



GEMEENTE STICHTSE VECHT

Bestemmingsplan Zwanenburg

September 2015

Vastgesteld



Bestemmingsplan "Zwanenburg"

Plannaam: Zwanenburg
IMRO-nummer: NL.IMRO.1904.BPZwanenburgMRS-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE	8
2.1	HUDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
5.9	DUURZAAMHEID	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	VIGEREND BELEID	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
9.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	

BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG INVULLING.....	50
BIJLAGE 2	PARKEERBALANS.....	51
BIJLAGE 3	NADER BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 4	VERVOLGSTAPPEN BODEM MET KOSTENOVERZICHT.....	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	54
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 7	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE VERHARDING	56
BIJLAGE 8	NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Klokjeslaan 47, gelegen binnen de bebouwde kom van Maarssen, is een boomgaard (fruitteeltbedrijf) aanwezig. De bestaande gebouwen verkeren in een matige tot slechte bouwkundige staat. Het voortzetten van het huidige gebruik is economisch niet rendabel omdat de investering in nieuwe schuren voor opslag en herplanting van fruitbomen niet opweegt tegen de verwachte inkomsten. Daarnaast is het voortzetten van het bedrijf op deze locatie, gelet op het feit dat de boomgaard volledig is ingeklemd tussen woningen, vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat van omwonenden niet wenselijk.

Initiatiefnemer is voornemens het huidige gebruik te beëindigen, de bestaande bebouwing te slopen en het terrein te herontwikkelen met woningbouw. Het zal gaan om 14 woningen in de vorm van vrijstaande en twee onder één kap voor uiteenlopende doelgroepen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 15 juli 2014 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

De herontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen “Maarssen-Dorp woongebied” en “Maarssendorp Woongebied 1^e technische herziening”, waardoor een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Klokjeslaan-Driehoekslaan te Maarssen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in het dorp weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het dorp Maarssen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

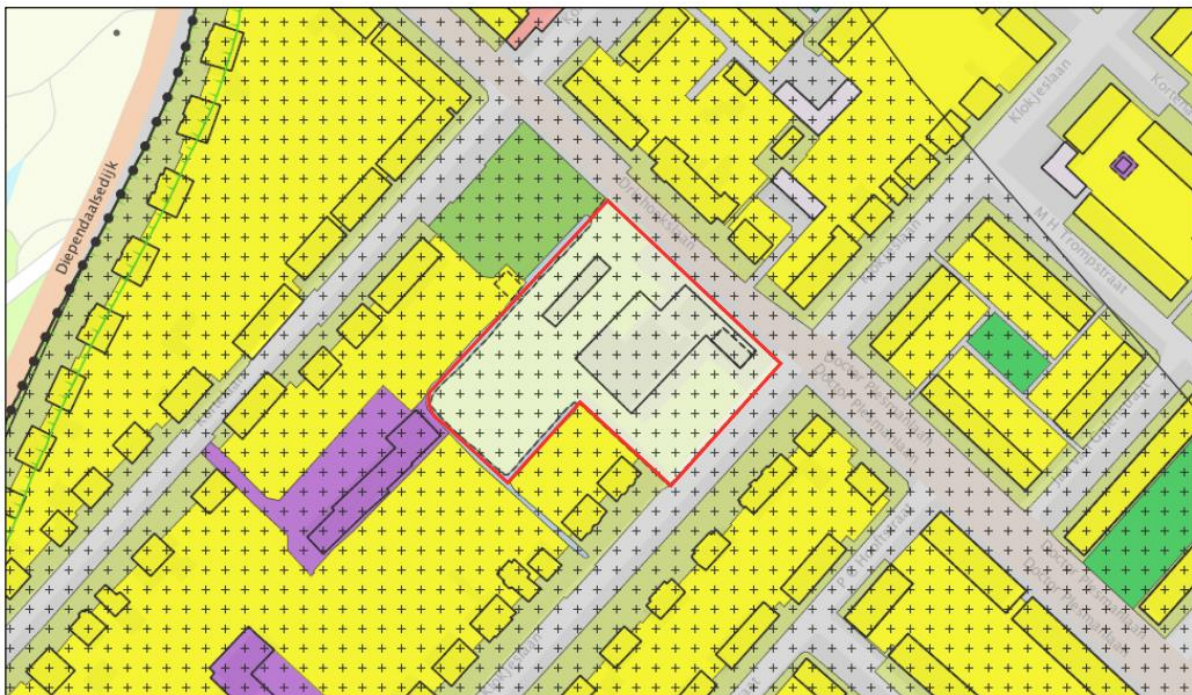
Het bestemmingsplan “Zwanenburg” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.1904.BPZwanenburgMRS-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Maarsse-Dorp woongebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht op 21 juni 2010. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In deze verbeelding is met de rode omlijnning de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in het geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’ met een functieaanduiding ‘fruitteelt’ en in ondergeschikte mate de bestemming ‘Water’. Daarnaast zijn er binnen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch’ ter plaatse van de huidige bebouwing twee bouwvlakken aanwezig, waarvan één gedeeltelijk is voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grasland en het beweiden van dieren. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding ‘fruitteelt’ tevens het gebruik van de gronden ten behoeve van de teelt van fruit, kleinschalige detailhandel en parkeren toegestaan. Op basis van de bouwregels mogen er hoofdgebouwen (binnen de bouwvlakken), bedrijfswoningen (maximaal 1), erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Gronden met de bestemming ‘Water’ zijn onder meer bedoeld voor water, de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik en beschoeiing. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, een en ander met inachtneming van de opgenomen maximale bouwhoogten.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,3 meter en een oppervlakte hebben groter dan 1.000 m², dan is een archeologisch onderzoek vereist.

Het herontwikkelen van het plangebied met woningbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat voor het plangebied tevens het bestemmingsplan “Maarssendorp Woongebied 1^e technische herziening” van toepassing is. In dit bestemmingsplan zijn de vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan “Maarssen-Dorp woongebied” gerepareerd. Daarnaast zijn er enkele (technische) fouten hersteld. Deze aanpassingen hebben echter geen betrekking op de geldende bestemming ‘Agrarisch’. Daarom wordt er niet nader ingegaan op de inhoud van het plan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Stichtse Vecht beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema’s de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

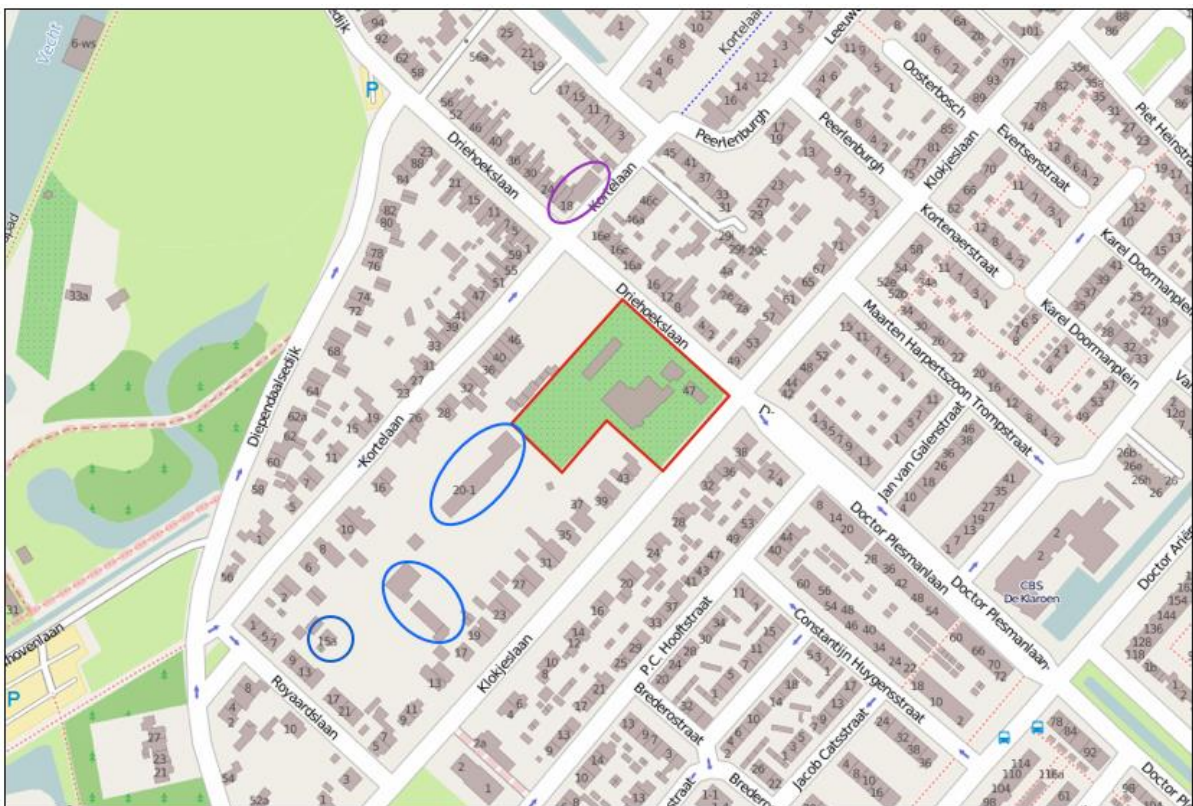
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom in het noordelijke deel van het dorp Maarssen. Het plangebied is gelegen op de hoek Klokjeslaan-Driehoekslaen en is gelegen in een woonwijk. In de directe omgeving komen slechts in ondergeschikte mate andere functies voor. Het gaat hierbij om drie bedrijven en een bakkerij gelegen respectievelijk aan de zuidwest- en noordzijde van het plangebied. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijven en de bakkerij aangeduid met respectievelijk de blauwe en paarse contouren.



Afbeelding 2.1 Kaart met plangebied en omgeving (Bron: Bing maps)

Wat betreft de bouwstijlen van de woningen in de directe omgeving wordt opgemerkt dat de woningen aan de Klokjeslaan deels bestaat uit jaren dertig woningen, uitgevoerd in een “cottagestijl”. Ten noordoosten van de locatie (aan de overzijde van de Klokjeslaan en de Driehoekslaen) staan na-oorlogse grondgebonden woningen. Aan de Driehoekslaen is sprake van een verzameling van bouwstijlen, bouwperiodes en detailleringen. In de omgeving is dan ook geen sprake van een eenduidige bouwstijl van woningen.

Het plangebied wordt aan de noordoost- en zuidoostzijde (gedeeltelijk) begrensd door infrastructuur, te weten respectievelijk de Driehoekslaen en de Klokjeslaen. Aan de zuidoost-, zuidwest- en noordwestzijde bevinden zich de achtertuinen van de woningen (aan de Klokjeslaen en de Kortelaen) alsmede een kleinschalige bedrijfsperceel. Tot slot bevindt zich eveneens aan de noordwestzijde een natuurspeeltuin. In afbeelding 2.2 zijn luchtfoto’s van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto's van het plangebied (Bron: Bing maps)

Het plangebied heeft een omvang van circa 6.200 m² en op het perceel zijn vier gebouwen aanwezig. Het betreft bebouwing behorende bij de aanwezige boomgaard (fruitboomkwekerij). Het terrein is omgeven door hekwerk.

De gebouwen zijn gedateerd en verkeren in een matige tot slechte staat. Aan de voorzijde van het erf bevindt zich de bedrijfswoning. Achter deze woning staat een houten schuur, waarvan het dak gedeeltelijk is ingestort. Naast deze schuur staat het grootste bedrijfsgebouw. Dit betreft feitelijk een aaneenschakeling van kleine agrarische schuurtjes. Tot slot bevindt zich aan de noordzijde van het perceel een rij garageboxen. De bouwhoogten en het aantal bouwlagen van de bebouwing varieert. Veelal is er sprake van gebouwen met één bouwlaag.

Hierna zijn foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.3 Foto's huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel/Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het investeren in de bestaande boomgaard door het realiseren van nieuwe schuren voor opslag en herplanten van fruitbomen is vanuit economisch oogpunt niet rendabel. Hierdoor heeft het perceel haar functie verloren.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van woningbouw. De toekomstige invulling van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen met bijbehorende groen en infrastructuur. De toekomstige invulling wordt hierna beschreven aan de hand van het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige inpassing. De aspecten verkeer en parkeren worden nader toegelicht in paragraaf 3.2.

Agnova Concepts uit Amersfoort heeft ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling de gewenste stedenbouwkundige invulling getekend. In afbeelding 3.1 is een mogelijke inrichtingsvariant opgenomen. Het plangebied is globaal met de rode omlijning aangegeven. Voor een grotere versie van de kaart wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. Het complete beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 3 van de regels.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige invulling Plan Zwanenburg (Bron: Agnova Concepts)

Het plan kent een ontspannen opzet die erop is gericht om de plek “af te maken”, waarbij respectvol wordt omgesprongen met het bijzondere groene karakter van de Klokjeslaan. Het plan kenmerkt zich door de zorgvuldig gekozen posities van woningen en bijgebouwen, waarbij zoveel mogelijk “achterkanten”, blinde gevels, hoge erfafscheidingen en bijgebouwen niet naar het openbaar gebied zijn gekeerd.

De gekozen architectuurstijl sluit aan bij de oudere bebouwing aan de Klokjeslaan. Deze bebouwing kenmerkt zich door een grote mate van diversiteit, het toepassen van erkers en asymmetrische gevels. De karakteristieke onderverdeling in de kozijnen en gedetailleerde goten komen in dit nieuwe plan terug.

Binnen het plan bevinden zich 14 grondgebonden woningen. Met een variatie tussen vrijstaande woningen, en twee-onder-een kap woningen. In de hoeken van het plan bevinden zich twee vrijstaande woningen, de overige woningen zijn twee-onder-een kap woningen. Varieerend in orientatie richting, grote en kapvorm. Het materiaalgebruik is ook in overeenstemming met de omgeving. Zowel rood metselwerk als witte gevels komen in de bebouwde omgeving en het nieuwe plan voor.

Bij de woningen worden bijgebouwen gerealiseerd, die dienst doen als berging/garage.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd tussen de Driehoekslaan en de Klokjeslaan. Het zal hierbij gaan om een ééninrichtingsweg (van Driehoekslaan naar Klokjeslaan). Door deze manier van ontsluiten wordt sluipverkeer via het plangebied voorkomen. Daarnaast is een ééninrichtingsweg op deze locatie vanuit veiligheidsoverwegingen te prevaleren boven tweerichtingsverkeer.

De woningen worden hoofdzakelijk via de nieuwe ontsluitingsweg ontsloten. Vijf woningen worden rechtstreeks via de Klokjeslaan of de Driehoekslaan ontsloten.

Gezien de wijze van ontsluiting, de capaciteit van de Driehoekslaan en de Klokjeslaan en het feit dat er op de desbetreffende wegen een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt, zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

3.2.2 Parkeren

In voorliggend geval is er, op basis van de gemeentelijke parkeernormen opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan een parkeerberekening opgesteld. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar de parkeerbalans opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

In de bestaande situatie zijn er rond het plangebied 15 informele openbare parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn gesitueerd langs de Driehoekslaan en de Klokjeslaan. Van belang is dat dit aantal openbare parkeerplaatsen ook in de nieuwe situatie terugkomt.

Op basis van de parkeerberekening moeten voor de 14 woningen in totaal 29,6 parkeerplaatsen worden aangelegd. In voorliggend geval zullen er 19,8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast zullen binnen het plangebied de 15 informele openbare parkeerplaatsen worden teruggebracht.

In de toekomstige situatie zullen er dan ook voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoelopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 14 woningen te realiseren. Zoals ook blijkt uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie tot 2028, de gemeentelijke Woonvisie 2013-2016 en de Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013, is er binnen Maarssen behoefte aan vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Daarnaast zijn de geplande aantallen woningen in overeenstemming met de Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 4.3 van deze toelichting. De woningen voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar dergelijke woningen.

Ad trede 2: *bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.* Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Het betreft dan ook een inbreidingslocatie. Met de ontwikkeling wordt een deel van de behoefte aan (levensloopbestendige)woningen opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve levert de invulling van het plangebied vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. In voorliggend geval zijn het stedelijk programma van de gemeente Stichtse Vecht en de thema 'Wonen' van belang. Hierna zal op de desbetreffende aspecten nader worden ingegaan.

4.2.1.2 Stedelijk programma Stichtse Vecht

In de gemeente Stichtse Vecht liggen de bebouwingskernen Breukelen, Kockengen, Kerklaan, Loenen, Loenersloot, Maarssen, Nieuwer ter Aa, Nigtevecht en Vreeland. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied. De woningen worden verdeeld over diverse locaties. Bij de planvorming en ontwikkeling van een aantal van de binnenstedelijke locaties dient rekening te worden gehouden met de langetermijnevolgen en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied.

4.2.1.3 Wonen

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. Ten aanzien hiervan geldt in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving moet worden opgenomen met de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een voormalige boomgaard naar een kleinschalige woonbuurt met 14 grondgebonden woningen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (rode contour) en het voornemen is dan ook in overeenstemming met het streven om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een beperkte bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende woningen tot 2028. Voor wat betreft duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de toekomstvisie "Focus op morgen", "Woonvisie 2013 - 2016", de "Ruimtelijke Agenda Stichtse Vecht 2013", de "Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013" en de "Welstandsnota Stichtse Vecht 2013" de belangrijkste plannen.

4.3.1 Focus op morgen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen: de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien. De trends

en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt. De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is. Het laatste onderdeel van de visie schetst het vervolg: de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies.

In voorliggend geval is met name het onderdeel opgaven en kansen ten aanzien van de thema ‘Mensen’ van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema nader ingegaan.

4.3.1.2 *Mensen*

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het sluit ook direct aan bij de kernwaarden van de gemeente: de kleinschaligheid en de menselijke maat. Van hier uit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern ‘vitaal’ is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent. Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten. Zij zorgen voor aanwas van de gemeente.

Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

4.3.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie ‘Focus op morgen’*

Het doel van de woonvisie is om voldoende huisvestingsmogelijkheden te realiseren voor starters, middeninkomens en ouderen. Deze opgave dient vooral binnenstedelijk te worden opgelost. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om op een binnenstedelijke locatie maximaal een 14 grondgebonden woningen in diverse woningtypen te realiseren. De woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, de focus ligt echter op middeninkomens. Daarnaast zijn er in het plangebied twee woningen gepland die geschikt te maken zijn voor senioren (levensloopbestendig). Het plan gaat bijdragen aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Dit vanwege het feit dat de toekomstige bewoners hun huidige woning verlaten, waardoor deze weer vrijkomt op de woningmarkt voor bijvoorbeeld starters. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke toekomstvisie.

4.3.2 **Woonvisie 2013-2016**

4.3.2.1 *Algemeen*

In juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht de ‘Woonvisie 2013-2016’ vastgesteld. In de visie doet de gemeente Stichtse Vecht een aantal uitspraken inzake de woningmarkt. Daarnaast geeft de visie een richtinggevend kader voor de lokale woonopgave voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren voor alle doelgroepen in de gemeente Stichtse Vecht.

In voorliggend geval zijn hoofdzakelijk de volgende uitspraken van belang:

- Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties en private partijen;
- Een groter aanbod voor starters, middeninkomens en ouderen.

Hierna wordt op beide uitspraken nader ingegaan.

4.3.2.2 *Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties en private partijen*

Het is een wettelijke taak en ook een belang van de gemeente om te zorgen voor voldoende woonegelegenheid. Van de woningen in Stichtse Vecht zijn de meeste koopwoningen. Er staan wel veel woningen te koop, maar er is nog steeds een behoefte aan woningen, omdat veel mensen niet de middelen hebben om een woning te kopen of te huren, gelet op de koop- en huurprijzen in de huidige markt. Daarom blijft een deel van de bevolking aangewezen op de sociale woningvoorraad. Bij de nieuwbouw van woningen kan de gemeente rekening houden met de woningvraag en aandringen op de bouw in een specifiek segment. Huurwoningen zijn voor het grootste deel in het bezit van woningcorporaties. Het is hun opdracht en belang om woningen aan te bieden aan mensen met lage inkomens, die een (huur)woning nodig hebben. De gemeente wil met corporaties en particuliere verhuurders tot een aanbod van huurwoningen komen voor de groep die teveel verdient voor sociaal wonen en te weinig voor de koop van een woning. Er moet een aanbod komen met redelijke huurprijzen in het segment boven de huurprijsgrens.

Stichtse Vecht wil regelmatig overleg met ontwikkelaars en makelaars om samen na te denken over ontwikkelingen op de woningmarkt. Het bouwen van nieuwe woningen blijft belangrijk. De gemeente denkt mee over locaties waar woningbouw kan plaatsvinden. De gemeente werkt samen met de belangrijke spelers op het terrein van de volkshuisvesting om de doelstellingen te bereiken.

4.3.2.3 *Uitbreiding van de woningvoorraad*

Stichtse Vecht gaat met projectontwikkelaars en institutionele beleggers na, hoe de voorraad huurwoningen in de genoemde prijsklasse kan worden uitgebreid. Momenteel wordt er in deze categorie te weinig ontwikkeld. Ontwikkelaars en beleggers schatten het rendement op de koopwoningmarkt nog steeds hoger in dan op de huurwoningmarkt. De verslechterde situatie op de koopwoningmarkt en de voornoemde toegenomen vraag naar duurder huurwoningen, kan verandering brengen in dit beeld. Voor woningcorporaties wordt het mede door Europese regelgeving moeilijker om hierbij een investeringsrol te spelen, maar we willen ook hen hierbij blijven betrekken. Het gaat immers om een groep die gelet op de woningmarkt niet in zijn eigen huisvesting blijkt te kunnen voorzien. En daarin ligt ook een sociale opdracht. De gemeente Stichtse Vecht zal ontwikkelaars en beleggers waar mogelijk stimuleren en planologisch faciliteren om huurwoningen te realiseren en te exploiteren.

4.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2013 - 2016*

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het herontwikkelen van een voormalige boomgaardterrein naar een kleinschalige woonbuurt. In de buurt worden in totaal 14 grondgebonden woningen gebouwd. De woningen zijn vooral geschikt voor middeninkomens, maar ook voor senioren zijn er mogelijkheden binnen dit plan. Er wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd. Dit vanwege het feit dat bij de opzet van het plan gestreefd is om het aantal woningen zo laag mogelijk te houden, zodat het plan goed aansluit bij de directe omgeving. Een lage woningdichtheid geeft mogelijkheden voor een ruime en groene invulling van het openbaar gebied. Door de minimale hoeveelheid woningen is het niet mogelijk om sociale woningbouw te realiseren. Daarnaast is er in de omgeving reeds een plan in uitvoering waarbij het aantal te realiseren sociale woningen ruimschoots boven de 30% van het programma uit komt, waardoor het ontbreken van sociale woningen op deze locatie kan worden gecompenseerd. De voorgenomen ontwikkeling zal echter wel zorgen voor een verbeterende doorstroming op de woningmarkt. Dit vanwege het feit dat verwacht wordt dat veel nieuwe bewoners hun huidige woning zullen verlaten, waardoor deze vrijkomt voor verhuur of verkoop aan onder meer starters. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling uitstekend past binnen de gemeentelijke uitgangspunten om aan het aanbod van woningen voor middeninkomens en ouderen te vergroten. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de Woonvisie 2013 – 2016.

4.3.3 Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013

4.3.3.1 Algemeen

De Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013 betreft een strategische agenda opgesteld door de gemeente Stichtse Vecht en Provincie Utrecht. In deze agenda zijn diverse ruimtelijke ontwikkelopgaven genoemd die op korte termijn door beiden partijen gezamenlijk worden opgepakt.

In het voorliggende geval is van belang de opgave; Bevorderen woningbouw en binnenstedelijke ontwikkeling.

4.3.3.2 Bevorderen woningbouw en binnenstedelijke ontwikkeling

Gemeente Stichtse Vecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie tot 2028 een binnenstedelijke woningbouwopgave van 1800 woningen. In de (provinciale) Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling zijn ambities neergelegd met betrekking tot de afstemming van vraag en aanbod, efficiënt ruimtegebruik en toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. Een concretisering voor de periode tot 2015 is neergelegd in het Actieplan Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling. Op een regulerende, stimulerende en participerende wijze wordt aan de ambities invulling gegeven. Ook gemeente Stichtse Vecht heeft de voorkeur uitgesproken om het binnenstedelijk gebied verder te verdichten, zodat het buitengebied wordt ontzien.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het beleidsvoornemen om in het binnenstedelijk gebied te voorzien in voldoende woningen. Met het realiseren van 14 woningen binnen het plangebied wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van 1800 woningen tot 2028. Het plan biedt twee woningtypen (vrijstaand en twee-onder-een kap) aan waarmee goed ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt. De woningen zijn vooral geschikt voor middeninkomens, maar ook zijn er mogelijkheden voor senioren (levensloopbestendige woningen). Daarnaast wordt een minder wenselijke bedrijfsfunctie in een woongebied gesaneerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling prima past binnen de Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht 2013.

4.3.4 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013)

4.3.4.1 Algemeen

De Planwet Verkeer en Vervoer (1998) schrijft voor dat alle lagere overheden een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid moeten voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het is aan de gemeente om de beleidslijnen vast te leggen in een verkeersvisie, vastgelegd in een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP), dat volgens de Planwet Verkeer en Vervoer moet passen binnen de regionale en landelijke beleidskaders.

Het GVVP Stichtse Vecht 2013 heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer.

In voorliggend geval zijn vooral de aspecten 'Categoriseren van wegen' en 'Parkeren en stallen' van belang. Hierna wordt op beide aspecten nader ingegaan.

4.3.4.2 Categoriseren van wegen

Het toepassen van de landelijke veiligheidsprincipes Duurzaam Veilig is een belangrijke basis voor het wegcategoriseringsplan. Binnen de Duurzaam Veilig gedachte wordt het wegennet ingericht in drie categorieën, elk met een duidelijke functie. Elke wegcategorie heeft duidelijke inrichtingseigenschappen voor borging van de herkenbaarheid en verkeersveiligheid. In voorliggend geval is ten aanzien van de nieuwe ontsluitingsweg de wegcategorie 'Erftoegangswegen' van belang.

Erftoegangswegen:

Erftoegangswegen zijn bedoeld voor het toegankelijk maken van de erven en verblijfsgebieden. In deze gebieden is de verkeersfunctie minder belangrijk. Dit betekent dat alle groepen verkeersdeelnemers van deze wegen gebruik (mogen) maken en dat manoeuvres zoals keren, in- en uitstappen en oversteken zo veilig mogelijk worden uitgevoerd. De snelheid van het gemotoriseerde verkeer moet hiervoor laag zijn.

4.3.4.3 Parkeren en stallen

In woonwijken wordt de parkeerbehoefte gefaciliteerd volgens landelijk geldende normen, opgenomen in de CROW Publicatie 317. Deze publicatie maakt een onderscheid in de begrippen Centrum, schil Centrum, overloopgebied en buitengebied. Gebleken is dat gemeente, projectontwikkelaars en rechters regelmatig van mening verschillen over het soort gebied en daarmee over de vereiste parkeernorm. Om dit voor de toekomst helder te stellen wordt in beleidsnota C "parkeren en stallen", per wijk/ kern aangegeven binnen welke gebiedsindeling deze valt.

Bij (ver)bouwplannen is het noodzakelijk de voor het betreffend gebied geldende parkeernormen toe te passen. De parkeerplaatsen moeten in beginsel op eigen terrein, dus binnen de grenzen van de te (her)ontwikkelen kavel of het te (her)ontwikkelen projectgebied, gerealiseerd worden. Op die manier wordt de extra parkeervraag ten gevolge van het (ver)bouwplan niet afgewenteld op het bestaande openbare parkeeraanbod.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de GVVP Stichtse Vecht 2013

Zoals eerder beschreven wordt er binnen het plangebied een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd tussen de Driehoekslaan en de Klokjeslaan. Het zal hierbij gaan om een éénrichtingsweg (van Driehoekslaan naar Klokjeslaan). Door deze manier van ontsluiten wordt sluipverkeer via het plangebied voorkomen. Daarnaast is een éénrichtingsweg op deze locatie vanuit veiligheidsoverwegingen te prevaleren boven tweerichtingsverkeer. Het betreft een erftoegangsweg en wat betreft maximum snelheid wordt aansluiting gezocht met de omliggende wegen (30 km/uur). Wat betreft parkeren wordt opgemerkt dat voor de 14 woningen in totaal 29,8 parkeerplaatsen worden aangelegd. In voorliggend geval zullen er 19,8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er in de huidige situatie 15 informele openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig. Deze zullen ook in de toekomstige situatie terugkomen. Voor meer informatie omtrent parkeren wordt verwezen naar de parkeerbalans opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de wijze van inrichting van het plangebied ten aanzien van verkeer en parkeren in overeenstemming is met de GVVP Stichtse Vecht 2013.

4.3.5 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

4.3.5.1 Algemeen

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 vastgesteld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het

welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een ‘Dorpslinten Maarssen’ met als welstandsniveau ‘Bijzonder’.

4.3.5.2 Welstandsgebied: Dorpslinten Maarssen

De waarde van de dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van de linten is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De dorpslinten van Maarssen-Dorp zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinschalige, dorpse karakter van het gebied behouden;
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water;
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinschalige karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond;
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel;
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een kap ;
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg;
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;
- de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing;
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters;
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren;
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel;
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of deels invullen met hout;
- hellende daken bij voorkeur dekken met (matte) keramische pannen en incidenteel met (natuurlijk) riet;
- houtwerk schilderen.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Met de huidige inrichting, opgenomen in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij de regels), is rekening gehouden met de voorwaarden uit de welstandsnota. Bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden de definitieve ontwerpen getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Geconcludeerd wordt dat de welstandsnota zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een geluidszone. Dit geldt niet voor wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur, waarvan in het geval van de Klokjeslaan, de Driehoekslaan en overige omliggende wegen sprake van is. Aangezien deze wegen geen zone in het kader van de Wet geluidhinder hebben, kunnen deze wegen verder geen wettelijke beperkingen opleggen bij de realisatie van nieuwe woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel bekeken worden wat de akoestische effecten van deze wegen zijn op de woningen. De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bebouwing zoals woningen bedraagt 48 dB. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de Klokjeslaan een vrij matige verkeersintensiteit kent en de Driehoekslaan een hogere verkeersintensiteit kent. De ontsluitingsweg betreft een éénrichtingsweg, zal tevens een beperkte verkeersintensiteit kennen en is hiermee derhalve niet relevant.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van het gemeentelijke geluidsmodel opgenomen.



Afbeelding 5.1 Uitsnede gemeentelijke geluidsmodeel (Bron: Gemeente Stichtse Vecht)

De geluidsbelasting afkomstig vanaf de Klokjeslaan en Driehoeksweg varieert binnen het plangebied tussen de 45 dB en 60 dB. Gezien het feit dat het 30 km/uur wegen betreffen kan er geen hogere grenswaarde worden aangevraagd. Daarnaast ontmoeten de maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard.

Er kan weliswaar geen Hogere grenswaarde procedure worden gevolgd en geen maatregelen worden getroffen, er zal echter wel moeten worden voldaan aan de 33 dB binnenwaarde zoals bepaald in het Bouwbesluit. De vereiste geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt maximaal $(60 - 33 =) 27$ dB. Tot een geluidwering van 28-29 dB kan met standaard beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste voorgevels dan zijn susroosters noodzakelijk. De susroosters voor de verblijfsruimten komen dan i.p.v. normale roosters. De meerkosten voor deze susroosters zijn beperkt en vormen dan ook geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het project.

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

5.1.2.2 Spoorwegverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied ligt de spoorlijn Amsterdam – Utrecht (trajectnummer 386). De wettelijke geluidszone van deze spoorlijn bedraagt aan weerszijden 600 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand 1,1 kilometer van de spoorweg. Hiermee is het plangebied buiten de wettelijke geluidszone gelegen en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op de locatie Klokjeslaan 47 te Maarssen is door BK Bodem een nader bodemonderzoek (2014) uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van eerder op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken (1997 en 2011). Tijdens deze uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in de bovengrond verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit de meest recente onderzoek (2014) zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

5.2.2.1 Onderzoeksresultaten

Onderstaand is de verontreinigingssituatie per deellocatie op basis van de analyseresultaten van het voorliggend onderzoek (2014) alsmede op basis van de resultaten vanuit het in 2011 uitgevoerde actualiserend nader bodemonderzoek.

Appelboomgaard:

Ter plaatse van de appelboomgaard is op het westelijke gedeelte over een oppervlakte van circa 1.300 m² de bodem tot 0,3 m -mv en plaatselijk tot 0,6 m -mv matig tot sterk verontreinigd met OCB's. De omvang van deze matige tot sterke verontreiniging wordt ingeschat op circa 475 m³ en betreft hiermee een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Perenboomgaard:

Ter plaatse van de perenboomgaard is sprake van een tweetal locaties met sterk verontreinigde grond. Op het noordelijke terreingedeelte is over een oppervlakte van circa 275 m² in de bodemlaag tot 0,2 m -mv sprake van een sterke bodemverontreiniging met OCB's (omvang circa 55 m³). Op het zuidelijke gedeelte van de perenboomgaard is over een oppervlakte van circa 45 m² sprake van een sterke bodemverontreiniging met OCB's in de bodemlaag van 0,0-0,3 m -mv. De omvang van deze sterke bodemverontreiniging bedraagt circa 15 m³. Ter plaatse van de perenboomgaard is derhalve dan ook sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Niet eerder onderzochte gedeelte van de locatie en/of het (half)verharde gedeelte:

Op de locatie van het (half)verharde gedeelte rondom de bedrijfsruimtes en woning is op basis van de voorliggende analyseresultaten sprake van een sterke verontreiniging met zware metalen en OCB's (analyse van mengmonsters) in de grond. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt ingeschat dat op de locatie over een oppervlakte van circa 975 m² sprake is van een sterke verontreiniging met zware metalen en OCB's. De omvang van deze sterke verontreiniging bedraagt circa 590 m³ en betreft hiermee een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging met zware metalen wordt gerelateerd aan de bijmenging van puinhoudend materiaal.

Op het noordelijke terreingedeelte is op het maaiveld asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten van het ter analyse aangeboden verzamelmonster blijkt dat dit materiaal asbesthoudend is

(asbestgehalte 4,1 gram gewogen asbest). In het voorliggende onderzoek heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

5.2.2.2 Vervolgstappen

Om de locatie geschikt te maken voor de beoogde bestemming (wonen) dienen nog de volgende procedures te worden doorlopen:

1. Verrichten van een asbestinventarisatie van de opstallen (reeds uitgevoerd);
2. Opstellen van een Plan van Aanpak voor uitvoering van de sloop van de opstallen;
3. Opstellen van een V&G Plan voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden;
4. Uitvoering van de sloop van de bovengrondse opstallen;
5. Afvoer van de vrijkomende materialen;
6. Uitvoering van een asbestcontrole onderzoek (vrijgave van de locatie asbest-vrij);
7. Aanvullend bodemonderzoek/saneringsonderzoek;
8. Opstellen van het saneringsplan afgestemd op de beoogde bestemming, waarbij als randvoorwaarde geldt dat op de locatie geen kadastrale aantekening meer rust (multifunctionele sanering);
9. Beoordelen van het saneringsplan door het bevoegd gezag en verlenen van een beschikking op het saneringsplan;
10. Uitvoering van de bodemsanering conform het saneringsplan en de beschikking op het saneringsplan;
11. Opstellen van een evaluatieverslag van de uitgevoerde bodemsanering en indiening bij het bevoegd gezag (incl. instemming op het evaluatieverslag).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan pas worden verleend en met de bouw van de woningen kan pas worden aangevangen als het terrein voldoende is onderzocht en gesaneerd.

Voor een nadere toelichting op de vervolgstappen en de te verwachten kosten wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.3 Conclusie

Voordat het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld, is het nodig dat er nog aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld nadat de onderzoeken goedgekeurd zijn door de Omgevingsdienst en duidelijk is wat de verontreinigings situatie is. Wel is al bekend dat op de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De locatie moet worden gesaneerd voordat deze geschikt is voor het beoogde doel.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Beoordeling**

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

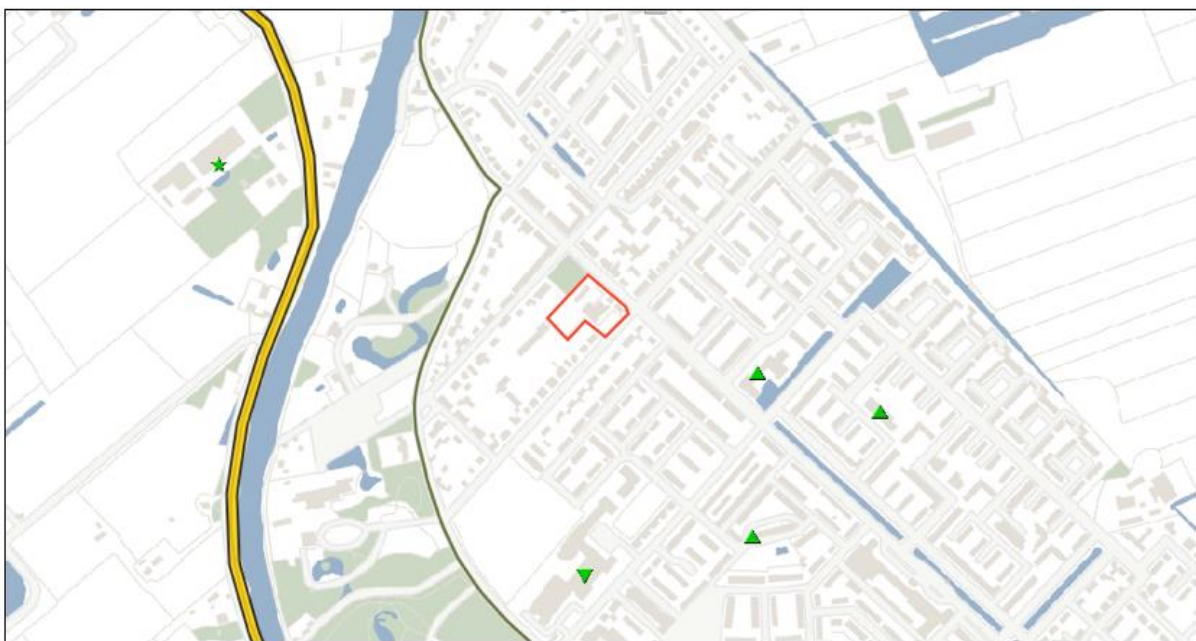
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het vervoer 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. De rijksweg A2, het spoor (traject Utrecht – Amsterdam) en het Amsterdam Rijnkanaal hebben geen invloed op het plangebied. Ten westen van het plangebied is de provincialeweg N402 gelegen welke is aangemerkt als route voor gevaarlijke stoffen.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. 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.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat de provincialeweg N402 geen veiligheidszone heeft die buiten de weg gelegen is. Wel ligt aan weerszijden van de weg een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m (groepsrisicoaandachtsgebied) van de weg, getoetst te worden aan het groepsrisico en een verantwoording plaats te vinden bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de wegen (ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en de weg circa 340 meter. Hiermee is het plangebied gelegen buiten het plasbrand- en groepsrisicoaandachtsgebied en is een nadere verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van deze weg niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt 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.

Het onderdeel vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water vormt geen belemmering voor dit plan.

Elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes.

Nabij het plangebied loopt geen hoogspanningslijn welke invloed heeft op het plangebied. Tegenover het plangebied staat echter wel een zendmast. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat deze zendmast niet zorgt voor een overschrijding van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten voor het plangebied.

Elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes vormt geen belemmering voor het plan.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied bevindt zich in een rustige woonbuurt en het gebied dient derhalve te worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de bestemmingen/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de dichtstbijgelegen nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Bedrijf (Kortelaan 20)	max. 2	30 meter	>20 meter
Detailhandel (Driehoekslaan 18)	max. 1	10 meter	> 60 meter
Maatschappelijk (M.A. de Ruyterstraat 2)	max. 2	30 meter	> 170 meter

Er wordt, met uitzondering van de functie 'Bedrijf', voldaan aan de richtafstanden. Opgemerkt wordt dat het om één bedrijfslocatie gaat, overige bedrijfsbestemmingen zijn gelegen op een afstand groter dan 30 meter.

In voorliggend geval mogen op het perceel Kortelaan 20 activiteiten worden uitgevoerd tot en met milieucategorie 2. Functies in deze milieucategorie hebben een beperkte milieubelasting op de omgeving.

Daarom zijn dergelijke bedrijven veelal inpasbaar in woonbuurten. Daarnaast vinden in voorliggend geval de verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op grotere afstand plaats. Gelet op het vorenstaande en het feit dat de onderlinge afstand minimaal 20 meter bedraagt, vormen de bedrijfsactiviteiten geen belemmering voor het planvoornemen. Derhalve is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te verwachten.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft binnen het plangebied een quickscan uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

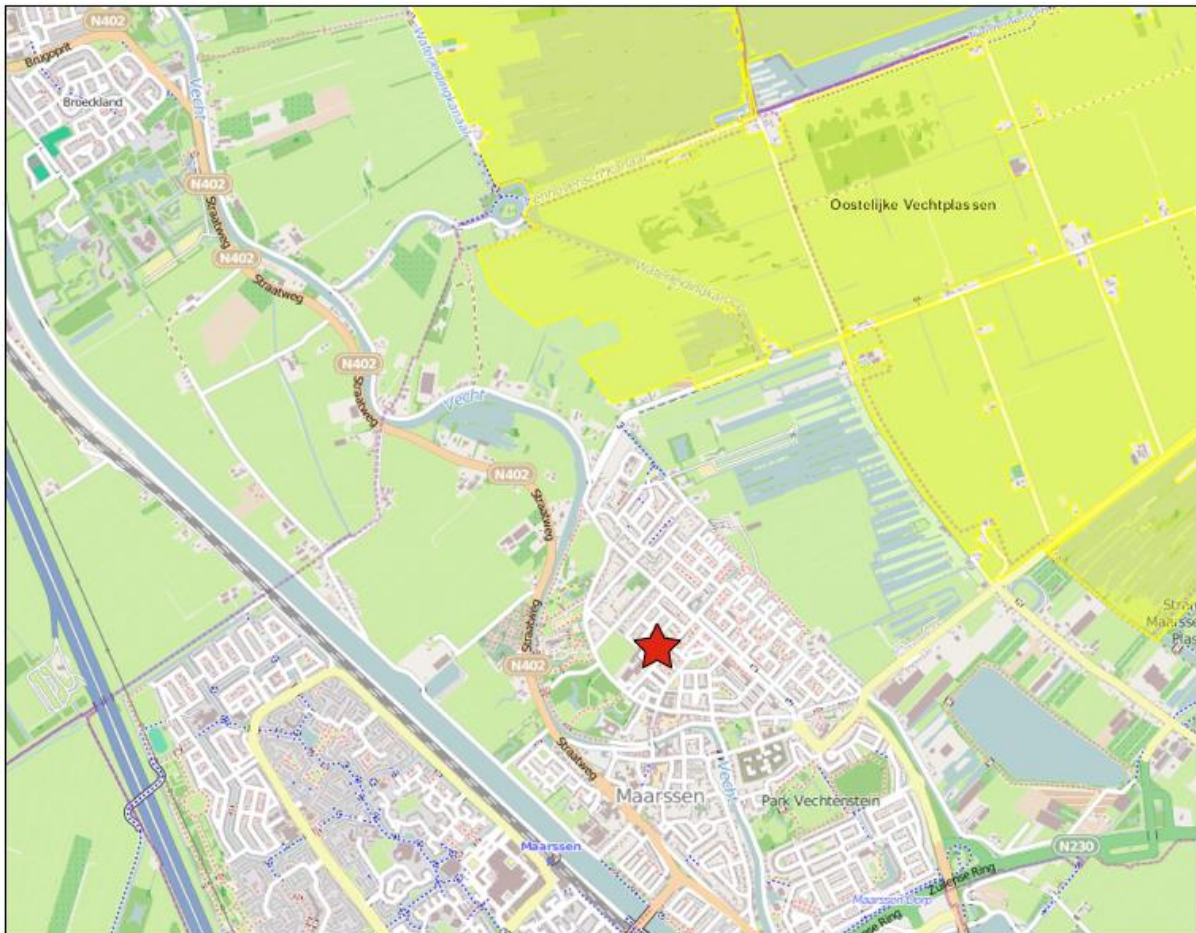
5.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" is gelegen op een afstand van circa 775 meter. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Synbiosys)

Het plangebied ligt niet in of grenzend aan het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. De invloedssfeer van de voorgenoemde activiteit is hoofdzakelijk lokaal, uitgezonderd een mogelijke toename van NO_x-uitstoot door vervoersbewegingen van en naar de nieuwe woonbuurt. Met het rekenmodel Aeries Culculator (<http://genesis.aeries.nl/calculator>) is het effect van de toename van vervoersbewegingen van en naar het plangebied berekend. Daarbij is uitgegaan van 7,5 vervoersbewegingen per woning per dag voor de categorie lichte voertuigen in de bebouwde kom. De toename van vervoersbewegingen door realisatie van het voorgenoemde initiatief leidt niet tot een meetbare toename van de milieugevaarlijke stoffen NO_x en NH₃ in Natura2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 140 meter afstand. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Utrecht)

Het onderzoeksgebied behoort niet tot de EHS en grenst er niet aan. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het plangebied op enige afstand tot de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 Beoordeling

Het plangebied oogt als een 'groene oase' midden in het stedelijke gebied van Maarssen. Toch maakt de inrichting en het (relatief) intensieve gebruik van het plangebied, het plangebied tot een terrein dat voor de meeste beschermde flora- en faunasoorten niets te bieden heeft. Er nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. De gebouwen dienen gesloopt te worden- en het terrein dient bouwrijp gemaakt te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels (september-februari).

Het is niet uitgesloten dat sommige algemeen- en weinig kritische amfibieën- en zoogdiersoorten incidenteel en in lage aantallen in het gebied voorkomen. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ffwet. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht zijn niet nodig. De bomen en gebouwen in het plangebied worden als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. Het terrein wordt mogelijk incidenteel benut door sommige soorten vleermuizen als foerageergebied, maar de inrichting, beheer en de beperkte oppervlakte,

maken het tot een gebied met een geringe betekenis als foerageergebied. Het vormt geen essentieel onderdeel van een vliegroute van vleermuizen.

Tijdens het onderzoek zijn geen Huismussen in het plangebied waargenomen. In de buurt rondom het onderzoeksgebied zijn wel Huismussen waargenomen. Uitgezonderd de woning, vormen de bijgebouwen een ongeschikte broedplaats voor Huismussen. De woning is gedekt met dakpannen en lijkt in potentie een geschikte broedplaats voor Huismussen. Niet alle gebouwen met pannen worden echter door Huismussen als broedplaats gebruikt. Gelet op de datum waarop het onderzoek is uitgevoerd, is het aannemelijk dat nestelende Huismussen zouden zijn opgemerkt tijdens het veldbezoek. Voor wat betreft de Huismus wordt het onderzoek als volledig beschouwd. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten en –leefgebied buiten het onderzoeksgebied. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ffwet aangevraagd te worden. De Ff-wet vormt, uitgezonderd de beperking t.a.v. bezette nesten van vogels, geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit.

5.6.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Beoordeling

In het bestemmingsplan “Maarssen-Dorp woongebied” zijn dubbelbestemmingen opgenomen om zodoende eventuele archeologische waarden te beschermen danwel veilig te stellen. Het plangebied ligt in een gebied met een middelmatige verwachting. Gronden met deze archeologische verwachting hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. In deze dubbelbestemming is bepaald dat bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m² en met een diepte van 30 centimeter onder het maaiveld of meer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Hamaland Advies heeft in voorliggend geval een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied een verwachting heeft op archeologische resten uit de periode vanaf de Vroege IJzertijd met een hoge verwachting op resten vanaf de Nieuwe Tijd.

De onderzoeksresultaten van het bureauonderzoek en de voorgestelde onderzoeksmethodiek zijn samengevat in een Plan van Aanpak dat op 22 augustus 2014 ter toetsing is aangeboden aan mevrouw N. Bader-Schenk van gemeente Stichtse Vecht. Na toetsing door de regioarcheoloog, drs. R. Torremans van de ODRU, is het Plan van

Aanpak akkoord bevonden. Het booronderzoek is op 27 augustus 2014 uitgevoerd door E. van der Kuijl (senior KNA archeoloog).

De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de verwachtingen uit het bureauonderzoek. Er werd op grond van het bureauonderzoek een rivierinversierug verwacht waarop eventuele sporen van bewoning vanaf de Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen te verwachten waren. Dit komt echter niet overeen met de onderzoeksresultaten van het booronderzoek. Tijdens het booronderzoek zijn uitsluitend geulvullingen aangetroffen van de Vecht die aan de top wat zandig zijn. Naar onder toe bestaan deze uit blauwgrijze en vette grijze kalkloze klei. Oever- of beddingafzettingen zijn niet aangetroffen. De afzettingen zijn gevormd in een nat milieu die niet geschikt waren voor menselijke bewoning. Een archeologische vindplaats is dan ook niet aangetroffen. Op grond van het ontbreken van archeologische vindplaatsen in het plangebied wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te laten voeren.

Aanvullend archiefonderzoek buitenplaats

Op 3 maart 2015 is op verzoek een aanvullend onderzoek verricht naar de tuin van de Buitenplaats in het archief van Regionaal Historisch Centrum Vecht en Venen in Breukelen. Doel van het onderzoek was het aanvullen van het archeologische verwachtingsmodel voor de periode dat het plangebied onderdeel was van de (tuin van de) Buitenplaats. Hoewel met het aanvullend onderzoek bewezen is dat er ter plaatse van het plangebied vanaf circa 1630 tot 1772 sprake is geweest van een tuininrichting van de genoemde buitenplaatsen, kon op basis van het archiefonderzoek niet achterhaald worden of er sprake was van aanwezigheid van gebouwen of gebouwde elementen zoals funderingen van kassen of tuinbeelden. Wel is sprake geweest van carrévormige plantvakken die van elkaar gescheiden waren door padenstructuren. Hiervan zijn tijdens het veldonderzoek geen sporen aangetroffen in de vorm van humeuze lagen, verhardingen in de ondergrond of puinbanen. Er zijn tijdens de veldverkenning wel oppervlaktevondsten verzameld in de vorm van losse aardewerkfragmenten en baksteenpuin, die in de voormalige tuingrond van de buitenplaatsen Swanenhof/Middelcoop en Swanenburgh zijn aangetroffen, maar die als bemestingskeramiek worden geïnterpreteerd. Het selectieadvies blijft daarom ongewijzigd. Vanwege het ontbreken van archeologische vindplaatsen uit alle perioden bestaat er geen noodzaak voor vervolgonderzoek.

Mocht onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Beoordeling

Het plangebied kent zelf, met uitzondering van de vroegere aanwezigheid van een buitenplaats (zie subparagraaf 5.7.1.2), geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied zijn eveneens geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Van negatieve effecten (bijv. aantasten van zichtlijnen) op cultuurhistorische elementen is dan ook geenszins sprake. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Er hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. 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.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op 775 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de

instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het realiseren van nieuwe woningen op een binnenstedelijke locatie wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2013-2016 (vastgesteld op 2 juli 2013). Hieruit blijkt dat er gestreefd wordt naar een score van 7 op duurzaamheid op basis van de tool GPR gebouw. Voor het thema's Energie en Toekomstwaarde binnen deze tool geldt hierbij de ambitie voor een score van 8 of hoger. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken.

Om duurzaam bouwen te stimuleren binnen de gemeente biedt de gemeente een gratis licentie voor de tool GPR gebouw aan. Hiermee kan inzicht worden verschaft in de duurzaamheidsscore van het project en in hoeverre wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsambitie. Tevens wordt er een adviesgesprek aangeboden waarin de kansen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen vrijblijvend worden besproken.

Daarnaast is op 20 december 2012 in de Staatscourant de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bekendgemaakt. Hierin staat dat huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren, hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Deze extra ruimte is vanaf 1 januari 2015 € 9.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, onder andere een bruto minimum jaarinkomen van € 32.000,- en dat de totale hypotheek niet hoger mag zijn dan 106 % van de marktwaarde van de woning. Op

soortgelijke wijze is het mogelijk om €25.000 extra hypotheek te krijgen voor de aankoop van of verbouw tot een energieneutraal huis, een nul-op-de-meter huis: dat net zoveel energie verbruikt als het zelf opwekt.

5.9.2 Beoordeling

Het plan voorziet in minder dan 25 woningen waardoor het opstellen van een energievisie niet noodzakelijk is. Wel dient er voldaan te worden aan de wettelijke eisen gesteld aan nieuwbouw van woningen. In onderstaand kader zijn de eisen voor 2015 opgenomen:

1. *Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;*
2. *Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;*
3. *Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4;*
4. *Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².*

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd worden waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde normen. Voor de MPG wordt een berekening middels de tool GPR gebouwen uitgevoerd. Hierbij zal, conform gemeentelijk beleid, gestreefd worden naar de waarde GPR 7.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met het voorgenomen plan in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect duurzaamheid.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. 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.

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

6.1.4 Beleid Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2010 het Waterbeheerplan 2010-2015 goedgekeurd. De titel van het plan is: Werken aan water, in en met de omgeving.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is aangegeven 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

In het plangebied is geen waterkering en/of oppervlaktewater aanwezig. Wel bevinden zich aan de randen van het plangebied watergangen.

Bij een toename in verharding (waartoe tevens bebouwing wordt gerekend) met meer dan 1.000 m² dient er compensatie plaats te vinden. In voorliggend geval bedraagt de bestaande oppervlakte aan bebouwing en verharding circa 1.904 m². In de toekomst zal de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing en verharding circa 2.260 m² bedragen. Oftewel er is sprake van een beperkte toename aan verharding, echter wordt de 1.000 m² niet overschreden en is compensatie niet noodzakelijk. Een tekening met daarop de bestaande en toekomstige verhardingen is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Bij uitwerking van het project zal wel het afkoppelen van regenwater het uitgangspunt zijn. In de nieuwe buurt dient een gescheiden stelsel aangelegd te worden. Dit stelsel moet uiteindelijk op het bestaande stelsel worden aangesloten. De kans is aanwezig dat het bestaande stelsel nog geen gescheiden stelsel betreft. Het gescheiden systeem moet dan vlak voor de aansluiting gekoppeld en aangesloten worden. Het waterschap adviseert om hemelwater tevens af te voeren naar de bestaande watergangen op de uiteinden van de doodlopende delen. Dit om enige doorspoeling van het systeem mogelijk te maken.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen zal duurzaam bouwen als uitgangspunt worden nagestreefd. Dit houdt concreet in het zoveel mogelijk voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout. Dit geldt voor de bouw- en de definitieve fase.

Opgemerkt wordt dat in samenspraak met de omgeving een deel van de bestaande sloot achter de woningen aan de Kortelaan wordt gedempd. Ter plaatse wordt een achterpad aangelegd voor de bestaande woningen aan de Kortelaan. De te dempen oppervlakte zal worden gecompenseerd door de sloot ter plaatse van de natuurspeeltuin te vergroten. De sloten zullen met elkaar worden verbonden middels een duiker.

In sommige gevallen is voor het aanpassen van de waterhuishouding een watervergunning noodzakelijk. Aan de werkzaamheden wordt pas begonnen wanneer de benodigde vergunningen zijn verleend.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: In verschillende gevallen zijn Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen en bouwhoogte is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In de overige regels is de koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Groen’ (Artikel 3)

Keuze

Vanwege het openbare karakter van deze gebieden zijn de desbetreffende gronden bestemd tot ‘Groen’.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor groen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het één en ander met inachtneming van de genoemde bouwhoogten.

‘Tuin’ (Artikel 4)

Keuze

Conform het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke systematiek hebben de voor- en zijtuinen van de woningen de bestemmingen ‘Tuin’ gekregen.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen met de daarbij behorende (ontsluitings)wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Deze bestemming is opgenomen om het onbebouwde karakter van het gebied te benadrukken. Binnen deze bestemming is wel een regeling opgenomen voor erkers en tochtportalen.

‘Verkeer - Verblijfsgebied’ (Artikel 5)

Keuze

De nieuwe ontsluitingsweg en de openbare parkeervoorzieningen zijn conform de gemeentelijke systematiek bestemd tot ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder andere voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het één en ander met inachtneming van de genoemde bouwhoogten.

'Water' (Artikel 6)

Keuze

De bestaande watergangen zijn net als in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Water'.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor water, de waterhuishouding met de daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen (bruggen, sluizen etc.) en groenvoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd (bijv. een loopbruggetje). Het één en ander met inachtneming van de genoemde bouwhoogten.

'Wonen' (Artikel 7)

Keuze

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben reguliere woningen de bestemming 'Wonen'. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om reguliere woningen, niet zijnde meergezinswoningen, is deze bestemming overgenomen.

Functie

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt wonen, met inbegrip van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, toegestaan. Daarnaast zijn de gronden tevens bedoeld voor tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes en oppervlakten zijn in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd. Dit geldt ook voor de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Wat betreft financiële uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat op het terrein sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op basis van de huidige gegevens dient rekening te worden gehouden met een totaal bedrag van 175.000 euro (excl. BTW) om het terrein geschikt te maken voor de functie “Wonen”. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de te verwachte onderzoeks- en saneringskosten. Uit het overzicht blijkt dat ondanks de hoge saneringskosten het plan vanuit financieel oogpunt uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de diensten van het Rijk toegezonden. Het rijk heeft geen reactie gestuurd.

9.1.2 Provincie Utrecht

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie Utrecht toegezonden. De provincie heeft geen reactie gestuurd.

9.1.3 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (uitvoerende partij Waternet)

Het concept ontwerpbestemmingsplan is naar het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht toegezonden in het kader van het vooroverleg. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap (Waternet) zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Er is, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling alsmede dat in de voorbereiding overleg is geweest met de buurt/klankbordgroep, geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zwanenburg', vanaf 10 april 2015 t/m 21 mei 2015, zijn 9 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in bijlage 8 van deze toelichting samengevat en beantwoord.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig invulling

Bijlage 2 Parkeerbalans

Bijlage 3 Nader bodemonderzoek

Bijlage 4 Vervolgstappen bodem met kostenoverzicht

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Bestaande en toekomstige verharding

Bijlage 8 **Nota beantwoording zienswijzen**