Basisveen en later Hollandveen). Langs de rivieren en veenstroompjes groeide een rijke moerasvegetatie, waaruit bosveen en rietveen ontstonden. Buiten de invloed van het voedselrijke rivierwater kon zich uitsluitend veenmosveen ontwikkelen, dat later voor een groot deel is weggegraven en tot turf is verwerkt. De Loosdrechtse Plassen zijn bijvoorbeeld zo ontstaan, door afgraving van veen (vervening) in combinatie met de afslag van de legakkers. Bij de ontwatering van het laaggelegen gebied zakte de veenbodem in. De veenstroomruggen en de oeverwallen waren minder aan klink onderhevig en lagen daardoor relatief hoog in het landschap.



De Vecht

Belangrijk structurerend element is de Vecht. Deze is min of meer rond 800 v. Chr. ontstaan doordat de Rijn gedeeltelijk de loop verlegde bij Utrecht. Vanaf de Romeinse tijd is de Vecht een belangrijke vaarverbinding naar het noorden. De oeverwallen van de Vecht zijn van oudsher geschikt voor bewoning door de hogere ligging in het landschap. De eerste nederzettingen ontstonden dan ook op de droge vruchtbare oeverwallen langs de Vecht. Op deze plaatsen werden de eerste ontginningen gepleegd. De oeverwallen bestaan uit zand en lichte rivierklei. De oeverwallen langs de Vecht kenmerken zich door een relatieve geringe breedte; het veengebied begint al snel. Dit is een gevolg van de sterke getijdewerking door de eeuwen heen.

Vanaf de 11^e eeuw is vanaf de oeverwallen ook het veengebied ontgonnen voor landbouw. Het grote belang van de landbouw voor met name de stad Utrecht noopte tot de noodzaak het gebied in te dammen. Hiertoe werden dammen en sluizen aangelegd. De Vecht werd hierdoor een veilige en goed bevaarbare rivier en groeide uit tot

belangrijkste handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht. Is de ontginning eerst alleen gericht op het winnen van cultuurgrond, vanaf de vijftiende eeuw gaat men ook de turf exploiteren. Waar het veen wordt weggebaggerd, ontstaan trekgraten. Na het baggeren wordt het veen op uitgespaarde stroken grond, zogenaamde legakkers, te drogen gelegd om later tot turf te worden gesneden. In de loop der tijd zijn veel smalle legakkers door wind en water weggeslagen. Wat eerst ontgonnen is als cultuurland, wordt nu weer prijsgegeven aan het water. Vanaf de zeventiende eeuw wordt er op ruime schaal verveend door de grote brandstofbehoefte van de steenbakkerijen, de nieuwe buitenplaatsen en de stad Utrecht. In de negentiende eeuw gaat men om de grote armoede te bestrijden de grote veenplassen weer droog malen.

Bebouwing langs de Vecht

In de gouden eeuw groeide met name in Amsterdam de behoefte aan frisse lucht en lieten welgestelden onder meer langs de Vecht buitenplaatsen bouwen. Gedurende een deel van het jaar verbleven de rijke Amsterdamse kooplieden op hun buitenhuizen langs de rivier. Dit waren in eerste instantie verbouwde boerderijen met een nieuw dwarshuis. In het rampjaar 1672 werden vrijwel alle buitens door de Fransen vernietigd. Vervolgens konden tal van verwoeste boerderijen en kastelen in de Vechtstreek goedkoop worden overgenomen en omgebouwd. Zo ontstond tussen 1675 en 1750 een tweede golf van bouw van buitenhuizen. In de eerste helft van de 18^e eeuw waren er zoveel dat er geen plaats meer was voor nieuwe. Eind 18^e /begin 19^e eeuw verdween er een aantal door politieke en economische ontwikkelingen.

Maarssen is een typisch voorbeeld van een nederzetting waarvan de ontstaansgeschiedenis samenhangt met de Vecht. Het is in feite de eerste gemeente van de Vechtstreek ten noorden van Utrecht.



Bebouwing langs de Vecht (herenhuizen en buitenplaatsen). Bron: Historische Kring Maarssen

Eerste bewoners en ontginning

In 866 werd voor het eerst op een bezittingenlijst van de bisschop van Utrecht gesproken over Marsna of Marsua, dat moerassige grond (marse) betekent. Het is mogelijk dat hier al in de negende eeuw een nederzetting bestond. Kapittels en kloosters van het bisdom Utrecht spelen daarbij in de elfde eeuw een belangrijke rol bij de ontginning van de veengronden. Zij geven stukken grond in pacht aan leenmannen, die op de oeverwallen hun kastelen en ridderhofsteden gaan bouwen. Zo bouwt Emericus van der Meer in 1083 het Slot te Maarssen op de plaats van de huidige Julianalaan en wordt het op dat moment al bestaande Slot Zuilen versterkt. Uit de veertiende eeuw dateert Bolenstein. In 1536 werd dit huis tot ridderhofstad verklaard. Ridderhofstad was alleen de aanduiding voor de woning met het bijbehorende erf van een riddermatige. Een riddermatige was lid van de erfelijke adelstand: de edelen. De riddermatigen hadden hun woning versterkt omdat zij zich moesten kunnen verdedigen tijdens oorlogen.

In 1514 telt Maarssen 33 huizen. Maarssen is dan nog een kleine nederzetting rond het Slot te Maarssen. Onder de hoede van het kasteel staat dan ook een kapel; een restant van deze kapel is de dertiende-eeuwse toren van de Nederlandse Hervormde Kerk aan de Kerkweg. Het oorspronkelijke kasteeldorp Maarssen groeit langzaam uit en gaat zich naar de Vecht richten. Op een kaart uit 1629 is de eerste grachtenbebouwing rond de brug en langs de Schippersgracht te zien. Vanuit Bolenstein (thans een landgoed) is een weg naar de N-H kerk en het centrum getrokken. Het verloop van de weg voegt zich naar de oriëntatie en ligging van Bolenstein: er is een rechte lijn getrokken die doorloopt op het landgoed. Omdat de Schippersgracht het licht meanderende patroon van de Vecht volgt ontstaat tussen Schippersgracht en Bolensteinsestraat hierdoor een strook met percelen van wisselende diepte.

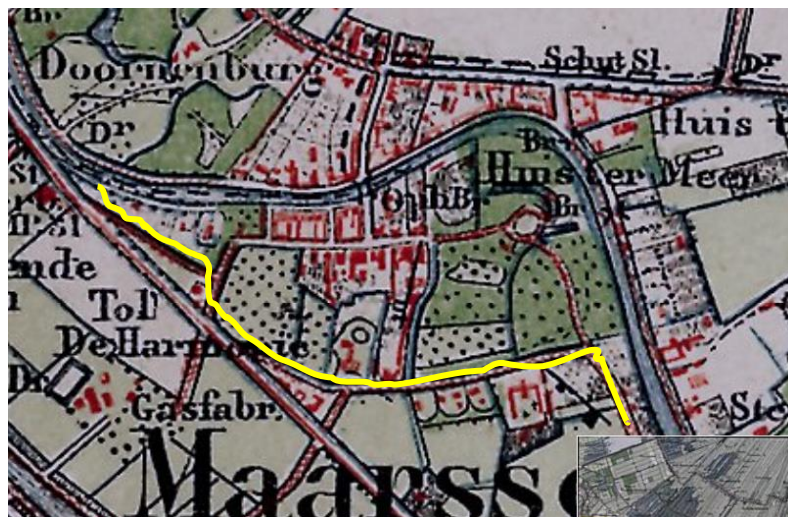


Plangebied op kaart van Balthasar van Berckerode uit 1629

Het zich richten naar de Vecht ontstaat omdat het handelsverkeer over de Vecht tussen Amsterdam en Utrecht toeneemt. Tevens meten rijke Amsterdamse kooplieden zich in de zeventiende en achttiende eeuw als beleggingsobject en als statussymbool een fraaie buitenplaats aan. Al spoedig is de Vechtstreek "volgebouwd".

Ook Maarssen ondervindt de negatieve gevolgen van de Franse overheersing. In de tweede helft van de negentiende eeuw verbetert de economische situatie in Maarssen geleidelijk. De al in 1811 door de Fransen aangelegde Straatweg geeft een betere verbinding over het land met de grote steden. De Vecht, als voornaamste transportweg, wordt voor stoomschepen uitgediept en verbreed. In 1843 wordt de spoorlijn Amsterdam-Utrecht in gebruik genomen en krijgt Maarssen een station. Het toenemende scheepvaartverkeer had echter behoefte aan nog betere verbindingen. Rond 1870 voeren per jaar zo'n tienduizend schepen per jaar over de Vecht tussen Utrecht en Maarssen. Zodoende kwam in 1881 de regering met het plan een nieuw kanaal te graven, tussen Utrecht en Amsterdam, parallel aan de Vecht. De gemeentebesturen van Maarssen en Maarsseveen zagen dit helemaal niet zitten, want het merendeel van de schepen zou daardoor niet meer door Maarssen varen, maar er langs. In 1892 is het Amsterdam-Rijnkanaal echter klaar. Direct na de aanleg van het kanaal vestigt het eerste bedrijf zich hier. Het is de Utrechtse bleker H. van der Woude die, vlakbij de plaats van de huidige A.C.F., een fabriekje start voor chloroform, ether, zinksulfiet en schietkatoen.

Het inwonersaantal van Maarssen stijgt. Vanaf het laatste kwart van de negentiende eeuw wordt er dan ook veel gebouwd. Na de Eerste Wereldoorlog komen er nog meer industrieën naar Maarssen om zich aan het Amsterdam-Rijnkanaal te vestigen: de plaatwerkerij-verzinkerij Bammens uit Brabant en het Friese bedrijf Twijnstra's Oliefabrieken. Niet alleen het huizenaantal in Maarssen groeit, ook het comfort in de huizen wordt beter. In 1866 is er al een gasfabriek (bij de huidige Gaslaan), aanvankelijk uitsluitend voor straatverlichting. In 1898, acht jaar eerder dan Utrecht, heeft Maarssen een elektrisch verlicht huis. Op navolgende afbeelding van de historisch atlas uit 1901 is zowel het kanaal te zien als de eerste (bedrijfs) bebouwing te zien. Ook is te zien dat Maarssen enige omvang begint aan te nemen. De oorspronkelijke zuidelijke dijk (de uiterste ontginningsas- gele lijn), tevens grens van de oeverwal, geldt nog wel als grens voor de oude bebouwing (afgezien van de nieuwe bedrijfsbebouwing).



Historische Atlas, 1901

2.2 Het plangebied

Het pand Besselsesteeg 2 heeft een relatie met de Schippersgracht. Zoals aangegeven, is de Schippersgracht al vroeg in de 17^e eeuw bebouwd geraakt, met voornamelijk herenhuizen. Door de strategische ligging aan de Vecht concentreert een groot deel van de bedrijvigheid van Maarssen zich hier. Op navolgende foto uit de 19^e eeuw trekken niet alleen de turfschippers de aandacht, maar ook de muur aan het einde van de Schippersgracht, die zich in de Molensteeg voortzet. De Schippersgracht was dus "doodlopend".



Schippersgracht, 19^e eeuw, Europese Bibliotheek

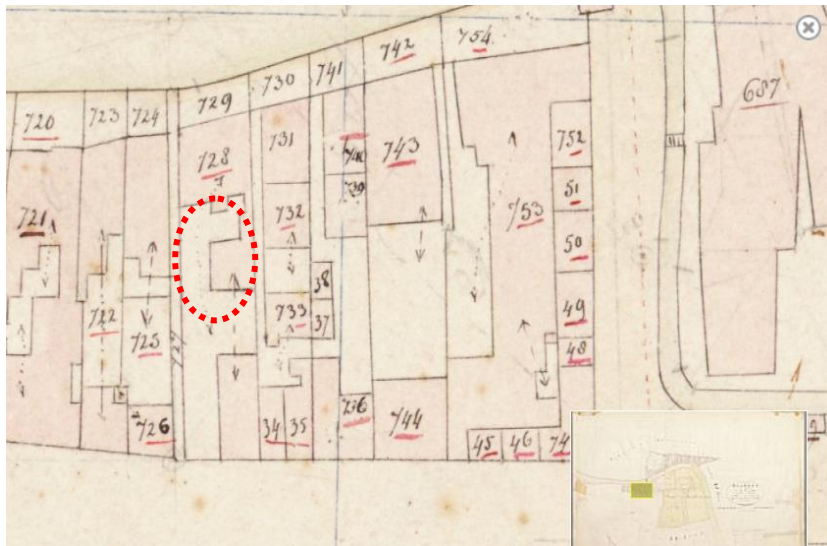
Op de Schippersgracht 6 is bij de middelste meerpaal de Besselsesteeg zichtbaar, met links daarvan het huis met de opkamer, waarin winkel en woonhuis van bakker Thiers waren gevestigd. Het gebouw Besselsesteeg 2 behoorde bij deze bakkerij: het gebouw is lange tijd als bakkerij in gebruik geweest. Het publieke deel van de bakkerij - de bakkerswinkel was dus gevestigd aan de Schippersgracht 6. De Besselsesteeg is overigens zelf vernoemd naar een bakker die hier zat, bakker Besselsen.



Schippersgracht met Besselsesteeg, 19^e eeuw, Europese Bibliotheek

Niet zeker is of het pand ook als bakkerij is gebouwd, alhoewel dit wel waarschijnlijk is gelet op enkele kenmerken van het gebouw. Het gebouw is duidelijk als hoofdgebouw gebouwd en niet als schuur of anderszins een bijgebouw. Diverse bouwkundige en

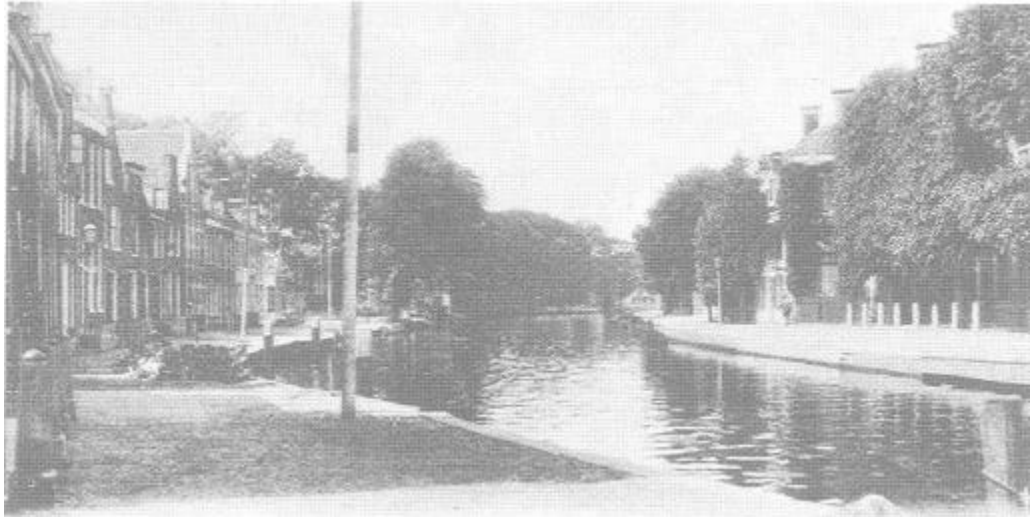
architectonische kenmerken (zie navolgende paragraaf) betreffen kenmerken die bij een bijgebouw –zeker in een oud centrum- niet voorkomen. De geschiedenis van het pand lijkt ver terug te gaan. Het is daarbij aannemelijk dat het gebouw als bakkerij gebouwd is door de aanwezigheid van de steeg. Deze steegjes dienden namelijk als doorsteek voor verbinden van het representatieve deel van het bedrijf of de winkel aan de Schippersgracht en de werkplaats, die zich aan de Bolensteinsestraat bevond. Schippersgracht 6 kreeg zijn huidige vorm in 1771 en toen is ook de doorgang met fronton aan de rechterzijde gemaakt. Op de doorgang staat het jaar 1771 vermeld. Destijds was bakker Pieter van de Brink eigenaar. Het ligt voor de hand dat de doorgang ten behoeve van de bakkerij is gemaakt en dat het pand Besselsesteeg 2 er toen al was, als bakkerij. Rond 1830 was het pand (Schippersgracht 6 én bakkerij) bezit van bakker Hendrik Lettinck, rond 1900 was hier broodbakker Besselsen en daarna bakker Josephus Thier gevestigd. Op navolgende minuutkaart uit 1820 is het pand al te zien.



Minuutkaart, ca. 1820

De vorige eigenaar heeft het pand gekocht op 24 augustus 1973. Deze heeft er al die tijd gewoond dan wel het verhuurd als woning (de omschrijving WONEN is in het Kadaster ontstaan op 16-9-1987). De overdracht aan de huidige eigenaren vond plaats in 2011. Uit woonkaarten van de gemeente blijkt dat tenminste sinds 1979 ter plaatse gewoond wordt. Het plan valt dus daarmee onder het overgangsrecht van het vigerende plan als het daaraan voorafgaande plan.

Navolgende foto van de Schippersgracht laat zien dat het toenmalige, weliswaar schaarse, verkeer nog geen rechten had. Een schipper heeft een lading turven, bestemd voor bakker Besselse of bakker Thiers, midden op de rijweg gedeponneerd. Toch was veiligheid in het verkeer toen ook een ernstige zaak. Er was een raadsbesluit dat fietsen op de gracht verbod. Eerst op 20 juni 1902 werd dit verbod met de krappe meerderheid van één stem opgeheven. Ook om deze reden vond bevoorradiging steeds meer via de achterkant (de Bolensteinsestraat) plaats.



Schippersgracht, 19^e eeuw, Europese Bibliotheek

Een deels overdekt steegje zoals dat aan de Bolensteinsestraat het geval is, zie je niet veel. De Besselsesteeg leidt vanaf de Bolensteinsestraat naar de Schippersgracht waar het water bijna als verrassing ervaren wordt. Steegjes als deze geven een extra waarde aan het historische dorp. Een steegje heeft iets mysterieus (waar leidt het heen) en zorgt voor een gevoel van intimiteit.



Afbeeldingen Besselsesteeg

Besselsesteeg 2 is georiënteerd op deze steeg, maar ook een deel van de bebouwing aan de overzijde is erop gericht, wat te zien is aan de kaprichting en de ramen, zie navolgende foto.



Beschrijving gebouw

Het pand is lange tijd als bakkerij in gebruik geweest en beschikt over diverse cultuur-historisch waardevolle kenmerken. Het metselwerk is zorgvuldig en vakkundig met een consequent doorgevoerd metselpatroon. Het pand heeft forse, fraaie raampartijen met daarboven getoogde rollagen. Ook heeft het een goed vormgegeven mansardekap met mooi gemetselde gevellijsten. In de topgevel zit een rond venster. Eén raam vertoont de kenmerken van ramen zoals die vroeger vaker bij bakkerijen werden aangetroffen (deels dichtgemetseld).



Impressies pand Besselsesteeg 2

Intern zijn nog restanten van de laatste oven te vinden, gebouwd door P. Vervoort uit Rotterdam, zie navolgende afbeeldingen.



Restanten oven

2.2.1 Het plan

Het pand Besselsesteeg 2 is al geruime tijd als zelfstandige woning in gebruik. Eigenaren van het pand willen dit gebruik ook planologisch vastleggen. Tevens willen ze op beperkte schaal exposities geven in de “slurf”, de toegang tot het pand via de bebouwing aan de Bolensteinsestraat.

Het toekennen van een woonbestemming verandert feitelijk gezien de situatie niet; er wordt immers al zeker 40 jaar zelfstandig gewoond. Er zijn diverse argumenten voor een woonbestemming, waar positieve gevolgen mee gepaard gaan.

Opsomming van argumenten

Om diverse redenen is sprake van een unieke situatie waardoor het gebruik als wonen gerechtvaardigd is:

1. het feit dat het gebruik al meerdere malen onder het overgangsrecht is gevallen;
2. De unieke historie van het perceel;
3. Het feit dat er al geruime tijd gewoond wordt (zeker 40 jaar);
4. De omstandigheid dat er in het geldende bestemmingsplan geen melding wordt gemaakt van de toen al geldende situatie, maar er evengoed geen positieve bestemming is toegekend;
5. Maar in aansluiting hierop, is er niet handhavend opgetreden. De conclusie luidt daarom dat het zelfstandig woongebruik niet bewust niet is bestemd;
6. De toegekende bestemming: erf behorend bij ofwel de direct aangrenzende gebouwen aan de Bolensteinsestraat of Schippersgracht, is niet realiseerbaar. Eigenaren van de panden aan de Bolensteinsestraat/ Schippersgracht hebben geen behoefte aan het gebouw. Handhaving van de bestemming zou ertoe leiden dat het gebouw leeg komt te staan, hetgeen tot verloedering leidt of uiteindelijk zelfs

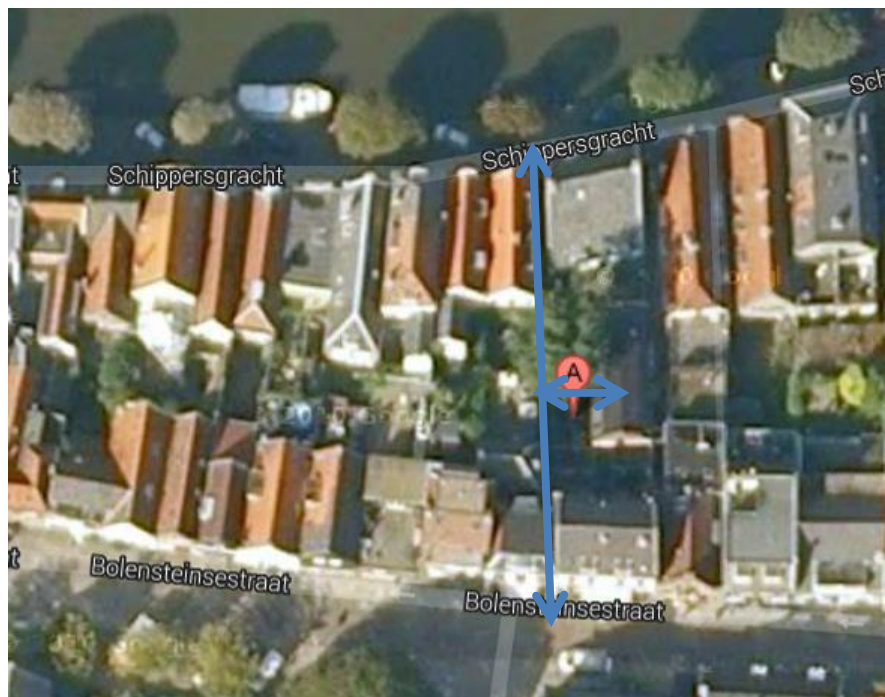
sloop. Beide gevolgen zijn niet gewenst omdat het de leefbaarheid aantast en er cultuurhistorische waarden verdwijnen;

7. Het toekennen van een woonbestemming levert een toekomstbestendige bestemming op waardoor het weer aantrekkelijk wordt te investeren in het gebouw. Het gebouw bezit over cultuurhistorische waarden welke daardoor behouden kunnen blijven voor de toekomst;
8. Het beoogd gebruik om een deel van het pand (de “slurf”) openbaar te stellen voor exposities, levert een bijdrage de cultuurhistorische zichtbaarheid en herkenbaarheid van het perceel en Maarssen. Zichtbaar wordt dat er vroeger een bakkerij heeft gezeten en dat men in het ooit smalle Maarssen moest woekeren met de ruimte om de diverse functies een plaats te geven. Zichtbaar is ook dat de kades van de grachten al vroeg volliepen met verkeer, waardoor bevoorrading van de winkel vanaf/via de Bolensteinsestraat efficiënter werd geacht;
9. De omstandigheid dat er feitelijk niets verandert: er wordt al jarenlang gewoond. De kadastrale verdeling van de gronden is er al jaren geleden op aangepast. Niet valt in te zien hoe een aan de panden op de Schippersgracht of Bolensteinsestraat gelieerde bestemming gerealiseerd kan worden. De eigenaren van de omringende panden zijn zelfs voorstander van de ontwikkeling, omdat de situatie lange tijd niet goed onderhouden is geweest, hetgeen de leefbaarheid niet ten goede kwam;
10. Hier komt bij, dat het gebouw en het perceel thans zoals aangegeven alleen gebruikt mag worden ten dienste van de hoofdfunctie Gemengd-2. Dit betekent dat het gebouw alleen als bijgebouw gebruikt mag worden. Het gebouw is echter nooit als bijgebouw gebouwd en als zodanig gebruikt, maar als hoofdgebouw. Het vertoont dus ook niet de wezenskenmerken van een bijgebouw, maar wel van een hoofdgebouw. Er is onder meer sprake van een vrij grote goot- en bouwhoogte, waardoor de kap als verblijfsruimte kan dienen. Het gebouw beschikt over forse raampartijen en diverse waardevolle architectonische elementen. Deze onderdelen komen bij bijgebouwen doorgaans niet voor. Om die reden ligt een gebruik van het gebouw als bijgebouw niet voor de hand;
11. Er ontstaan geen extra bouw mogelijkheden: de beperkte omvang van de achtertuinen van de panden aan de Schippersgracht en de Bolensteinsestraat staan geen extra bouw mogelijkheden toe. Op het perceel zelf zijn ook geen mogelijkheden, ook niet vergunningsvrij;
12. Het gebruik als wonen in en nabij stegen is overigens een vaker voorkomend verschijnsel. Stegen komen juist voor in steden die een grotendeels middeleeuws, of 16- en 17^e eeuwse stratenpatroon hebben. Ze ontsloten oorspronkelijk de open ruimte achter gebouwen aan straten en grachten. Deze werd in de loop der tijd dikwijls volgebouwd met werkplaatsen en pakhuizen die later vanwege de bevolkingsgroei weer werden verbouwd tot grote aantallen zeer eenvoudige eenkamerwoningjes. Ook in Maarssen zijn hier voorbeelden van. Op navolgende foto is een wagentje op de Herengracht voor het huis van loodgieter Spijker (later Tukker) te zien. Als men het steegje tegenover de lantaarnpaal doorgaat, komt men op een klein hofje met drie eenkamerwoningjes links en twee flinke huizen rechts.



Voorbeeld steegje Maarssen, Europese Bibliotheek

13. Het gebruik van het pand Besselsesteeg 2 als wonen moet in deze context worden gezien. Het is een historisch gezien logische functie, die niet vergelijkbaar is met planmatige woningbouw van de 20^e eeuw.



Oriëntatie Besselsesteeg op straat

14. Door de woning ook daadwerkelijk als zodanig te bestemmen, komt het definitief beschikbaar voor de woningmarkt. Met name voor starters is het een aantrekkelijk object. I.c. zien we nu ook dat starters in het pand zijn gevestigd. Uit diverse beleidsstukken blijkt dat er in de gemeente Stichtse Vecht (en Maarssen in het bijzonder) behoefte is aan starterswoningen.

Om voornoemde redenen kan in dit geval een woonbestemming worden toegekend. Vanwege de optelsom van de genoemde feiten en omstandigheden is er tevens geen sprake van precedentwerking.

Toets aan beleidsmatige uitgangspunten bestemmingsplan

De aard van het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard met als doelstelling behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Voor het beschermde dorpsgezicht en de aangrenzende oeverwallen van de Vecht gaat het om het behoud en versterken van de identiteit van het karakteristieke Vechtse landschap en de cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van het centrum wil de gemeente gebruik maken van de intrinsieke gebiedskwaliteiten, zoals het cultureel erfgoed, het decor van de Vecht en de relatieve kleinschaligheid van het geheel.

De woning Besselsesteeg 2 en de steeg zelf zijn voorbeelden van deze kleinschaligheid. Het heeft cultuurhistorische waarde, die behouden kan blijven door een toekomstbestendige bestemming (Wonen) toe te kennen.

Voorts blijkt uit de beantwoording van diverse inspraakreacties dat in een aantal gevallen bestaande bebouwing en/of bestaand gebruik alsnog positief is bestemd (n.a.v. de reactie). In de beantwoording wordt nergens een overweging gegeven of het om legale bestaande bebouwing of gebruik gaat. Ook wordt geen overweging gegeven waarom het ruimtelijk gewenst en haalbaar is de bestaande bebouwing/gebruik alsnog positief te bestemmen dan wel dat het om een fout gaat. De bedoeling van het bestemmingsplan is duidelijk bestaande bebouwing en gebruik positief te bestemmen (daarbij wordt bestaande bebouwing/gebruik in de regels gedefinieerd als: aanwezig tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan). Het alsnog positief bestemmen van het gebouw Besselsesteeg 2 als woning past zodoende in de beleidsmatige bedoelingen van het bestemmingsplan.

Beleid gemeente

Als onderdeel van het geldende bestemmingsplan is een notitie toegevoegd die handelt over wonen boven winkels. Deze notitie is niet direct van toepassing op onderhavig initiatief, maar er worden wel uitspraken gedaan over de gewenste oriëntatie en ligging van woningen. Onder meer wordt aangegeven dat woningen georiënteerd dienen te zijn op de straat en zich niet in de “tweede lijn” mogen bevinden.

In dit geval bevindt de woning zich aan een straat en is hier tevens op georiënteerd. Een steeg is een (smalle) straat (zie onder meer de woordenboeken Dikke van Dale en Koenen) met evenwel geen functie voor doorgaand verkeer. Er wordt derhalve voldaan aan het beleid; de woning bevindt zich niet in de tweede lijn.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een afwijking van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Voor het beleid ten aanzien van water van diverse overheden zie paragraaf 4.3.2.

3.2 Rijksbeleid beleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

- a Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- b Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Het plan draagt bij aan een versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit en is zodoende in overeenstemming met de SVIR.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en zijn in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen:

- a Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- b Kustfundament;
- c Grote rivieren;
- d Waddenzee en waddengebied;
- e Defensie;
- f Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.2.3 *Conclusie rijksbeleid*

Het plan is gelet op bovenstaande in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)*

Op 4 februari 2013 heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld..

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Het beleid is opgebouwd uit drie pijlers:

- 1 een duurzame leefomgeving;
- 2 vitale dorpen en steden;
- 3 landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven.

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie wil de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

De drie pijlers en twee belangrijkste opgaven worden vervolgens uitgewerkt in 7 thema's: natuur, landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur, duurzaamheid en leefbaarheid, landbouw, wonen, werken en recreatie.

Van belang voor dit plan zijn de thema's landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur en werken en recreatie.

Landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur

Met ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Voor het borgen van het gehele palet aan cultuurhistorische waarden binnen de CHS maken wij gebruik van het overleg met gemeenten. Hierin zal de provincie ons vooral richten op gemeentelijke plannen voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen.

He initiatief is in overeenstemming met de gedachte de woningopgave zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren.

Verordening - Rode contour

Het plangebied ligt binnen "Stedelijk gebied". Afgezien van enkele specifieke belangen, kent de provincie een grote beleidsvrijheid toe aan gemeenten ten aanzien van ontwikkelingen binnen Stedelijk gebied. De verordening werpt dan ook geen belemmeringen op ten aanzien van onderhavig initiatief.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief past binnen provinciaal beleid.

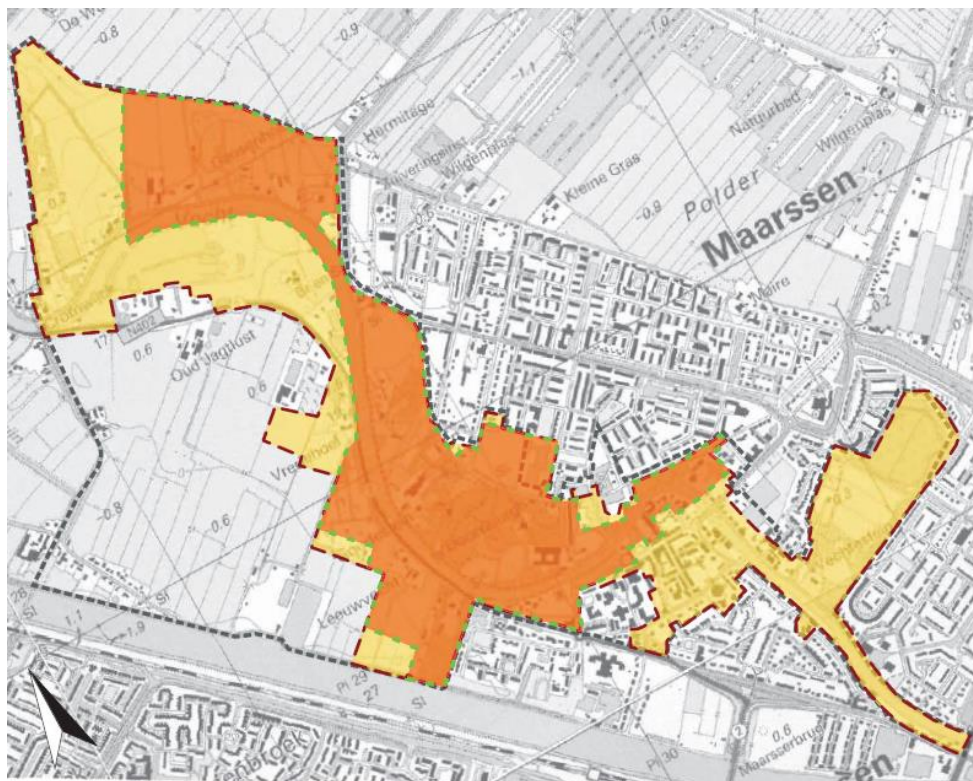
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2005

Nadat de gemeente Maarssen in 2000 en 2001 een uitgebreide discussie had gevoerd met plaatselijke deskundigen en met de bevolking, die leidde tot de schets "Scenario's voor de Toekomst (2002)", is in 2003 een concept ruimtelijke structuurvisie Maarssen opgesteld. In de Structuurvisie Maarssen 2003 is gekozen voor het leggen van een verband tussen cultuurhistorie, kwaliteit en ruimtelijk ontwikkeling. In juni 2005 is deze ruimtelijke structuurvisie door de raad vastgesteld.

In de ruimtelijke structuurvisie worden geen inbreidings- of uitleglocaties aangewezen. De Maarsser Bruglocatie is een inbreidingslocatie uit de vorige structuurvisie en de woningbouw op het voormalige DSM-terrein is een functieveranderingslocaties. Eventuele nieuwe woningbouw kan slechts plaatsvinden in het kader van functieverandering (bv. Een schoolgebouw dat niet meer die functie heeft) of in zogenaamde rood-voor-groen projecten. Gezamenlijk vormen Neermaten, De Hooge Maten en 't Slijk een landschapspark, waarvoor één plan van aanpak gemaakt dient te worden. In dit plan van aanpak staat het behoud van de agrarische functie van Neermaten en De Hooge Maten centraal. Met de nieuwe ruimtelijke structuurvisie wordt de weg van de beherende gemeente voortgezet. In de ruimtelijke structuurvisie is ook vermeld dat in het historisch dorp Maarssen het beschermd dorpsgezicht wordt uitgebreid en dat wordt getracht de samenstelling van het winkelbestand nog aantrekkelijker te maken. De cultuurhistorische kwaliteit wordt ook bij het beheer in het oog gehouden. Voor een deel van Maarssen-dorp wordt een herstructurering voorbereid.

Het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht zoals dat reeds was aangewezen, zie navolgende afbeelding (de oranje gemarkeerde gronden maken onderdeel uit van het oorspronkelijke beschermde dorpsgezicht).



Bij Koninklijk Besluit (KB) van 27 augustus 1962 is een deel van de dorpscentrum van Maarssen aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. De toelichting van het KB tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht luidt als volgt:

“In het bedoelde gebied kunnen de volgende twee gebieden van kleinere omvang worden onderscheiden, elk met een uit stedenbouwkundig oogpunt eigen karakter:

a. de kern van het dorp, in het bijzonder voor zover het de bebouwing aan beide zijden van de Vecht betreft (de panden langs de Langegracht, de Herengracht, en de Schippersgracht);

b. de onmiddellijk ten noordwesten van de bebouwde kom van het dorp gelegen buitenplaatsen, waaronder Doornburgh, Goudestein, Vechtoever, Leeuwenburg, en Ganzenhoef aan de rechteroever van de Vecht en Bolenstein en Herteveld aan de linkeroever van de Vecht.

Het te beschermen gebied in het dorp omvat in de eerste plaats de bebouwing langs de rechteroever (noordzijde) van de Vecht met de hierachter gelegen erven. Het karakter van de gevelwanden aan de Herengracht wordt geheel bepaald door de aan deze weg gelegen deftige herenhuizen, die vrijwel alle uit de 18e eeuw stammen.

Deze monumentale bebouwing is nog nagenoeg aaneengesloten, hetgeen voor een landelijk gebied als een unicum mag gelden. Ook langs de Langegracht is slechts een gering aantal panden de laatste decennia in zijn geheel vernieuwd. Alhoewel de bebouwing minder allure heeft dan aan de Herengracht, vormen juist de variaties in de dakvormen, de goothoogten en de gevelindelingen een boeiend beeld. De waarde hiervan wordt uit stedenbouwkundig oogpunt verhoogd door de gebogen voorgevelrooilijn die de scherpe bocht in de Vecht daar ter plaatse volgt. Hierbij vormt het Huis ten Bosch, het voormalige raadhuis aan de oostzijde, een waardige afsluiting van genoemde bebouwing.

Aan de linkeroever (zuidzijde) van de Vecht is de bebouwing aan de Schippersgracht als “tegenspeler” van de bebouwing aan de Herengracht mede in het dorpsgezicht betrokken. Voorts betreft het beschermde dorpsgezicht het gebied onder meer de ten oosten hiervan gelegen Rooms Katholieke kerk met de langs de Vechtoever staande boombeplanting. Beide elementen bepalen in belangrijke mate het karakter van de oude kern van Maarssen. Ook het gedeelte van de Kaatsbaan dat binnen de begrenzing ligt, waar met name aan de westzijde van deze straat een aantal goede oude panden staat, is beeldbepalend voor de oude kern van Maarssen. De hiervoor genoemde reeks van buitenplaatsen sluit aan op de tot de dorpskern behorende Herengracht en Schippersgracht. De buitenplaatszone ten noorden van de Vecht wordt begrensd door de Diependaalsedijk, die als grens van het dorpsgezicht aan deze zijde is aangehouden, behoudens ter hoogte van het terrein van het huis Doornburgh, waar ten oosten van genoemde dijk gelegen weide en het hiernaast gelegen woonzorgcentrum Maria Dommer binnen de omgrenzing is getrokken. De open ruimte vormt een waardevol contrast met de beplanting van het landgoed Doornburgh. De genoemde elementen, de kern van het dorp aan de Vecht en de ten noordwesten hiervan gelegen voormalige buitenplaatsen, vormen in de onderlinge samenhang van hun aanleg een architectonisch en landschappelijk gegeven van grote waarde, waarvan het behoud met de ten dienste staande middelen met name door herstel van de waardevolle oude bebouwing en door het nemen van maatregelen in het kader van de ruimtelijke ordening dient te worden nagestreefd.”

Rechtsgevolg van aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht

Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 5 december 2007 moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied, hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan voor het centrum van Maarssen. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is juridisch verankerd in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht. Enerzijds houdt die bescherming in dat de bestaande vormgeving van de gebouwen in principe gehandhaafd moet blijven. Ook houdt het in dat er niet vergunningsvrij gebouwd kan worden. Dit heeft tot gevolg dat de huidige situatie qua uiterlijk niet zal veranderen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt bovendien een planologische basis gecreëerd waardoor het weer aantrekkelijk wordt te investeren in onderhoud van het gebouw. Daardoor wordt de kans dat een cultuurhistorisch waardevol pand voor toekomstige generaties behouden blijft, groter.

3.4.2 Gemeentelijk Verkeer en Vervoers Plan (GVVP)

Het verkeer- en vervoersysteem kan worden beschouwd als een systeem dat bestaat uit een groot aantal elementen waarvan de infrastructuur, de voertuigen en de verkeersdeelnemers onderdelen zijn die optimaal op elkaar moeten worden afgestemd. Binnen deze systeembenadering wordt uitgegaan van een afstemming tussen functie, vorm en gebruik. In het GVVP van Maarssen is, uitgaande van deze systeembenadering, een overzichtsvisie ontwikkeld waarna op evenwichtige wijze wordt ingezoomd op knelpunten. Elk knelpunt kan worden gezien in relatie tot het totale systeem, zodat (systeem)optimale oplossingen worden gevonden. Het GVVP bestaat uit 3 delen, namelijk:

1. een beleidsvisie
2. een analyse
3. een uitvoeringsprogramma

De beleidsvisie is door middel van een categorisering van wegen de bestaande inrichting van deze wegen nader te bezien tot de functie en uiteindelijk – indien nodig – overeenkomstig de vastgestelde categorie te herinrichten met als doel de bereikbaarheid, maar ook de verkeersveiligheid en hiermee samenhangend de leefbaarheid op de langere termijn te waarborgen.

De stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen vormen samen de hoofdwegenstructuur van Maarssen. Tevens is een aantal hoofdfietsroutes onderscheiden: dit zijn fietspaden of een weg waar de fiets veilig en met voorrang kan doorstromen (zie afbeelding 9 “GVVP”). Dit zijn de Straatweg, de route Kerkweg, Breedstraat-Kaatsbaan-Diependaalsedijk-Zandpad en de aftakkingen Parkweg, Pieter de Hooghstraat en Nieuweweg. Vanaf de Zuilense ring lopen twee routes richting centrum, één langs de Vecht over het Zandpad en de route Buitenweg-park Vechtenstein-dr. Plesmanlaan.

Voor een deel worden de toeristische fietsroutes langs het verbindende fietsroutenetwerk geleid, voor een deel gaat dat daarbuiten.

De Straatweg richting Breukelen, voor zover het betreft het gedeelte vanaf de Kerkweg, is nog onderwerp van studie. Momenteel wordt deze weg door veel doorgaand verkeer gebruikt als alternatieve route voor de A2. Het is gewenst om de Straatweg op termijn aan te wijzen als erftoegangsweg (60 km/h) teneinde alle verkeer via wegen van een zo hoog mogelijk schaalniveau af te wikkelen.

Het initiatief heeft geen invloed op de bestaande verkeersstromen, daar er geruime tijd gewoond wordt.

3.4.3 Welstandbeleid

Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De waarde van het gebied waar het plangebied in ligt is onder meer gelegen in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht. Het beleid is gericht op het inpassen van eventuele ontwikkelingen in de bestaande situatie. Er vinden binnen het plan geen uitwendige veranderingen plaats, de welstandsnota is niet van toepassing.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Beoordeling

De (planologische) ontwikkeling van slechts een woning is een zodanig kleinschalige ontwikkeling, dat deze niet als stedelijke ontwikkeling behoeft te worden aangemerkt. Steun voor deze opvatting wordt gevonden in enkele uitspraken (201302867/1/R4 en 201308263/2/R4).

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies I(wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. De idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2

Beoordeling

Het centrum van Maarssen valt als “gemengd gebied” te typeren. Een woning is geen functie waar overlast van uitgaat. Omgekeerd is de afstand tot potentieel overlast veroorzakende functies groot genoeg om te concluderen dat in de woning sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit de

Regeling omgevingsrecht. Bij functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan twee uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

In de omgeving hebben meerdere bodembedreigende activiteiten in het verleden plaatsgevonden. De activiteiten met de hoogste risicoscore zijn onderzocht. Hierbij is geen ernstig geval van bodemverontreiniging aangetroffen. Omdat de feitelijke situatie sinds 1979 niet is gewijzigd en gezien de bekende bodeminformatie, is onderzoek naar de actuele bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting de maximale waarde ("voorkeursgrenswaarde") in acht te nemen indien sprake is van initiatieven binnen de geluizone van een weg. In concreto bedraagt die waarde 48 dB(A). Het gaat hier om een jaargemiddelde. Het plan ligt niet binnen de geluidzone van wegen. Om die reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Gelet op het rustige karakter van de omliggende wegen en de relatief lage verkeerintensiteit wordt tevens geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geluid. Hier wordt reeds de ingeklemde ligging tussen bebouwing, die een afschermede werking heeft v.w.b. wegverkeerslawaaï afkomstig van de omliggende wegen, in ogenschouw genomen.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Tot op zekere hoogte mogen projecten bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat om projecten die "Niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens hiervoor ligt op 3% van de grenswaarde van het jaargemiddelde van de achtergrondconcentratie van de bij besluit vastgelegde stoffen. Draagt een project minder bij dan die 3%, dan kan het zonder verder onderzoek doorgang vinden. Voor NO₂ en PM₁₀ (stikstof en fijnstof), de meest bepalende stoffen, is de grenswaarde 40 µg/m³ (jaargemiddelde); ofwel betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toet-

sing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. voor woningen ligt die grens bij 1.500 woningen een ontsluitingsweg.

Conclusie

Het initiatief valt binnen de grenzen van NIBM die door de Minister zijn vastgelegd. Het aspect luchtkwaliteit is dan ook geen belemmering.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Onderscheid valt te maken in risicovolle inrichtingen en risicovolle transport. Buisleidingen worden als aparte grootheid beschouwd.

De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Het is de bedoeling dat de externe veiligheidsregelgeving voor routes gevaarlijke stoffen wordt vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Tot die tijd werken Rijksoverheid, gemeenten, provincies en het bedrijfsleven aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, waarin afspraken staan over de routes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. Het Basisnet geeft ook in sommige gevallen reeds afstanden (o.a. PR en GR zie onder) waar gemeenten vooruitlopend op de wet alvast rekening mee kunnen houden. Voor buisleidingen aardgas en brandbare vloeistoffen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

Voor wat betreft de omgeving waarop de risicovolle bronnen invloed uitoefenen wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen en scholen), en beperkt kwetsbare objecten (bijv. sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen). Dit onderscheid houdt veelal verband met de verblijfsduur van mensen in objecten.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties¹. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Deze normstelling is uit te drukken in een ruimtelijke contour, de PR (10^{-6}) contour. Binnen de PR 10^{-6} -contour zijn dus geen kwetsbare objecten toegestaan (grenswaarde). Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Voor

¹ Onder nieuwe situatie wordt tevens verstaan het vaststellen van een bestemmingsplan waarin al dan niet bestaand (feitelijk) kwetsbare objecten aanwezig zijn.

bestaande situaties kan een saneringsplicht gelden. Dit hangt af van het type risicobron (Bevi-inrichting, route of buisleiding) met bijbehorende grenswaarde voor sanering. Ook het moment waarop gesaneerd moet zijn verschilt.

Groepsrisico

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn. De gedachte hierachter is dat een strengere “norm” gerechtvaardigd is voor een ongeval waarbij meer slachtoffers zijn betrokken gelet op de grotere ontwrichting van de maatschappij die zich met dat mee kan brengen.

Deze norm is geen harde norm maar een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met “1”, geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde “norm” voor het GR, namelijk:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- de omvang van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Hierbij wordt verder extra aandacht aan de bescherming van bijzonder kwetsbare groepen geschonken. Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke en economische belangen een rol.

Naast het binnen acceptabele grenzen houden van risico's wordt binnen het externe veiligheidsbeleid ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van niet acceptabele risico's. Omgevingsplannen kunnen hier mede aan bijdragen door risicovolle functies en –activiteiten waar mogelijk ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

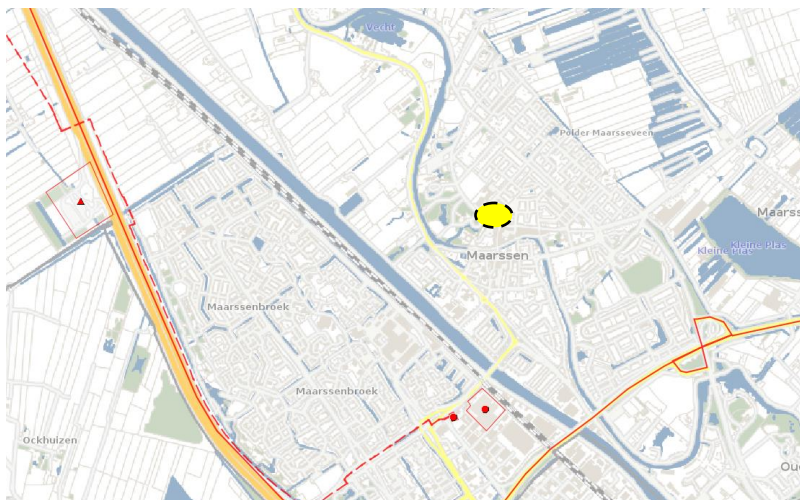
Tot slot wordt binnen het externe veiligheidsbeleid aandacht besteed aan het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen mocht dit toch optreden.

Dit door bij bedrijfs-, vervoers- of omgevingsplannen (proportioneel) aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan stelt het bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen.

Beoordeling

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt het volgende (het plangebied is globaal in geel aangegeven).



Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven met een overig veiligheidsrisico gevestigd. Ten zuidwesten is "Biegelaar BV, een drukkerij zichtbaar (rood vierkant). Dit is echter geen BEVI-inrichting.

Bedrijven- Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving ook geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente tevens niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. De A2 ligt op ca. 2km. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. De buisleiding 119403 van Gasunie waaronder onder hoge druk gas wordt vervoerd. Het plangebied ligt op meer dan 1 km van de leiding, buiten de invloedssfeer van de leiding.

Electromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Externe veiligheid is geen voor het plan belemmerend aspect.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde Natura 2000-gebieden. De impact van het initiatief is bovendien zodanig gering, dat van invloed op Beschermde Natura 2000-gebieden geen sprake kan zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan (lees in dit geval: vergunning ex art. 2.12, lid 1, onder a onder 3 Wabo met bestemmingsplan) de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Beoordeling

Het plangebied ligt nabij de Vecht die is aangewezen als EHS. Er is echter geen invloed van het plan op de functie van de Vecht als ecologisch verbindende structuur.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Beoordeling

Aangezien er geen ingrepen aan het dak, de dakpannen, de zolder of uitwendige constructie-onderdelen (zoals open stootvoegen) plaatsvinden, kan er geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

Conclusie

Het onderwerp flora en fauna staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.3.2 Water

Europees beleid

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

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Randstad', als nat veenweidegebied, waar de bergingscapaciteit beperkt is. De Randstad is het dichtst bebouwde en bewoonde gebied

van Nederland, waar meer dan de helft van het bruto nationaal product verdiend wordt. Het kabinet kiest ervoor om te blijven investeren in een gebied waarin veilig geleefd en gewerkt kan worden, met een duurzame waterhuishouding die sterk sturend is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Keuzes die uitwerking geven aan dit principe zijn:

- Randstad blijvend beschermen tegen overstromingen;
- anticiperen op toenemende verzilting en watertekort;
- van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is voorts geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. In het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is een afwegingsprincipe opgenomen. Maar ook het bekende afwegingsprincipe met de trits is hier opgenomen (Dit afwegingsprincipe is overgenomen in het Nationaal Bestuursakkoord Water):

- 1 Vasthouden: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlaktewater.
- 2 Bergen: zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen. Daarvoor moet ruimte worden gecreëerd.
- 3 Afvoeren: pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders. Of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Provinciaal beleid

Op 23 november 2009 is het Waterplan 2010-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten met als ondertitel richting robuust. Het Waterplan is het regionale waterplan volgens de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan worden 3 hoofdthema's onderscheiden: Veiligheid, Kwaliteit en Kwantiteit en Gebruik en beleving. Vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking streeft de provincie naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten. Utrecht vormt een complexe provincie w.b water: de vaarwegen in de provincie worden in toenemende mate gebruikt voor de beroeps- en recreatievaart. Ook ondergronds neemt het ruimtegebruik toe, bijvoorbeeld door de nog steeds toenemende vraag naar mogelijkheden voor koude-warmteopslag in de ondergrond voor woningen, kantoren en landbouw.

Duurzame, robuuste systemen zijn goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen, zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment. Extremen als droogteperiodes, periodes met veel neerslag en wisselende belastingen met verontreinigende stoffen. Een geïntegreerde benadering van onze watersystemen is daarvoor essentieel. Oppervlaktewater, grondwater, bodemeigenschappen en grondgebruik worden in samenhang beschouwd. De provincie streeft naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Dit geldt ook voor waterveiligheid.

Duurzame, robuuste systemen zijn ook een waarborg dat grondgebruikfuncties in onze provincie ook op de langere termijn kunnen voortbestaan. Voor wonen, werken, landbouw en recreëren wordt, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten, voldoende water van de gewenste kwaliteit en een aanvaardbaar veiligheidsniveau geboden.

Ontwikkelingen van de *oppervlaktewatersystemen* worden als volgt getoetst

- De trits *vasthouden-bergen-afvoeren*: met als doel zuinig omgaan met zoet water. Primair worden alle mogelijkheden benut om schoon water in het systeem (oppervlaktewater en ondiep grondwater) vast te houden. Vervolgens kan water in delen van het systeem worden geborgen. Als laatste optie is afvoeren van het water in beeld.
- De trits *scheiden op systeemniveau-bufferen-technische maatregelen*. Wanneer binnen een watersysteem functies met elkaar conflicteren, gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar het herschikken van deze functies. Is dit niet mogelijk, dan komen bufferzones in beeld rond de meest kwetsbare functies. Als laatste optie kunnen technische maatregelen in het watersysteem worden getroffen.
- De trits *schoonhouden-scheiden-zuiveren*. Water moet schoon blijven. Lukt dit niet, dan moet vuil water gescheiden worden afgevoerd. Als laatste stap is zuivering aan de orde.
- *Ontwikkelingsmogelijkheden van landgebruikfuncties* binnen de watersystemen. Dit geldt zowel ten aanzien van locatiekeuze, ontwerp, inrichting en beheer, waarbij water als ordenend principe wordt geconfronteerd met vestigingseisen van functies.
- Inzetten op ‘meerlaagsveiligheid’ via de pijlers *preventie- evolgenbeperkingcalamiteitenbeheersing*. Het is belangrijk om niet alleen te zorgen voor robuuste keringen, maar ook overstromingsrisico’s mee te wegen in ruimtelijke planning en ontwikkeling en om bij calamiteiten planmatig en met een geoefende organisatie te kunnen handelen.

Ontwikkelingen van de *grondwatersystemen* kennen daarnaast ook de volgende criteria:

- De gemiddelde jaarlijkse onttrekking mag op lange termijn de beschikbare grondwatervoorraad niet overschrijden
- De hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater in de beschermde gebieden voldoen in 2015 aan de doelen van de KRW, de Grondwaterrichtlijn en aan andere (communautaire) wetgeving.
- De trits *hoogwaardig-gaat voor middelwaardig-gaat voor laagwaardig gebruik van grondwater*.

Criteria zijn de vereiste kwaliteit van het te onttrekken water en de vraag of er een openbaar belang mee wordt gediend. Naarmate het gebruiksdoel een hogere kwaliteit vereist en/of een openbaar doel dient, kennen wij aan de onttrekking een groter belang toe.

Bodemeigenschappen: deze opgave wordt gebiedsspecifiek aangepakt. Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenweidegebied.

In het veenweidegebied stellen landbouw, bebouwing en natuur tegenstrijdige eisen aan het waterbeheer. Het waterbeheer is daardoor versnipperd, ingewikkeld en duur. Het proces van bodemdaling leidt tot toenemende hoogteverschillen in het gebied en tot schade aan gebouwen en infrastructuur. Kwetsbaarheid voor wateroverlast en

droogte neemt toe. Waterafvoer wordt geleidelijk moeilijker door zeespiegelstijging, waardoor de beschikbare capaciteit van het boezemstelsel een steeds groter probleem wordt. Daarnaast zullen droge zomers steeds vaker voorkomen, waardoor meer water moet worden ingelaten. Dit heeft vergaande consequenties voor de waterkwaliteit en ecologie.

Regionaal beleid

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. AGV is uiteindelijk verantwoordelijk voor het waterbeheer. Enkele uitvoerende taken in de Gooi-en Vechtstreek zijn echter ondergebracht bij Waternet.

Het beleid van AGV staat in het Waterbeheerplan AGV 2010- 2015. Het waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijk (neven) taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is het in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Tevens is het gestelde in de Keur 2011 van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkering zowel bovengrond als in de grond.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10-20% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

AGV staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. Veranderingen met betrekking tot het scheiden van afvalwaterstromen en de riolering treden niet op door het voorliggende bestemmingsplan.

Beoordeling plan

Er is geen sprake van een toename in verharding. Er is derhalve geen negatieve invloed op de waterhuishouding (bijvoorbeeld in de vorm van versneld afvoer van regenwater). Tevens kan aangesloten worden het rioleringssysteem dat er reeds ligt. Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat hemelwater dat op de bebouwing valt, via het omliggende terrein afgevoerd wordt naar de omliggende watergangen. Daarnaast worden zoveel mogelijk milieu- en watervriendelijke, waaronder beslist geen uitloogbare-, materialen worden gebruikt.

Het plan is derhalve in overeenstemming met het beleid van AGV en staat de beleidsdoelstellingen van provincie en rijk voor zover van toepassing, niet in de weg.

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de waterbeheerder. Het advies zal verwerkt worden in deze bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta opgesteld. Doel van dit verdrag is het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed. Met ingang van 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze wijziging van de Monumentenwet zijn de afspraken van het Verdrag van Valletta op Malta uit 1992 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd.'

De (voormalige) gemeente Loenen, Maarssen, Abcoude en Breukelen hebben in samenwerking op basis van een verscheidenheid aan geo(morfo)logische bronnen, historische bronnen en archeologische meldingen en onderzoeken archeologische beleids- en waarden- en verwachtingskaarten opgesteld.

Op de waarden- en verwachtingenkaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven.

Op basis van de zones waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt worden via de beleidsadvieskaart eisen gesteld. Deze beleidsadvieskaart maakt inzichtelijk welke maatregelen gericht op behoud en/of beheer getroffen dienen te worden. De archeologische beleidsadvieskaart vormt dus het toetsingskader voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische beleidsadvieskaart is overigens opnieuw vastgesteld in 2012. De beleidsadvieskaart kan worden aangeduid als de beleidsadvieskaart van de gemeente Stichtse Vecht.

Volgens de waarden- en verwachtingenkaart geldt dat voor het overgrote deel van het plangebied een hoge verwachting bestaat op het aantreffen van archeologische resten vanaf de vroege ijzertijd. In dit gebied met hoge verwachting is men voornemens het hoofdgebouw en de garage te realiseren. Het westen van het perceel heeft een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode vanaf de Romeinse tijd en een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode vanaf de vroege ijzertijd. Het uiterste westen heeft een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden.

4.3.4 Cultuurhistorie

SAB

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet theoretisch in een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. De bestaande infrastructuur is berekend op het verwerken van de huidige en extra vervoersbewegingen.

Parkeren

De gemeente Stichtse Vecht hanteert het beleid dat elke nieuwe ontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet voorzien. Er is op eigen terrein geen plek om te voorzien in de benodigde parkeercapaciteit. Bovendien gaat het om een situatie die onder het overgangsrecht valt. Planologisch wordt dit gezien als een bestaande situatie. Er wordt al (minstens) 40 jaar wordt gewoond, met bijbehorende parkeervraag. Deze is altijd door de openbare ruimte opgevangen. Er verandert dus niets aan de huidige situatie; het is niet nodig en bovendien praktisch onmogelijk en stedenbouwkundig ongewenst, parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren/

Conclusie

Wat betreft verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen.

4.3.6 Duurzaamheid

Stichtse Vecht streeft naar verduurzaming van haar woningvoorraad. Renovatie van een woning is een goed moment om een woning te verduurzamen. Stichtse Vecht stelt hiervoor sublicenties van GPR-Gebouw (een computerprogramma dat hierbij kan helpen) gratis beschikbaar.

5 Juridische regeling

Het pand heeft een bestemming 'Wonen' gekregen, waarbij het gebouw van een bouwvlak is voorzien. De tuin heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. De "slurf" (toegang tot het pand via het pand aan de Bolensteinsestraat) is niet opgenomen in het plangebied, aangezien het gebruik van deze slurf als woning al is toegestaan op basis van het onderliggend bestemmingsplan. Bovendien zou een woonbestemming ertoe leiden, dat de gebruiksmogelijkheden van de daarboven gelegen verdiepingen wordt ingeperkt. De regeling voor 'Wonen' en 'Tuin' is afgestemd op de recente bestemmingsplannen in Maarssen. Dit houdt in dat tevens een aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis is toegestaan. De oppervlakte mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing met een maximum van 1000 m². een atelier valt onder een aan huis verbonden beroep. Tevens zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische ('Waarde - Archeologie') en cultuurhistorische ('Waarde - Beschermd dorpsgezicht') waarden.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. De provincie is akkoord, de Omgevingsdienst regio Utrecht had een tekstuele opmerking. Waternet en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben niet gereageerd. Zie bijlage voor de reacties alsook de beantwoording van de gemeente.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 9 januari tot en met donderdag 19 februari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform het gestelde in art. 3.8. Wro jo. afd 3.4 Awb. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruikgemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2.2 Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Stichtse Vecht zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze bestemmingsplan.

6.2.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.