

bestemmingsplan
 Maarssen-Dorp woongebied
 Gemeente Stichtse Vecht



Planstatus: onherroepelijk

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPmaarsdorpwo-OH01

Datum: 2012-09-19

Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd

Kenmerk Buro SRO: SR120113

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Uitspraak Raad van State

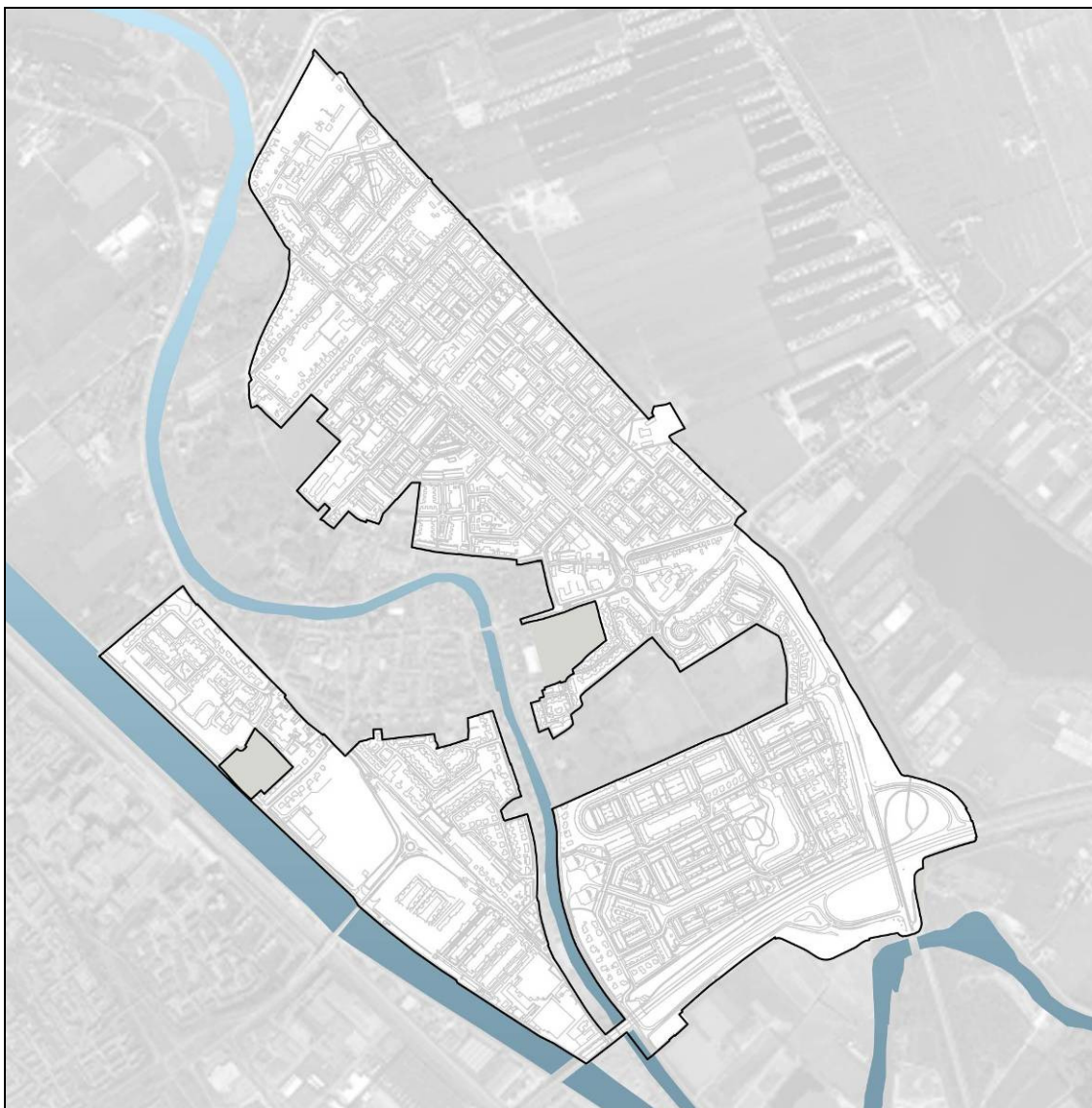
Het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied is op 21 juni 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Maarssen vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door meerdere belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft op 21 maart 2012 (onder zaaknummer 201007814/1/R3) uitspraak gedaan. Het bestemmingsplan is op een aantal punten vernietigd. Het betref hier twee bepalingen in de regels en één aanpassing aan de verbeelding:

1. REGELS - Artikel 21.5, onder b, aan dit artikel wordt het rechtsgevolg onthouden en komt daarmee te vervallen;
2. REGELS - Artikel 21.6, onder a, sub 4, aan dit artikel wordt het rechtsgevolg onthouden en komt daarmee te vervallen;
3. VERBEELDING – Dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2’ ter plaatse van het perceel Machinekade 10 te Maarssen komt te vervallen.

In de regels zijn de desbetreffende regels doorgehaald. Op de verbeelding is de bewuste dubbelbestemming van de verbeelding gehaald.

De (geanonimiseerde) uitspraak van de Raad van State is als bijlage 5 bij de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan gevoegd (achterin boekwerk / pdf).

Overzichtskaart



Situering plangebied binnen de Gemeente Maarssen, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Leeswijzer	9
2	Plangebied	11
2.1	Begrenzing	11
2.2	Geldende bestemmingsplannen/ beheersverordeningen	11
3	Karakteristieken plangebied	13
3.1	Ruimtelijke structuur	13
3.2	Voorzieningen	22
3.3	Verkeer	24
3.4	Groen en natuur en blauw	26
3.5	Duurzaamheid en milieu	27
3.6	Cultuurhistorische waarden	33
3.7	Bodem	37
3.8	Kabels en leidingen c.a.	37
3.9	Veiligheid	38
3.10	Conclusie	41
4	Relevante beleidskaders	43
4.1	Rijk	43
4.2	Provincie en regio	46
4.3	Gemeente	52
4.4	Conclusie	56
5	Stedenbouwkundig plan	59
5.1	Algemeen	59
5.2	De nieuwe ontwikkelingen	59
5.2.1	De openstelling van de busbaan	60
5.2.2	De ligplaats voor drie partyschepen	61
5.2.3	De aanleg van een nieuw parkeerterrein	62
5.3	De uitvoerbaarheidsonderzoeken	63
5.4	De ontwikkellocaties	69
6	Implementatie	73
6.1	Bestemmingsregeling	73
6.2	Algemeen	74
6.3	Bestemmingsregels	75
6.4	Algemene regels, overgangs- en slotregels	84

7	Economische uitvoerbaarheid	87
8	Inspiraak en overleg	89

Bijlagen

Bijlage 1:	Geluidscontouren
Bijlage 2:	Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied
Bijlage 3:	Overleg artikel 3.1.1 Bro
Bijlage 4:	Bronnen onderzoeken Maarssen-Dorp woongebied

Inleiding



1.1

Algemeen

Voor u ligt het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied. Dit bestemmingsplan betreft een herziening van een groot aantal bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Maarssen-Dorp. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de begrenzing van het plangebied.

De belangrijkste doelstellingen van het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied zijn:

- het bestemmingsplan geeft een adequate en flexibele regeling voor de huidige bebouwing;
- het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard, dat wil zeggen dat de bestaande functie wordt vastgelegd op bouwstrook- of perceelsniveau en dat het onderscheid tussen openbaar gebied en privégebied in de verbeelding (voorheen voorschriften en plank kaart) zichtbaar is. Er worden geen gebiedsbestemmingen gelegd;
- het bestemmingsplan maakt de aanpassing van de busbaan ten zuiden van de Zuilense Ring en realisatie van de aangrenzende parkeerplaats en de ligplaats voor drie partyschepen mogelijk;
- de hoofdfunctie van het plangebied is wonen;
- het bestemmingsplan biedt een adequate regeling voor de vestiging van beroepen aan huis;
- het bestemmingsplan heeft aandacht voor de diverse omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit en archeologie;
- in het bestemmingsplan worden enkele kleine bouwplannen opgenomen, waarvan een tweetal via een wijzigingsbevoegdheid.

1.2

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de vigerende bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierin komen de ruimtelijke structuur, de aanwezige functies en verschillende milieuaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het vigerende beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 5 komen de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de implementatie van het bestemmingsplan. Hierin komen de planning en fasering, de bestemmingsregeling en de economische uitvoerbaarheid aan bod.

Plangebied

2

2.1

Begrenzing

Het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied omvat de woongebieden van Maarssen-Dorp, met uitzondering van de historische kern van Maarssen-Dorp en de oeverwallen langs de Vecht. Aan de buitenzijde wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal, aan de noordzijde door de Zijweg, Diependaalsedijk, Zandpad en Machinekade, aan de oostzijde door de Zogwetering en aan de zuidzijde door de Zuilense ring en de zuidelijke begrenzing van de busbaan. Aan de binnenzijde volgt de plangrens de grens van het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht. Daarnaast is de ontwikkeling aan de Oost-Kanaaldijk (Lambri) buiten het plangebied gehouden. Hiervoor is een aparte bestemmingsplanprocedure gestart.

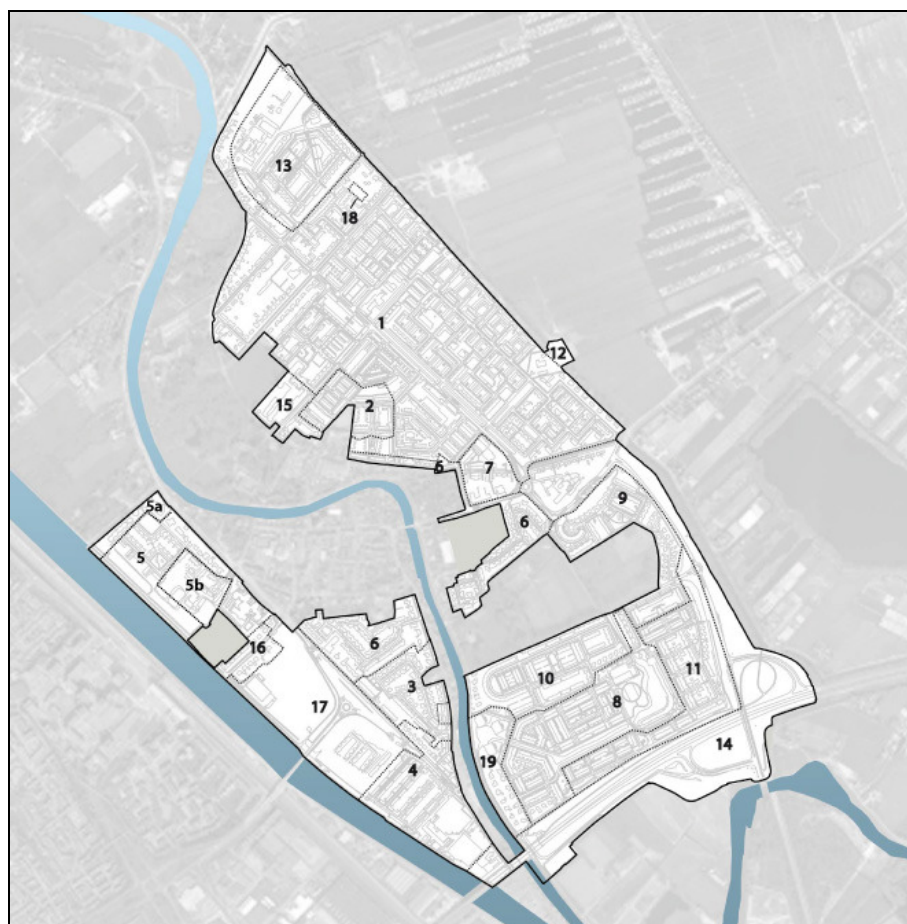
2.2

Geldende bestemmingsplannen / beheersverordeningen

Op het moment gelden er vele verschillende bestemmingsplannen voor het gebied met verschillende voorschriften. Dit leidt tot rechtsongelijkheid. Daarnaast zijn diverse bestemmingplannen al oud en voldoen niet meer aan de eisen die heden ten dage worden gesteld aan bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan voorziet in een gehele of gedeeltelijke herziening van de volgende bestemmingsplannen (zie ook kaart 1):

Bestemmingsplan	Raad	Gedeputeerde Kroon Staten
1 Maire Hofstede	14-12-1981	22-02-1983
2 Pieter de Hooghplein	01-07-1991	12-11-1991
3 Binnenweg	31-02-1994	28-07-1994 18-08-1995
4 Binnenweg/Friezenbuurt	06-06-1988	11-10-1988
5 De reizende man	28-02-1974	18-02-1975
5a De reizende man, eerste herziening		
5b De reizende man, tweede herziening		
6 Maarssen Centrum	20-05-1985	23-09-1986
7 Thorbeckelaan	19-12-1994	25-04-1995
8 Zandweg Oostwaard, derde uitwerking	28-03-1994	14-06-1994
9 Zandweg Oostwaard 1e uitwerking	03-06-1991	24-09-1991
10 Zandweg Oostwaard eerste wijziging vierde uitwerking, de ijsvogel	28-03-1994	14-06-1994
11 Zandweg Oostwaard 2e uitwerking	03-06-1991	24-09-1991
12 Landelijk gebied	14-09-1992	20-04-1993

Bestemmingsplan	Raad	Gedeputeerde Kroon Staten	
13 Zogwetering	17-05-1999	07-12-1999	
14 Maarssen-Zuid		13-04-2005	
15 Vechtoever noord	24-05-1977	30-08-1978	
16 Partieel uitbreidingsplan Stationsweg en Merwedekanaal		23-05-1960	18-04-1961
17 Maarsser Bruglocaties	19-04-2001	27-11-2001	
18 Maire Hofstede uitwerking woongebied	11-06-1990	08-01-1991	
19 Zandweg Oostwaard	12-06-1989	24-10-1989	



Overzicht geldende bestemmingsplannen

Karakteristieken plangebied

3

3.1

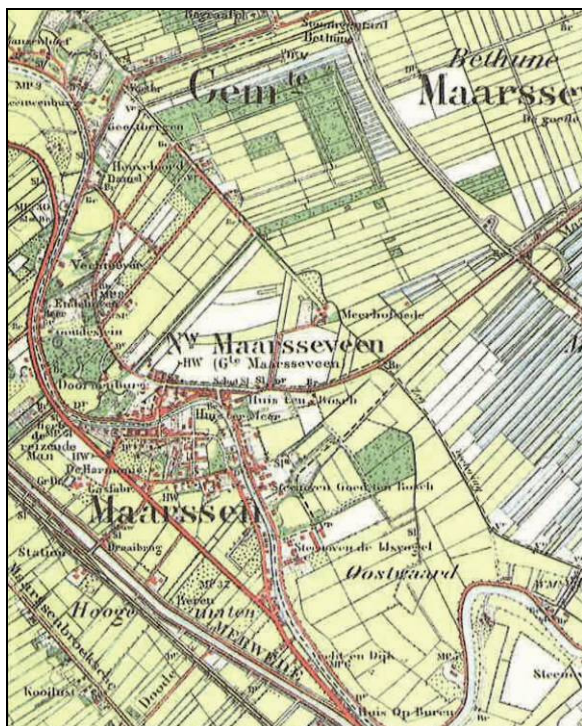
Ruimtelijke structuur

Algemeen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Maarssen-Dorp woongebied heeft in belangrijke mate betrekking op woonbuurten. Deze buurten zijn veelal gerealiseerd na 1945 en wel in een periode dat er sprake was van een grote behoefte aan nieuwe woningen (naoorlogse woningbouw).

Mede als gevolg hiervan kennen deze buurten een relatief hoge woningdichtheid. De ontwikkeling van deze buurten staat natuurlijk niet stil en zal ook nog in de komende jaren haar voortgang hebben. Naast het fenomeen van de gezinsverdunding (lagere woningbezetting), moet hierbij worden gedacht aan vernieuwing en renovatie van woningen evenals aan functieverandering van locaties binnen het bestemmingsplangebied.

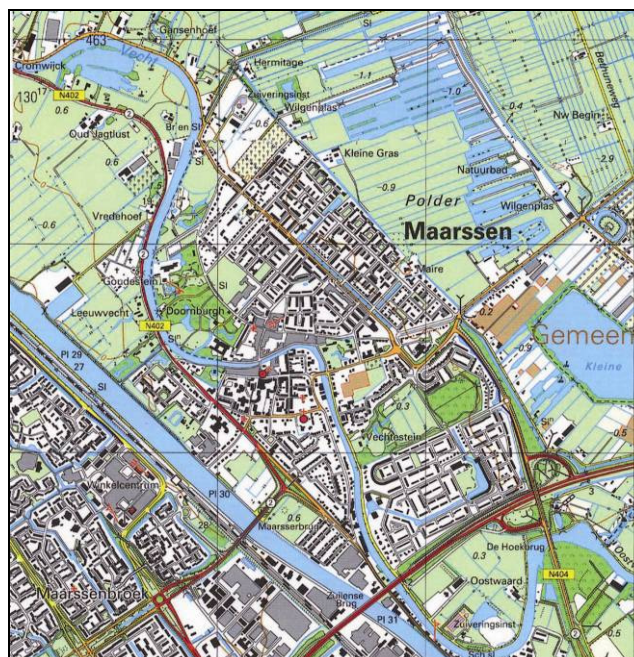
In het bestemmingsplangebied is in hoofdlijnen sprake van een ontwikkeling ten oosten en een ontwikkeling ten westen van het historische dorp Maarssen.



Maarssen rond 1900



Maarssen rond 1945



Maarssen rond 2000

De oostelijke ontwikkeling

Tussen buitenplaatsen, oude dorp en Zogwetering

De oostelijke ontwikkeling vulde het gebied in tussen de buitenplaatsen langs de Vecht, het oude dorp en de Zogwetering. Dit gebied kan naar zijn historische ontwikkeling en verschijningsvorm in twee deelgebieden worden onderscheiden. Het gebied ten noorden van de Doctor Ariënslaan en het gebied ten zuiden van de Doctor Ariënslaan.



Indeling Maarssen-Dorp woongebied in drie subgebieden

Ten noorden van de Doctor Ariënslaan

De buurten in het noordelijk deel van dit deelgebied zijn ingepast in en tussen de historische landbouwverkaveling van hofsteden en kleinere buitenplaatsen. Nader onderverdeeld in een langsrichting: Klokjeslaan, Kortelaan, Donkerelaan en de Doctor Ariënslaan en in een dwarsrichting: Zogweteringlaan en Driehoekslaam. Vóór 1940 werd langs deze wegen hier en daar extensieve respectievelijk solitaire woonbebouwing gerealiseerd. Vanaf de Zogweteringlaan werden en worden enkele (voormalige) boerderijen ontsloten, die in het agrarisch gebied ten noordoosten van het plangebied liggen.

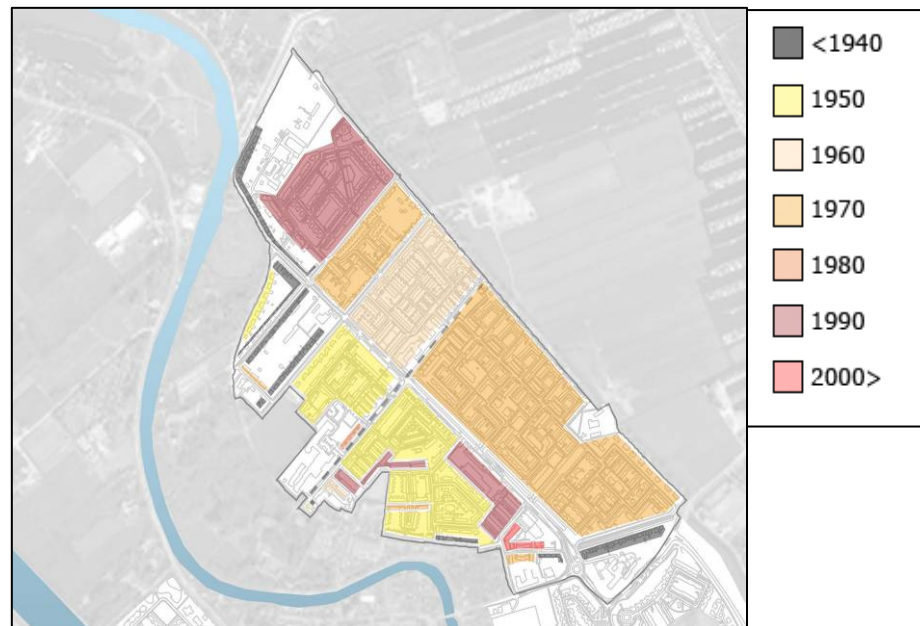
Het betreft rustige woongebiedjes van een bescheiden schaal en omvang en met een duidelijk suburbaan karakter. Alleen in de Zeeheldenwijk en in het nieuwe woongebied Zogweteringbuurt staan woonblokjes met appartementen

in vier bouwlagen. De komende tien jaar zullen in deze structuur geen veranderingen plaatsvinden.

Binnen het woongebied komen verspreid andere functies voor.

Het betreffen:

1. Het gemeentelijk afvalstoffendepot aan de Diependaalsedijk 120.
2. De rioolwaterzuiveringsinstallatie, eveneens aan de Diependaalsedijk.
3. Een klein bedrijventerrein aan de Kortelaan 20. Hier zou in de toekomst op bescheiden schaal de nieuwbouw van enkele woningen kunnen worden ingepast. Omdat de planontwikkeling nog niet ver genoeg is gevorderd is in het bestemmingsplan deze woningbouw niet opgenomen en is van de huidige situatie uitgegaan.
4. Een fruitkwekerbedrijf op de hoek van de Klokjeslaan en de Driehoekslaen, waar initiatieven zijn voor de bouw van enkele woningen nadat het bedrijf is beëindigd. Ook voor deze locatie wordt voorhands in het bestemmingsplan van het huidige gebruik en de huidige bebouwing uitgegaan.
5. Een agrarisch perceel gelegen langs de Machinekade langs de noordgrens van het plangebied.

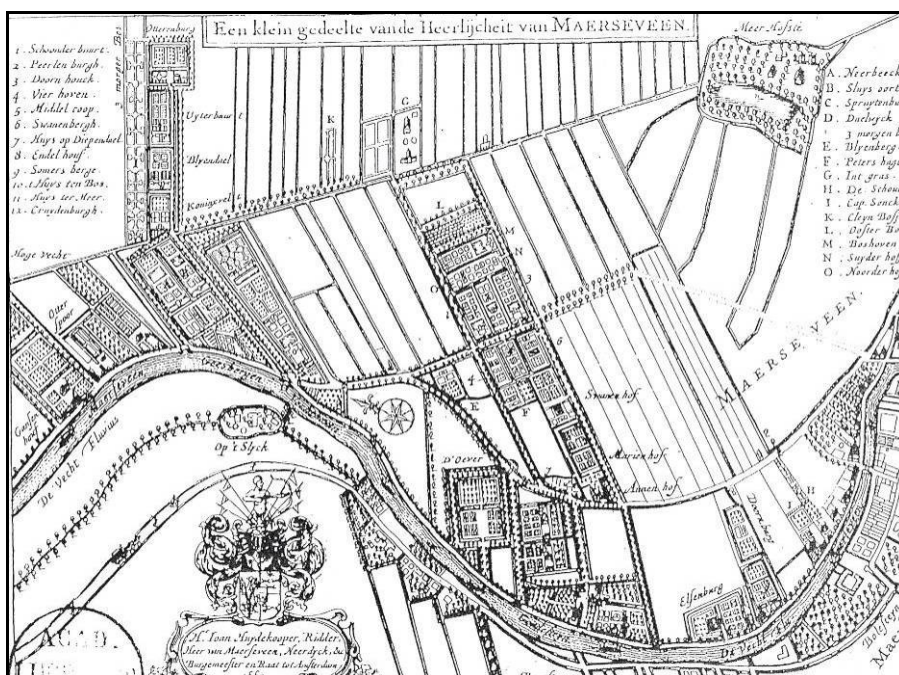


Tussen buitenplaatsen, oude dorp en Zogwetering: bouwperiodes

Ten zuiden van de Doctor Ariënslaan

Het deelgebied ten zuiden van de Doctor Ariënslaan ligt rond de Maire Hofstede, ofwel de oude hofstede Meerhofstede en werd van oorsprong gekenmerkt door het gebruik als weidegebied en een afwijkend verkavelingspatroon en een tevens afwijkende ontsluitingsrichting. Bij aanleg van de woonbuurten is de structuur van de richtingen van het noorden bewust doorgetrokken en is daarmee de oude structuur verloren gegaan.

Als ontsluiting van het totale woongebied is een centrale weg aangelegd, de Doctor Plesmanlaan, die aansluit op de dwarsrichting van het noordelijk gebied. De Doctor Plesmanlaan vormt samen met de Driehoekslaan de verbinding met het oostelijke buitengebied langs de Vecht. Tevens werd loodrecht op de Doctor Plesmanlaan een (zicht)as aangelegd op Maire Hofstede: de Thorbeckelaan. Het valt op dat het erf van Maire Hofstede al sinds eeuwen door de rechte lijn van de Zogwetering 'prikt', zoals op het kaartje uit 1660 blijkt.



Maarseveen (1660)

Langs de historische uitvalsweg vanuit het dorp, de Maarsseveensevaart, verscheen woningbouw (lintbebouwing) in de periode 1900-1940.

Achtereenvolgens werden in dit gebied woongebieden gerealiseerd. Allereerst in directe aansluiting op het oude dorp Maarssen - Nieuw Maarsseveen, namelijk de Schilderswijk (rond 1950) en vervolgens de Staatsliedenwijk (1965-1970).

Aan de zuidwestzijde van de Doctor Plesmanlaan werd een wijkwinkelcentrum gerealiseerd: een strip met uiteinden en daarboven galerijwoningen. Voorzieningen, zoals scholen, komen verspreid voor.

De wijken kennen een redelijk tot goed leefniveau. De oudste wijk, de Schilderswijk, voldoet niet meer aan de huidige normen die aan een woonbuurt kunnen worden gesteld en is aan heroverweging toe. Inmiddels zijn er in overleg met woningcorporatie Portaal plannen in voorbereiding voor het gebied begrensd door de Jan Steenstraat, Paulus Potterstraat, Rembrandtsingel en Nassaustraat. Daarbij wordt voorlopig gedacht aan een combinatie van sloop van enkele blokken en nieuwbouw ter plaatse en renovatie van andere bouwblokken. Voor de sloop/nieuwbouw is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Vooralsnog ziet het er niet naar uit dat de woningvoorraad in het te herontwikkelen gebied drastisch zal wijzigen. Per saldo zullen slechts enkele woningen (ongeveer 4) aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hiervoor zullen zes nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Ook andere delen van de oudere buurten binnen het plangebied zouden de komende tien jaar voor hero-verweging in aanmerking kunnen komen. Het is echter niet de bedoeling op de nog daarvoor te ontwikkelen plannen vooruit te lopen en daarmee in het voorliggende bestemmingsplan nu al rekening mee te houden.

Overigens is het buurtje dat wordt begrensd door de Jan Steenstraat, Paulus Potterstraat en Rembrandtsingel aan te merken als goed voorbeeld van de stijl van de Delftse School.

De historische bebouwing langs de Maarsseveensevaart en Oude Maarsseveensevaart is van belang in verband met het aflezen van de geschiedenis van Maarssen-Dorp en vanwege de verbijzondering die deze bebouwing oplevert binnen het woongebied. Met een juiste detaillering van de openbare ruimte in de omgeving zou dit beter tot uitdrukking kunnen worden gebracht.

In het gehele gebied tussen buitenplaatsen, oude dorp en Zogwetering komen relatief veel gestapelde woningen. Deze woningen die door het gehele gebied verspreid zijn gesitueerd, hebben een verschijningsvorm en uitrustingsniveau die op den duur minder aantrekkelijk kunnen zijn. Het tijdig nemen van maatregelen zal leegstand kunnen voorkomen.

De overgang van het woongebied naar het buitengebied wordt bepaald door de Zogwetering. Hier is sprake van een directe confrontatie tussen de bebouwde kom van Maarssen-Dorp en het landelijk gebied. In de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Maarssen en in het streekplan Utrecht (rode contour) vormt de Zogwetering de grens van het stedelijk gebied van Maarssen.

De belangrijkste ontsluiting van het gebied tussen buitenplaatsen, oude dorp en Zogwetering had plaats via de Straatweg, Binnenweg, Parkweg, Huis ten Broekweg¹ en Doctor Plesmanlaan.

Deze ontsluiting bleek op den duur onvoldoende om het verkeer op een goede wijze te verwerken. De ontsluiting werd verbeterd door de aanleg van de Zuilense Ring met het aansluitpunt voor Maarssen-Dorp en Zuilen. Het aansluitpunt werd verbonden met Maarssen-Dorp door de aanleg van de Sweserengseweg. Deze weg werd via een wegdeel met het verloop van een bajonet aan de Doctor Plesmanlaan geknoopt.

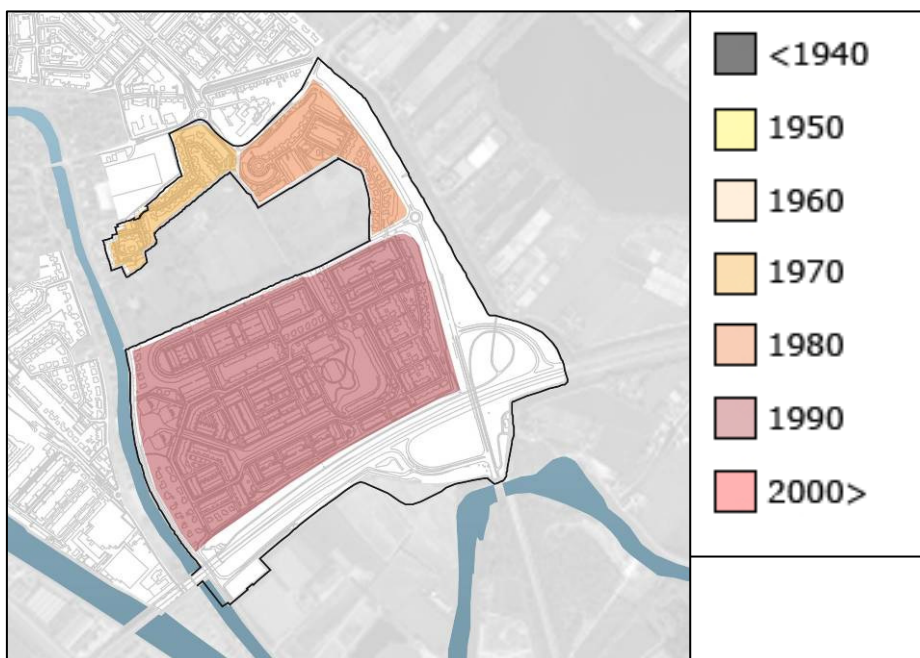
¹ In het begin van de jaren 70 werd de oude Van Lingebrug afgebroken. Daarvoor kwam in de plaats de ophaalbrug over de Vecht in de bocht van de Parkweg. Tevens werd de Huis te Boschstraat aangelegd, aanvankelijk aan de Vecht tot aan de Thorbeckelaan en later doorgetrokken tot de Doctor Plesmanlaan. Nadat de Zuilense Ring en de Zweserengseweg gerealiseerd waren, werd de aansluiting Huis te Boschstraat/Doctor Plesmanlaan omgevormd tot een rotonde.

Park Vechtenstein en omgeving

Het ontstaan van de nieuwe ontsluiting opende de mogelijkheid voor het realiseren van Zandweg-Oostwaard rond het gebied van de voormalige buitenplaats Vechtenstein (nu park Vechtenstein) in de jaren omstreeks 1995.

Het woongebied rond de Vechtensteinlaan en de Van Lingenlaan werden ten noorden van het park gerealiseerd en de meer omvangrijke wijk Zandweg-Oostwaard ten zuiden van het park. De bewoners waarderen deze nieuwe woongebieden als vriendelijk, rustig en aangenaam. De komende tien jaar zal er weinig worden veranderd.

In dit deelgebied bevindt zich een wegens bedrijfsbeëindiging te slopen kas-sencomplex van een kwekerij aan de Zandweg waarvoor inmiddels een schets-bebouwingsplan voor woningen is opgesteld. Voor dit nieuwe woongebied zal te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan worden voorbereid.



Park Vechtenstein en omgeving: bouwperiodes

De westelijke ontwikkeling

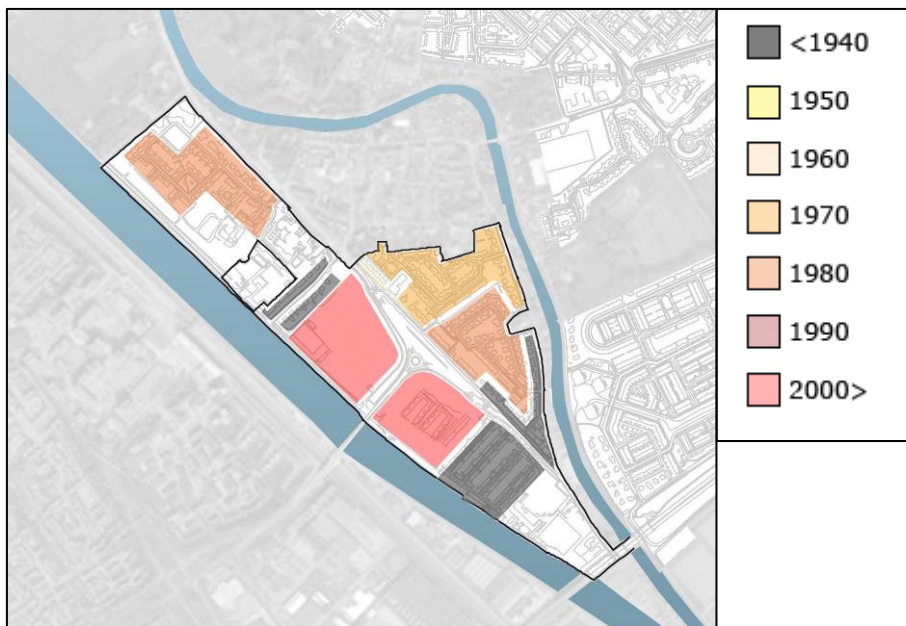
Het plangebied voor het woongebied ten westen van het dorp Maarssen, tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht, is langzamerhand vrijwel geheel bebouwd. In het zuidelijke punt van dit gedeelte van het plangebied is nog bedrijfsbebouwing aanwezig (Koninklijke Bammens afvalinzamelsystemen). Recentelijk zijn voor Bammens nieuwe geluidscontouren vastgesteld die nagenoeg samenvallen met de grens van het bedrijfsterrein. Voor de nabijgelegen woongebieden is de hinder van het bedrijf beperkt en aanvaardbaar. Zo lang het bedrijf zelf geen initiatieven onderneemt de bedrijfsvoering op deze locatie te beëindigen is er geen reden - en zeker niet binnen de planperiode - een andere bestemming te overwegen.

Rond de monumentale boerderij Snaafburg zijn enige agrarische gronden aanwezig. Deze stukjes land liggen aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Voorheen was op het erf van de boerderij Snaafburg, in strijd met het bestemmingsplan, een tectyleerinrichting gevestigd. Er is echter wel een milieuvergunning verleend. Hoewel het tectyleren tot het verleden behoort, vinden er nog wel andere bedrijfsactiviteiten plaats. Het gemeentebestuur is bereid, ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse medewerking te verlenen voor de bouw van drie woningen in plaats van en op de plaats van deze tectyleerinrichting, daarbij mag het oppervlak en de hoogte van de huidige bebouwing niet worden overschreden. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor het industriecomplexje aan de Oostkanaaldijk (Lambri e.o.) zijn in de afgelopen jaren woningbouwplannen ontwikkeld. De ontwikkelingen liggen echter al geruime tijd stil en het valt thans niet te overzien wanneer deze weer zullen worden opgepakt. Daarom is besloten het bedrijvencomplex voorhands niet in dit bestemmingsplan op te nemen.

De structuur van het westelijk woongebied wordt bepaald door het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht en door de Straatweg: de historische wegverbinding tussen Amsterdam en Utrecht. Ten noorden van Utrecht werd het Merwedekanaal in oostelijke richting verbreed tot Amsterdam-Rijnkanaal. Het werd in zijn huidige tracé op 21 mei 1952 in gebruik genomen en tussen 1965 en 1981 opnieuw verbreed.

Aan de overzijde werd de spoorwegverbinding Amsterdam-Utrecht aangelegd en in 1843 in gebruik genomen. Maarssen kreeg een halte aan deze lijn. De halte werd bereikbaar vanuit het dorp met de aanleg van de Stationsweg en een lage brug over het Merwedekanaal. Met de verbreding van het kanaal verviel deze brug en werd zuidelijker een nieuwe, nu hoge brug met op- en afritten naar de Straatweg aangelegd. Het civiele kunstwerk vormt onder andere de verbinding tussen de Straatweg en de rijksweg A2. Tot 1980 vormden de Verbindingsweg en de Straatweg de enige belangrijke wegontsluitingen van Maarssen-Dorp richting Maarssenbroek. Met de aanleg van de Zuilense Ring en de nieuwe aansluiting op Maarssen-Dorp, de Sweserengseweg, kon de verkeersfunctie van het westelijk deel van Maarssen-Dorp worden ontlast. Langs de Straatweg zijn tot op heden functies te onderkennen die gebruikelijk behoren bij een uitloper van een stedelijk gebied, zoals enige horecabedrijven.



Westelijk gebied: bouwperiodes

De oudste buurt, de Friezenbuurt, is gebouwd als woongebied voor werknemers van de aan de andere zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen veevoederfabriek, gesticht in 1921 door Ulbe Twijnstra. Deze Friese ondernemer bracht zijn werknemers uit Friesland mee. Om zijn arbeiders te kunnen huisvesten werd de woonbuurt gebouwd die nog steeds de Friezenbuurt heet. De buurt, met nu veel eigen woningbezit, kan worden gezien als een typisch voorbeeld uit het begin van de twintigste eeuw van sociale woningbouw die is geïnspireerd door het bedrijfsleven. Het is een levendig laagbouwwoonmilieu dat nog jaren mee kan. Wel kunnen door de relatief grote woningdichtheid en krappe wegprofielen parkeerproblemen mogelijk verder toenemen.

Ook de Stationsweg kent de karakteristieke bebouwing voor een dergelijke straat: laagbouw uit de jaren rond 1920 van enige allure in een laanprofiel.

Vervolgens werd het gebied tussen de lintbebouwing aan de Straatweg, de lintbebouwing aan de Kerkweg en de parallel aan de Vecht gelegen Binnenweg ingevuld met woningbouw. Deze buurt met de naam 'Binnenweg' is gerealiseerd in de periode rond 1970 en heeft de normale uitstraling van een suburbaan milieu met straten en pleintjes met daaraan gelegen laagbouw. Binnen deze buurt zijn twee gedeeltes met een zelfstandige ontsluiting te onderkennen: een ouder deel tegen het dorp (de componistenbuurt) en een deel dat wordt bepaald door de Rogier van Otterloolaan (op de voormalige fruitkwekerij van de familie Floor).

Ook kreeg het gebied tussen kanaal en Straatweg nabij de historische boerderij Snaafburg en de boerderij De Reizende Man een woonfunctie. Dit woongebied met de naam 'De reizende man' heeft een luxer voorkomen. Ook hier staan voornamelijk woningen met voorkanten aan straten en pleinen. Er liggen geen voorkanten van woningen aan de Straatweg: de achterkanten van woningen geven de Straatweg een uitgesproken groen karakter. De groene zetting aan de

buitenzijden van de buurt en in de buurt maakt de buurt aantrekkelijk. Langs de Straatweg is het verpleeghuis Zuwe Snavelenburg manifest aanwezig.

De woongebieden 'Maarssen bruglocaties' zijn voor een belangrijk deel gerealiseerd, het noordelijk deel moet aan de zijde van het kanaal en de Stationsweg nog worden afgerond. De beide woongebieden ter weerszijden van de Verbindingsweg hebben een meer urbane uitstraling: hogere dichtheden, duidelijke wegprofielen (ook aan de buitenranden), gestapelde bouw en gebouwde parkeervoorzieningen.

De Zogwetering is een oude ontginningsbasis die dateert uit de middeleeuwen en is als zodanig van cultuurhistorisch en landschappelijk belang. Ook nu nog vervult de Zogwetering als hoofdwatgang een belangrijke waterhuishoudkundige functie. De Zogwetering vormt, zoals eerder opgemerkt, een duidelijke begrenzing van het stedelijke gebied van Maarssen aan de noordoostzijde. Het perceel van de Maire Hofstede onderbreekt de rechte begrenzing en vormt een "uitstulping" in het open weidegebied. De Zogwetering wordt ter plaatse van Maire Hofstede zelfs onderbroken. Andere (voormalige) agrarische bedrijven in het gebied liggen ten noordoosten van de Zogwetering. Uit een kaartje dat Johan Huydecoper in 1660 van zijn "Heerlijkheit Maerseveen" liet maken (zie figuur 3) blijkt dat de MeerHofstede ook toen al de Zogwetering doorbrak. Wellicht valt hieruit te concluderen dat een voorganger van Maire Hofstede ouder is dan de Zogwetering. Wanneer Maire Hofstede inderdaad een relatie had met het Huis Ter Meer, dat waarschijnlijk in 1083 werd gesticht, is dat niet ondenkbaar.

3.2

Voorzieningen

Detailhandel, horeca, ambacht en zakelijke dienstverlening

Aan de Doctor Plesmanlaan ligt een wijkwinkelcentrum met diverse winkels, met name gericht op dagelijkse behoeften zoals levensmiddelen, kleding en drogist. Daarnaast zijn er enkele dienstverlenende bedrijven in het plangebied. Aan de A. Cuypstraat en P. de Hoogstraat liggen enkele winkels en bedrijven, zoals een boekwinkel en een zonnectrum,

Langs de toegangsweg van Maarssen ligt een tankstation.

Onderwijs

In het plangebied bevinden zich meerdere basisscholen. De openbare basisschool 't Palet heeft vestigingen in Zandweg Oostwaard, aan de Gaslaan (valt buiten het gebied) en in de Zeeheldenbuurt. Het protestants christelijk basisonderwijs heeft twee scholen, te weten het Klaroen in de Zeeheldenbuurt en Het Kompas die over twee vestigingen beschikt, namelijk in Zandweg Oost-

waard en aan het Harmonieplein (buiten plangebied). Het katholiek onderwijs beschikt over één basisschool, De Pionier, die aan de Thorbeckelaan ligt.

Ten aanzien van het basisonderwijs is een masterplan schoollocaties in concept uitgewerkt. Dit Masterplan gaat uit van een concentratie van scholen in combinatie met een cultuurhuis aan het Harmonieplein dat net buiten het plangebied valt. Daarnaast omvat het masterplan plannen voor sloop en nieuwbouw op de locaties Daalse Hoek, 't Palet en Kuiperstraat en verbouwingen bij de Klaroen en in Zandweg Oostwaard.

In het plangebied bevindt zich geen speciaal en voortgezet onderwijs.

In het kader van BredeSchoolontwikkeling wordt gestreefd naar het verder integreren van voorzieningen in en nabij scholen. Dit geldt met name voor peuterspeelzalen, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang.

In het plangebied bevinden zich twee gymnastiekzalen die voor de toekomst gehandhaafd zullen blijven.

Zorg, welzijn en cultuur

In Maarssen-Dorp woongebied liggen de woonzorgcentra Maria Dommer, Merenhoef, en Zuwe Snavelenburg.

Sport en recreatie

Er liggen trapveldjes aan de Rembrandtsingel, Cramerlaan, Kortelaan, Gerbrandystraat en bij Maria Dommer. Er zijn plannen voor twee panna-kooien bij de waterzuivering Zogwetering en bij rotonde Plesman.

Er is een nieuw trapveld in de Hoge Brug, voorlopig betreft dit een tijdelijke voorziening.

Een deel van een boerderij wordt gebruikt voor films en bijeenkomsten van de buurt. Achter de kerk aan de Kerkweg staat Ons Honk en het Trefpunt, hier zijn zalen te huur voor activiteiten. Aan de Kuiperstraat staat een gebouw waarin twee toneelverenigingen, de Vereniging Assalam, het Grafisch Atelier en een inloopaccommodatie voor jongeren van Stade zijn gehuisvest.

Radio en TV Maarssen is gevestigd op de zolder boven Café Floris aan de Nassaustraat

Overige voorzieningen

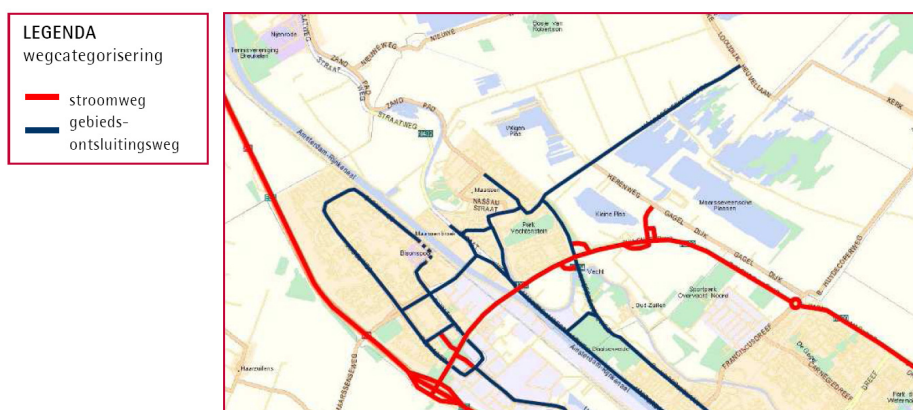
In de meest noordelijke hoek van het plangebied liggen de gemeentewerf met afvalstoffendepot en kringloopwinkel en de RWZI.

3.3

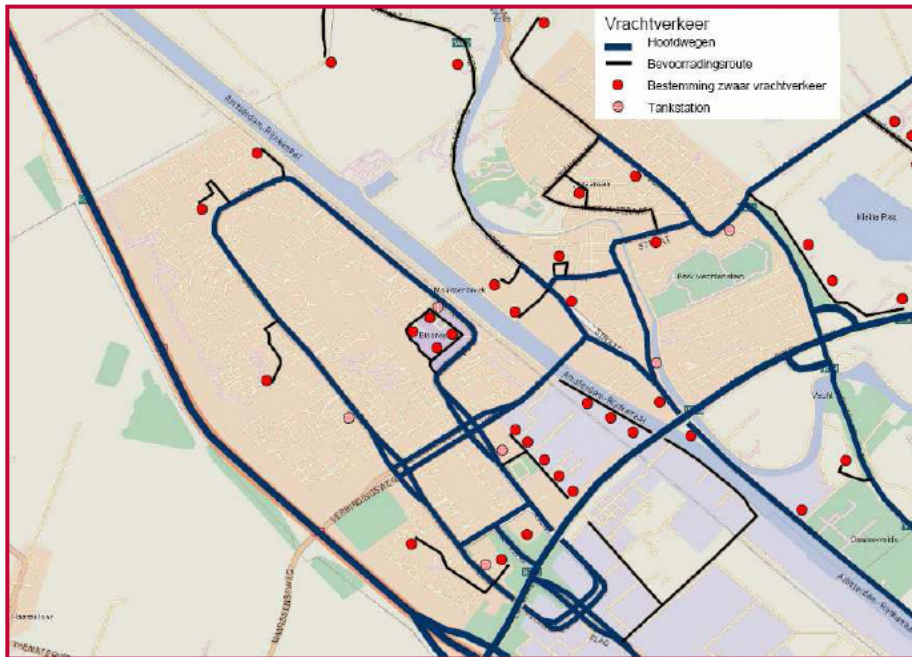
Verkeer

Autoverkeer

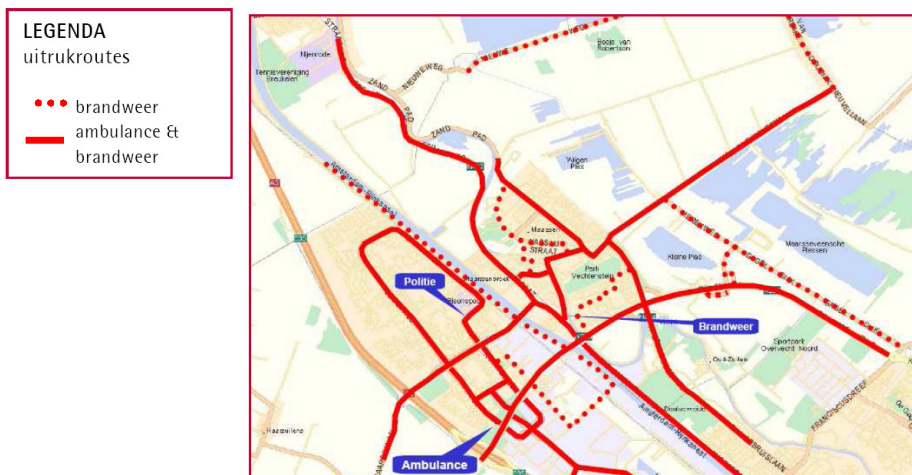
De meeste wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen. Op deze wegen vindt vooral uitwisseling plaats en zijn de snelheden laag. De erftoegangswegen sluiten aan op de gebiedsontsluitingswegen Straatweg (N402)/Verbindingsweg, Binnenweg, Kerkweg, Sweserengseweg, Doctor Plesmanlaan en Huis ten Boschstraat. Via de Sweserengseweg wordt het plangebied ontsloten op de Zuilense Ring, die in westelijke richting naar de A2 leidt en in oostelijke richting naar Utrecht en de A27.



De stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen komen tevens het eerst in aanmerking als bevoorradingsroutes voor vrachtverkeer. Aangezien blijkt dat veel bevoorradingspunten niet zijn gelegen langs gebiedsontsluitingswegen, zijn bevoorradingsroutes vastgesteld waar het zware vrachtverkeer wordt gefaciliteerd. Op andere routes wordt zwaar vrachtverkeer zo veel mogelijk geweerd.



Voor hulpdiensten zijn uitrukroutes aangewezen waar verkeersremmende maatregelen zo veel mogelijk dienen te worden beperkt.



Openbaar vervoer

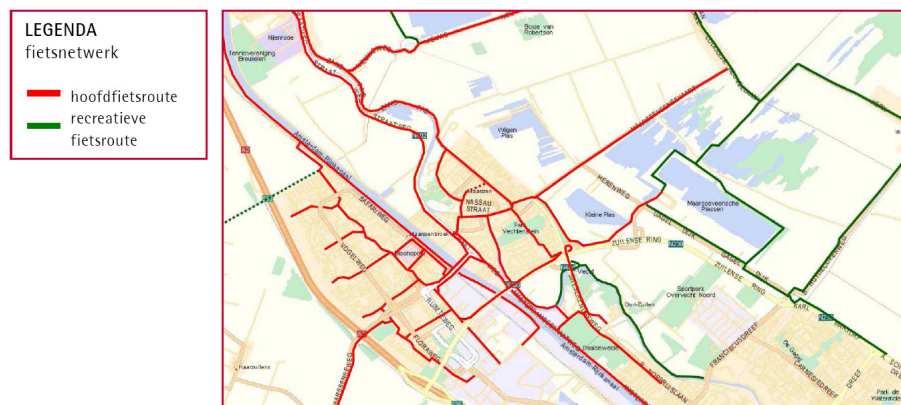
Het treinstation van Maarssen, dat is gelegen buiten het plangebied, vormt het centrale knooppunt van het openbaar vervoer. Vanaf hier zijn Utrecht en (met een overstap) Amsterdam bereikbaar. Door Maarssen-Dorp lopen diverse busroutes richting het treinstation en richting Utrecht.

Langzaam verkeer

Fietsers

Binnen Maarssen worden hoofdfietsroutes onderscheiden met een verbindende functie en een fijner netwerk van fietsroutes met een ontsluitende functie.

Het netwerk van verbindende fietsroutes sluit aan bij de belangrijkste attractiepunten binnen de gemeente, zoals scholen en winkels.



Waternetwerk

Het plangebied grenst aan de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal. De Vecht wordt met name gebruikt voor recreatief verkeer, het Amsterdam-Rijnkanaal wordt met name gebruikt door vrachtschepen.

3.4

Groen en natuur en blauw

Groen en natuur

Een groot deel van het aanwezige groen in Maarssen-Dorp, zoals de parken Vechtenstein en Doornburgh, ligt buiten het plangebied. Doornburgh en Goudstein behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Vecht is in de EHS opgenomen als ecologische verbindingszone.

In het Natuurbeleidsplan Ecologische infrastructuur zijn langs de Verbindingsweg steppingstones opgenomen. Deze dienen om de barrière van het Amsterdam-Rijnkanaal te verzachten voor onder andere vlinders.

De gemeente beschikt sinds begin dit jaar (2010) over een concept-Bomenbeleidsplan. Met het bomenbeleidsplan worden maatregelen aangereikt om te komen tot een duurzaam beheer van het bomenbestand met als doel het groen binnen de gemeente zoveel mogelijk te beschermen en te behouden. Belangrijk gevolg van het nieuwe bomenbeleid is dat de regeldruk voor particulieren sterk vermindert (de kapvergunning verdwijnt), terwijl de belangrijkste bomen binnen de gemeente beter beschermd zijn (door het aanwijzen van monumentale en karakteristieke bomen en het vastleggen van de bomenstructuur).

Blauw

Belangrijke watergangen in Maarssen zijn de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze maken geen onderdeel uit van het plangebied, maar grenzen

er wel aan. Aan weerszijden van de Vecht liggen boezemwaterkeringen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Machinekade, dit is eveneens een secundaire kering. De beschermingszones van deze kades liggen binnen het plangebied.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het waterwingebied Bethunepolder. Het plangebied grenst aan het grondwaterbeschermingsgebied en is deels gelegen in het 100-jaarsaandachtsgebied. Dit gebied stelt geen extra milieuregels, maar er wordt gebruikgemaakt van instrumenten als stimulering, communicatie, handhaving en ruimtelijk beleid.

Op 10 oktober 2008 heeft een wateroverleg plaatsgevonden waarbij de gemeente en het waterschap vertegenwoordigd waren. Uit dit overleg kwam het volgende naar voren:

- Het plangebied valt onder twee polders met ieder een eigen watersysteem. Het betreft de polder Nijenrode en de polder Maarssenveen Westbroek.
Voor de polder Maarssenveen Westbroek heeft Waternet een studie verricht. De conclusie is dat voor dat deel van het plangebied er geen maatregelen nodig zijn voor extra wateropvang. Voor de polder Nijenrode is een watergebiedsplan in concept opgesteld;
- De provincie werkt aan een nieuw waterhuishoudingsplan, hierin zullen ook vrij gedetailleerde maatregelen opgenomen worden om wateroverlast te voorkomen.
- Riolering;
In het plangebied ligt een gescheiden stelsel. De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) zal aangepast worden waarmee het rendement verhoogd wordt. Concrete plannen zijn er nog niet. De gemeente is bezig met het opstellen van een rioleringplan.
- Waterkwaliteit;
Ten aanzien van de waterkwaliteit staat het nodige beschreven in het gemeentelijk waterplan. Belangrijk is dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen en chemische bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.
- Bestemmingsplan;
In het bestemmingsplan zullen de (hoofd)watergangen bestemd worden als water. Binnen de bestemming groen zal water ook mogelijk zijn.

3.5

Duurzaamheid en milieu

Duurzaamheid

In de bestaande situatie gelden voor het plangebied geen bijzonderheden op het gebied van duurzaamheid.

Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (artikel 77) zijn, ter bestrijding van verkeerslawaaï, zones langs wegen vastgelegd die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en het aantal rijstroken. Nieuwe bouwkundige ontwikkelingen binnen de zone van een weg dienen te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Ook bij de aanleg/reconstructie van een weg die invloed heeft op gevoelige bestemmingen in de zone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Verslag dient te worden gedaan van de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten. Indien er sprake is van een situering binnen de geluidszone van meerdere wegen dienen de geluidsbelastingen per weg te worden beschouwd. Wegen met een 30 km/uur-begrenzing hebben van rechtswege geen geluidszone. Echter, uit jurisprudentie blijkt, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aandacht moet worden besteed aan de geluidsbelasting ten aanzien van 30 km/uur-wegen, in verband met de benodigde gevelisolatie.

Binnen het plangebied zijn de volgende geluidszones van belang:

- Zuilense Ring (N230): 350 m, een woonwijk in stedelijk gebied in zone van autoweg wordt als buitenstedelijk aangemerkt;
- Busbaan ten zuiden van de Zuilense Ring: 200 m;
- Straatweg: 200 m;
- Plesmanlaan/Sweserengseweg: 200 m.

In bijlage 1 zijn de geluidszones weergegeven.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt 48 dB. Indien de werkelijke geluidsbelasting hoger is dan deze voorkeursgrenswaarde en bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen niet mogelijk zijn, kan de gemeente een Hogere waarde vaststellen. Hiervoor geldt een maximum (artikel. 83 Wet geluidhinder) van 63 dB voor binnenstedelijk gebied en 53 dB voor buitenstedelijk gebied.

De situatie zoals die voor een woonwijk geldt inclusief de gevolgen van de verbreding van de busbaan komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

Railverkeer

Een deel van het plangebied is gelegen in de geluidszone van het spoortraject Amsterdam-Utrecht. De breedte van deze zone bedraagt ter plaatse van het plangebied 600 m. De wettelijke zone en de 55 en 68 dB-contouren zijn opgenomen in bijlage 1. Een klein deel van het plangebied ligt binnen de 55 dB-contour.

De ten hoogste toelaatbare waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer bedraagt voor woningen 55 dB en voor andere geluidgevoelige gebouwen 53 dB. Indien de werkelijke geluidsbelasting hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde en bron- overdrachts- en gevelmaatregelen niet mogelijk zijn kan een Hogere waarde worden vastgesteld. Hierbij wordt een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare waarde toegestaan waarbij een

maximum geldt van 68 dB (Besluit geluidhinder artikel 4.10). De procedure vaststelling Hogere waarden en het hier in te volgen beleid zijn gelijk aan die voor wegverkeerslawaaï.

Bij de verbreding van het traject Amsterdam-Utrecht heeft in het kader van het Rail21-project toetsing aan de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Hierbij zijn geluidsschermen aan weerszijden van het spoor geplaatst en Hogere waarden vastgesteld. Voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een spoorweg of bij wijziging van een spoorweg dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd (Besluit geluidhinder artikel 4.3).

Industrielawaai

Met betrekking tot Industrielawaai zijn in het plangebied twee geluidszones van belang, te weten de zonering Maarssenbroeksedijk en de zonering Lage Weide.

Zonering Maarssenbroeksedijk

Het industrieterrein Maarssenbroeksedijk ligt binnen de gemeente Maarssen. Het grootste gedeelte van het industrieterrein bevindt zich aan de zuidwestzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal, en een kleiner gedeelte bevindt zich aan de noordoostzijde van dit kanaal, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Rond het industrieterrein is een wettelijke zone vastgesteld. De zone is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht, bij besluit van 13 maart 1992. Deze zone is wel in bestemmingsplan Maarssenbroek werkgebied vastgelegd, maar niet in bestemmingsplan Binnenweg/Friezenbuurt. Dit vindt zijn oorzaak in het feit dat laatstgenoemd bestemmingsplan van juni 1988 is.

In het bestemmingsplan Binnenweg/Friezenbuurt is vastgelegd dat op het industrieterrein geen inrichtingen ex art. 2.4 van het 'Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer' zijn toegelaten (zogenoemde A-inrichtingen of 'grote lawaaimakers').

Als gevolg van recente uitspraken van de Raad van State is duidelijk geworden dat bedrijfsgronden waar dergelijke inrichtingen niet gevestigd mogen worden ook niet mogen worden betrokken bij het bepalen van de geluidzone. Net als in het bestemmingsplan 'Binnenweg/Friezenbuurt' worden ook in het bestemmingsplan 'Maarssen-Dorp woongebied' dergelijke inrichtingen niet toegestaan binnen de bedrijvenbestemming en dus op het gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat de noodzaak voor het gezoneerde industrieterrein binnen dit plangebied komt te vervallen. De terreinen van Bammens en ASD worden dan ook onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat ook de geluidzone moet worden aangepast.

Er is akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van het onttrekken van het terrein van Bammens en ASD aan het gezoneerde industrieterrein en de plaats waar de nieuwe geluidzone komt te liggen (Akoestisch onderzoek industrielaawaï Maarssenbroeksedijk ten behoeve van bestemmingsplan Maarssen-Dorp

woongebied, Gemeente Maarssen, rapportnummer 09.11.01/v3, datum 21 augustus 2009).

Als gevolg van het dezoneren komen de woningen Straatweg 68 en 72-78 buiten de geluidzone te liggen. Deze hoeven niet langer aan de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden, maar nog wel aan de Wet milieubeheer (Wm)(t.g.v. Bammens en ASD). Voor deze woningen leidt dat niet tot een hogere geluidsbelasting en heeft het geen consequenties.

De woningen Straatweg 3 en 3a lagen op het gezoneerde industrieterrein en genoten geen bescherming in het kader van de Wgh of Wm. Deze komen nu buiten het gezoneerde industrieterrein en de geluidzone te liggen. Hierdoor krijgen ze de status van geluidgevoelig object in de zin van de Wet milieubeheer en worden daardoor maatgevend bij de toetsing van Bammens en ASD aan hun geluidvoorschriften. De beoordeling gebeurt volgens de systematiek in de 'Handreiking industrielawaai en vergunningverlening'.

Bammens heeft een milieuvergunning met geluidvoorschriften. Uit het onderzoek volgt dat het bedrijf aan zijn geluidvoorschriften voldoet. Door wijziging van de zone verandert er bij de woningen aan de Straatweg niets aan de werkelijk optredende geluidniveaus op de gevel.

Omdat er geen akoestische gegevens van ASD bekend waren, is hier akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek ASD Utrecht B.V. te Maarssen, rapportnr. 09.11.02/v1, datum 21 augustus 2009). Uit dit onderzoek volgt dat de standaard geluidvoorschriften bij de woningen Straatweg 3/3A worden overschreden. In genoemd rapport wordt geadviseerd om voor de inrichting een maatwerkvoorschrift voor geluid op te stellen. De Milieudienst start hiervoor een procedure. Door het verleggen van de zone verandert er bij de woningen aan de Straatweg niets aan de werkelijk optredende geluidniveaus op de gevel.

De conclusie van het akoestisch onderzoek is dat het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied in de praktijk geen consequenties heeft voor de bedrijven en ook niet voor de omwonenden. Met de voorgestelde wijzigingen behouden de bedrijven die binnen het gezoneerde industrieterrein liggen hun bestaande rechten. De nieuwe zone wordt niet overschreden. Ook voor de bedrijven die na de aanpassingen buiten het gezoneerde industrieterrein komen te liggen, heeft dit geen consequenties.

De nieuwe geluidzone is in het akoestisch rapport (09.11.01/v3) opgenomen en is in de verbeelding aangegeven.

Zone Lage Weide

Een klein deel van het plangebied ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal en de NRU viel binnen de oorspronkelijk vastgestelde geluidzone van het industrieterrein Lage Weide. Uit het actuele zonemodel van de gemeente Utrecht blijkt dat de 50-dB(A) contour ruimschoots buiten het plangebied ligt (zie uit-

draai 'Actueel zonebeheermodel 071004'). De gemeente Utrecht heeft vermeld dat het deel van het plangebied dat nog binnen de zone lag, aan de zone onttrokken kan worden. Daarom is op de verbeelding geen geluidzone als gevolg van het industrieterrein Lage Weide opgenomen.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

Voor de RWZI binnen het plangebied (Zogweteringlaan) is uitsluitend de Wet milieubeheer en niet de Wet geluidhinder van toepassing. In het kader van de Wm-vergunning zijn geluidswerende maatregelen genomen. Bij een consoliderend bestemmingsplan zijn er derhalve geen belemmeringen.

Geur

Invloed omliggende agrarische bedrijven; uit het bij de milieudienst aanwezige bedrijvenbestand blijkt dat de volgende bedrijven, vallend onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer, zijn gelegen in of in de nabijheid van het plangebied:

- Europalaan 1, Pensionstal Verweij met een paardenpensionstal;
- Zogweteringlaan 2, J.A. Ammerlaan met een veehouderijbedrijf voor zoogkoeien, jongvee en vleesvee;
- Oostwaard 9b, Manege Marsua met een paardenmanege;
- Straatweg 21, C.G.M. Kemp met een klein veehouderijbedrijf voor het houden van zoogkoeien en een paar pony's.

Vanuit het Besluit landbouw milieubeheer is een afstand van 100 m nodig tot geurgevoelige objecten behorend tot de bebouwde kom. Voor geurgevoelige objecten, gelegen buiten de bebouwde kom is 50 m nodig. Om de onderhavige bedrijven niet onnodig te belemmeren in ontwikkelmogelijkheden wordt in deze situaties gemeten van de bouwblokgrens tot het meest dichtbij gelegen geurgevoelig object. Onderhavige bedrijven kunnen niet voldoen aan de in acht te nemen afstanden. De bedrijven zitten dus feitelijk "op slot". Het zijn echter allemaal bedrijven met een legale Wet milieubeheerstatus. De bestaande rechten hieruit worden over het algemeen gerespecteerd. Belangrijk is wel om in deze situatie geen geurgevoelige objecten dichterbij deze bedrijven toe te staan. Hiervan is in het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied geen sprake.

Licht

In artikel 2.1 van het Activiteitenbesluit (zorgplichtartikel) lid 2h is opgenomen dat lichthinder dient te worden voorkomen. In het Activiteitenbesluit is in paragraaf 4.8.5. (sportterreinen en dergelijke) specifiek de verplichting opgenomen dat verlichting ten behoeve van sportuitoefening in de buitenlucht tussen 23.00 uur en 07.00 uur moet zijn uitgeschakeld (behoudens daartoe aangewezen dagen of dagdelen). Tenzij al uitputtend geregeld, kunnen aanvullende bepalingen worden gesteld ter beperking van lichthinder. Het Activiteitenbesluit kent hiermee mogelijkheden om bij wet milieubeheer-plichtige inrichtingen licht(hinder) te reguleren.

In het klachtenregistratiesysteem van de Milieudienst zijn geen klachten over lichthinder geregistreerd ten aanzien van de bedrijven binnen het plangebied. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat er geen probleemsituaties ten aanzien van lichthinder aanwezig zijn.

Luchtkwaliteit

Onder het Besluit luchtkwaliteit 2005 dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. Per 15 november 2007 is in de Wm een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens de Wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden. Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' genoemde aantallen te bouwen woningen blijft of m² bruto vloeroppervlak kantoren of andere nadere begrenzingen, dan wel met het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de geldende 3% grens overschrijdt. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete aantallen woningen voor bijvoorbeeld woningbouwplannen (1.500 bij één ontsluitingsweg) en vierkante meters vloeroppervlak voor kantoorlocaties (100.000 m² bij één ontsluitingsweg). Projecten die qua omvang binnen de in de Regeling gestelde grenzen vallen, mogen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Over de luchtkwaliteit binnen de gemeente is jaarlijks gerapporteerd door de Milieudienst, conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) van 23 juni 2005 en vanaf 15 november 2007 de Wet luchtkwaliteit. De A2 is een van de drukste rijkswegen van Nederland en veroorzaakt een hoge achtergrondconcentratie in Maarssen en de regio en is zodoende bepalend voor de luchtkwaliteit. Over de concentraties van zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb) wordt verslag gelegd in de provinciale rapportage. In de gemeentelijke rapportages is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). Berekeningen zijn uitgevoerd voor die locaties waar een vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor ten minste één van de verontreinigende stoffen zou kunnen worden overschreden of voorgaande jaren een overschrijding van de normen is geconstateerd. In de meest recente rapportage over 2008 zijn in het plangebied geen overschrijdingen van de plandrempels voor luchtkwaliteit gebleken.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn - behalve de busbaan - geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Derhalve dient alleen voor de busbaan inzichtelijk te worden gemaakt wat de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5.

Overig

Glastuinbouwbedrijven aan de Tuinbouwweg

Aan de Tuinbouwweg, net buiten het plangebied, liggen enkele glastuinbouwbedrijven. Op deze bedrijven is het Besluit glastuinbouw milieubeheer of het Activiteitenbesluit van toepassing. Het bedrijf, gelegen aan de Tuinbouwweg 3/Maarsseveensevaart 80 van de familie De Groot kan door te korte afstand naar gevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) niet onder de werking van het Besluit glastuinbouw milieubeheer vallen. Hier is op 2 augustus 2006 een milieuvergunning verleend. Om de bedrijven niet onnodig te belemmeren, is vanuit het Besluit glastuinbouw een afstand tot gevoelige objecten nodig van 25 m. Met deze afstand wordt hinder van algemene aard en ook de hinder uit het eventuele gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voldoende voorkomen.

Belangrijk is dat er geen gevoelige objecten dichterbij de bedrijven worden gesitueerd. Het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied voorziet hier niet in.

Spuitzone rondom Klokjeslaan 47

Op het perceel van de Klokjeslaan 47 is een fruitboomgaard gesitueerd. Op basis van de Wm kunnen voor de uitoefening van het gebruik bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Op basis van vigerende jurisprudentie dient vanaf de perceelsgrens van de boomgaard een contour van 50 m te worden aangehouden waarbinnen geen nieuwe woning mag worden opgericht. Van de afstandsnormering van 50 m kan worden afgeweken indien uit onderzoek naar de verspreiding van bestrijdingsmiddelen blijkt dat een andere afstandsnormering kan worden gehanteerd.

3.6

Cultuurhistorische waarden

Historisch-geografische waarden

Een klein deel van het plangebied, namelijk bij Maria Dommer is aangewezen als beschermd dorpsgezicht zowel op rijksniveau als gemeentelijk niveau.

Daarnaast liggen binnen het plangebied twee bunkers die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Eén is gelegen nabij de RWZI en één op het terrein van Maire Hofstede.

(Steden)bouwkundige waarden

Het plangebied kent twee rijksmonumenten: de voormalige boerderijen De Reizende Man (Abel Tasmanlaan 3) en Maire Hofstede (Europalaan 1).

De boerderij Snaafburg aan de Straatweg 13 is een beschermd gemeentelijk monument. Klokjeslaan 17 is aangemerkt als zogenaamd MIP-pand.

Archeologische waarden

Op 2 november 2009 heeft de gemeenteraad de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld (De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen, ADC Heritage in samenwerking met ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, augustus 2009).

Archeologische monumenten AMK-terreinen

Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn ondermeer terreinen aangeduid waarvan de archeologische monumentale waarde bekend is: zowel beschermd als niet beschermd. Het gaat zowel om terreinen waarop met onderzoek archeologische vindplaatsen zijn aangetoond, als om terreinen waar historische bronnen wijzen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen (bijvoorbeeld stads- en dorpskernen).

De archeologische waarden op terreinen van archeologische monumenten dienen in principe te worden veilig gesteld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Bij bodemverstorende plannen op archeologische monumenten-terreinen wordt altijd archeologisch onderzoek geadviseerd.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, wanneer in het plan kan worden aangetoond dat de bodem bij realisatie van het plan niet wordt verstoord, dan wel reeds volledig is verstoord.

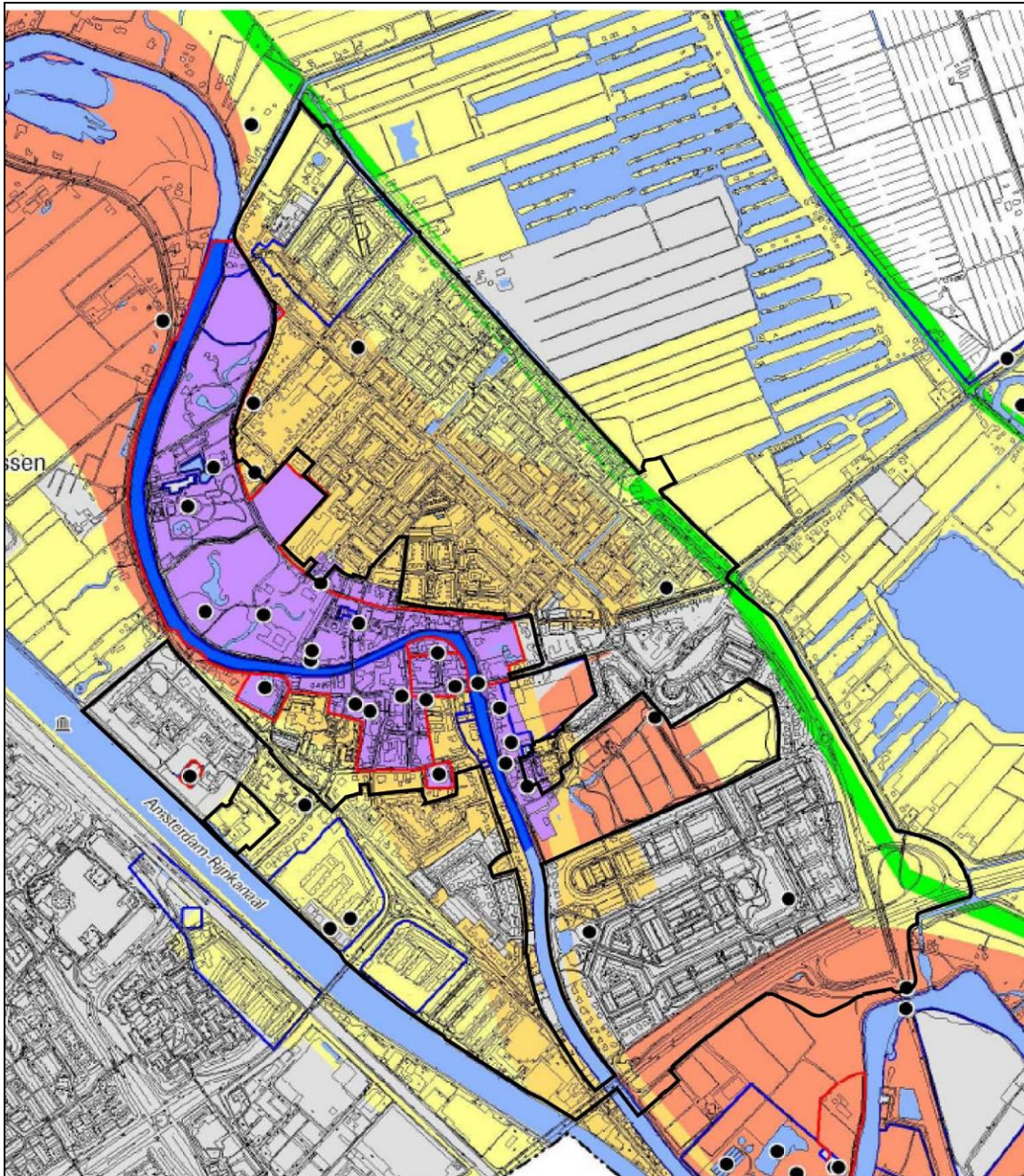
Binnen het plangebied ligt één 'AMK-terrein niet beschermd'. Dit betreft een voormalig kasteelterrein bij de boerderij Snaafburg. De restanten van de gracht zijn nog zichtbaar.

Indicatieve Archeologische Waarden

Op de Archeologische beleidsadvieskaart staan tevens de zogeheten verwachtingswaarden aangegeven. Deze waarden zijn bepaald aan de hand van de huidige kennis over de relatie tussen landschap en de ligging van archeologische vindplaatsen. Hoe hoger de waarde van een gebied, hoe groter de kans dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In de gebieden met een lage waarde is de kans dus het kleinst op het aantreffen van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied heeft deels een (middel)hoge en deels een lage trefkans. Een lage waarde wil niet zeggen dat er niets zit. De verwachtingswaarde heeft vooral betrekking op vindplaatsen ouder dan de Late Middeleeuwen, aanvullend moet op basis van historische bronnen (zoals oude kaarten) worden bepaald wat de verwachting is voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en later. Bij ruimtelijke ingrepen in gebieden met (middel)hoge waarde wordt door de provincie of gemeente in principe altijd verkennend veldonderzoek geadviseerd, met als doel te bepalen of de verwachte waarden ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

Ten behoeve van de aanpassing van de busbaan ten zuiden van de Zuilense ring, is archeologisch onderzoek verricht. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.



Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Maarssen
 bron: ADC Heritage in samenwerking met ADC ArcheoProjecten
 zwarte lijn: plangrens bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied

Legenda	
Archeologische verwachting	Beleid
 Pleistocene opduiking Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100 m2 beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Meandergordel/crevasse Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m2 beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
 Bebouwing tot 1960 op meandergordel/crevasse Middelhoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 1000 m2 beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Korngebied Laag	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 10 ha beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
 Historische kern Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m2 beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd, dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Ontginningsas Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m2 beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd, dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden. Geen archeologisch onderzoek benodigd
 Ontginningsas onder bebouwing	
 Gracht/water door historische kern Hoog	
 Water	In deze zones is geen archeologisch onderzoek benodigd

 Bethunepolder Onbekend	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 10 ha beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
 Verstoord	In deze zones is geen archeologisch onderzoek benodigd

AMK-terrein	
 AMK-terrein wettelijk beschermd	Bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien toch bodemingrepen gaan plaatsvinden zijn deze vergunningplichtig ex artikel 11 Monumentenwet 1988. Vergunningaanvragen kunnen worden ingediend bij de RCE.
 AMK-terrein niet beschermd	Bodemingrepen dienen te worden voorkomen. Indien toch plannen worden ontwikkeld, dient voorafgaand archeologisch onderzoek te worden verricht

Overig	
 Locatie bijzonder object (waarneming)	Bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is dient passend onderzoek uitgevoerd te worden naar aan- of afwezigheid van het bijzondere object
 Waarneming (overig)	Wanneer in het plangebied of in een zone van 100 m daaromheen een vondstmelding bekend is, geldt een vrijstellingsgrens van 100 m2.

Legenda Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Maarssen
bron: ADC Heritage in samenwerking met ADC ArcheoProjecten

Beschoeiing van de oever van de Vecht

In het plangebied van 'Maarssen-Dorp woongebied' bevindt zich ter plaatse van de brug van de Zuilense Ring een gedeelte van de beschoeiing van de Vecht. Deze beschoeiing verkeert in een staat dat deze beschoeiing naar verwachting binnen de planperiode van dit bestemmingsplan hersteld dient te worden. Zulk herstel zal zowel cultuurhistorisch als natuurvriendelijk uitgevoerd dienen te worden.

3.7

Bodem

In oude stedelijke bebouwingen worden vaak diffuse verontreinigingen met verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Dat komt ook in Maarssen voor. Dergelijke verontreinigingen kunnen problematisch (Woningwet) zijn indien er veel hand- en mondcontact (inclusief consumptie van gewassen) met de verontreiniging kan zijn. Dan moet er overigens wel sprake zijn van bijna dagelijkse consumptie van eigen vervuild gewas en/of bijna dagelijks hand-mondcontact met verontreinigde grond. In de praktijk komen dergelijke omstandigheden niet in Maarssen voor.

Desondanks dient men, indien men sterke verontreinigingen aantreft, in voorkomende gevallen op grond van de Wet bodembescherming dergelijke contactrisico's preventief weg te nemen c.q. af te dekken.

Er is een aantal gevallen van bodemverontreinigingen door de provincie Utrecht geregistreerd die meestal door eenvoudige maatregelen (zoals aanleggen van bestrating of opbrengen van minimaal een halve meter leeflaaggrond) voldoende zijn om de bestemming Wonen te hanteren. Tot op heden zijn in het betreffende gebied dan ook uiteindelijk alle beoogde bebouwingen en bestemmingen gerealiseerd.

Bij eventuele toekomstige herontwikkeling van aanwezige bedrijfslocaties (onder andere Bammens) zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de bodemkwaliteit ter plaatse.

3.8

Kabels en leidingen c.a.

Riolering

De dorpskern, die deel uitmaakt van het rioleringsstelsel Maarssen-Dorp kent een gemengd rioleringsstelsel dat dateert uit de jaren vijftig en zestig. Een gedeelte is zelfs nog ouder. De overige uitbreidingen (na 1970), behorend bij het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied, die qua riolering ook behoren bij het rioleringsstelsel Maarssen-Dorp, zoals de (bemalings)gebieden Parkweg/Binnenweg en Zandweg-Oostwaard kennen ook een gemengd rioleringsstelsel. Het gebied 'De reizende man' kent een gescheiden stelsel. De uitbreidingen Stationsweg-Zuid en Friezenbuurt, kennen een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

In 2004 is voor het hele gebied Maarssen-Dorp een zogenaamd 'Basis Rioleringsplan' opgesteld.

Daarin zijn maatregelen opgenomen die enerzijds de kwaliteit van het oppervlaktewater moeten verbeteren en tevens aan de eisen gesteld in de Wet milieubeheer moeten voldoen en anderzijds het doelmatig functioneren van het stelsel moeten garanderen.

Daartoe wordt het aantal overstorten op het oppervlaktewater verminderd en moeten er nog twee bergbezinkvoorzieningen worden aangelegd (BBB Binnenweg en BBL Schoutenstraat/Zandweg); één BBB aan de Ariënslaan is reeds aangelegd in 2006/ 2007.

In het bemalingsgebied Klokjeslaan (net name Staatsliedenbuurt en Zeeheldenbuurt) en Parkweg/Binnenweg (met name de Friezenbuurt) zijn regenwaterafvoeren afgekoppeld van het gemengde stelsel.

Het niet gerioleerde gebied is betrokken bij het zogenaamde "Afwaterplan buitengebied", een rioleringsproject dat in 2005/2006 is uitgevoerd en dat voorziet in de aanleg van (druk)riolering en/of IBA's. Daarmee is voldaan aan de wettelijke zorgplicht voor riolering.

3.9

Veiligheid

Bedrijven - Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gevestigd. Geadviseerd wordt de vestiging van Bevi-bedrijven expliciet uit te sluiten in de planregels. Buiten het plangebied zijn twee Bevi-bedrijven gelegen:

- Van Oord Beheer B.V., Straatweg 1;
Het betreft een lpg-tankstation met een jaardoorzet van 500 m³ lpg. Deze doorzet is in de milieuvergunning vastgelegd door middel van actualisatie op 5 september 2007.

Het plaatsgebonden risico bedraagt voor een bestaande situatie 25 m van het lpg-vulpunt, 25 m vanaf de lpg-tank en 15 m vanaf de afleverzuil. Voor nieuwe situaties is dit respectievelijk 45 m, 25 m en 15 m. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt voor zowel bestaande als nieuwe situaties 150 m vanaf het lpg-vulpunt. De afstanden voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico vallen niet binnen het plangebied.

- Biegelaar B.V., Nijverheidsweg 15;
Biegelaar B.V. is een grote drukkerij, gelegen aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit bedrijf valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangezien het ook valt onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo'99). Bepalend voor de aanwijzing in het kader van het Brzo'99 is het proces met chroomzuurbaden. Het chroomzuur is in een hoeveelheid van 5,6 ton aanwezig.

De verlading van tolueen is de risicobepalende factor bij Biegelaar BV. Uit een risico-analyse is echter gebleken dat de afstanden vanaf het

midden van de verlading niet tot in het plangebied reiken. Deze afstanden zijn 29 m voor het plaatsgebonden risico en 35 m voor het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Bedrijven - Overige veiligheidswetgeving

Tankstations

In het plangebied ligt een benzinetankstation aan de Doctor Plesmanlaan 500. Dit tankstation verkoopt geen lpg. Vanwege de mogelijkheid tot onbemande aflevering van motorbrandstoffen, dient op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 20 m te worden aangehouden van de afleverzuilen tot kwetsbare objecten.

Propaan

In het plangebied is een propaantank bekend bij de Milieudienst op Klokjeslaan 47. Het betreft een propaantank van 1.300 liter. Deze tank moet in ieder geval voldoen aan interne afstanden. Of hieraan wordt voldaan, moet blijken uit periodiek toezicht door de Milieudienst.

De externe afstanden -de afstanden van de tank en het vulpunt tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten buiten de inrichting- volgen uit het Activiteitenbesluit (zie tabel). Aan deze externe afstanden wordt voldaan. Aangezien sprake is van een consoliderend bestemmingsplan worden binnen deze afstanden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd.

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar*	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar*
Opslagtank tot en met 5 m ³	10 m	20 m
Specifieke kwetsbare objecten (onder andere ziekenhuizen en bejaardentehuizen)	25 m	25 m

* De precieze aantallen zijn niet bekend. Dit waren voor het Activiteitenbesluit ook geen gegevens die relevant waren. Voor de toetsing wordt uitgegaan van de slechtste situatie.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water

Het plangebied ligt binnen 200 m van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht, grenst aan het Amsterdam-Rijnkanaal en wordt doorsneden door de N230 (Zuilense Ring). In het navolgende wordt per transportmodaliteit aangegeven waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Transport over het spoor

Ten opzichte van het plangebied loopt aan de overzijde van het kanaal de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien sprake is van een consoliderend bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen ten aanzien van externe veiligheid. Overigens speelt

ter plaatse van dit gedeelte van het plangebied alleen het groepsrisico een beperkte rol.

Zoals uit de media blijkt, zal het transport van ammoniak in 2010 sterk afnemen door afspraken die het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft gemaakt met de producent en afnemer van het ammoniak. Dit betekent voor Maarssen een sterke afname van het transport van deze gevaarlijke stof.

Transport over de weg

In de risicoatlas van 2001 is de Zuilense Ring aangeduid met externe risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen. Inmiddels is echter door de gemeente Maarssen een route voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Daardoor is (ook op de Zuilense Ring) uitsluitend bestemmingsverkeer toegestaan. Hierdoor nemen de risico's sterk af. Deze route loopt onder meer via de afslag Sweserengseweg naar de Sportparkweg en de Straatweg. Aangezien er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan verandert er niets ten aanzien van externe veiligheid. De openstelling van de busbaan ten behoeve van de ontsluiting van Opbuuren heeft eveneens geen gevolgen voor externe veiligheid. Deze weg, de ligplaats voor drie partyschepen en de parkeerplaats zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Er wordt van uitgegaan dat daarbij partyschepen uitsluitend aanleggen voor het laten in- en uitschepen van passagiers en aanmeren zonder dat daar gedurende de aanmeertijd feesten of bruiloften worden gehouden.

Transport over het water

Het Amsterdam-Rijnkanaal loopt langs een gedeelte van het plangebied. Aangezien er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen ten aanzien van externe veiligheid. Overigens speelt ter plaatse van dit gedeelte van het plangebied alleen het groepsrisico een beperkte rol.

Basisnet

In de nabije toekomst zal het Ministerie van Verkeer en Waterstaat een zogenaamd Basisnet vaststellen voor zowel Spoor, Weg als Water. In het Basisnet zijn vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke inrichting in verhouding gebracht.

Voor het spoor betekent dit waarschijnlijk dat het plaatsgebonden risico voor de kans 10⁻⁶ binnen het talud van de spoorbaan blijft. Voor wegen is de verwachting dat het Basisnet uitsluitend de rijkswegen zal beslaan, zodat er in dit plan geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Voor water geldt dat bij sterke toename van het transport van gevaarlijke stoffen de contour voor het plaatsgebonden risico niet meer dan 2,5 m buiten de oever zal komen te liggen.

Op dit moment is onvoldoende bekend hoe het groepsrisico in het kader van het Basisnet Spoor vorm zal krijgen. Voor transport over het Amsterdam-

Rijnkanaal wordt aangenomen dat geen overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico plaatsvindt in 2030. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de personendichtheid onder de 1.500 pers/ha. blijft.

Het Basisnet introduceert naast plaatsgebonden risico en groepsrisico een nieuw toetsingscriterium, namelijk het 'plasbrandaandachtsgebied'. De gedachte hierachter is dat de effecten van een plasbrand met bijvoorbeeld benzine makkelijk zijn te ondervangen met het aanhouden van een korte afstand. Voor het spoor zal deze afstand zeer waarschijnlijk worden vastgelegd op 30 m uit de spoorbaan. Voor het water zal vermoedelijk een afstand van 25 m uit de oever worden vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen moeten aan deze afstanden worden getoetst.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de Belemmeringenkaart uit de bijlage bij het Streekplan 2004 én de Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs) ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee zou moeten worden gehouden.

Hoogspanningsleidingen

De dichtstbijgelegen hoogspanningsleiding ligt op ongeveer 2 km afstand tussen Breukelen en Lage Weide. De indicatief aan te houden afstand bedraagt 80 m uit het hart van de leiding. Geconcludeerd kan worden dat een nadere toetsing niet hoeft plaats te vinden.

Provinciale ambitiewaarden

De provincie Utrecht hanteert ambitiewaarden ten aanzien van plaatsgebonden risico en groepsrisico die verder gaan dan de wettelijk vereiste norm. Deze ambitiewaarden zijn van toepassing op nieuwe situaties. In dit bestemmingsplan is er echter grotendeels sprake van conservering, zodat toetsing aan de ambitiewaarde niet nodig is. De ontwikkeling van de wijkontsluiting hoeft eveneens niet te worden getoetst aan deze waarden, aangezien er geen sprake is van het bestemmen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, dan wel een risicovolle transportroute.

3.10

Conclusie

Binnen de planperiode zijn geen ontwikkelingen voorzien met uitzondering van:

1. de openstelling van de busbaan ten behoeve van de ontsluiting van Opbuuren;
2. de aanleg van ligplaatsen voor partyschepen in de Vecht en een parkeerterrein aan deze ontsluitingsweg;

3. de bouw van een woning aan de Zogweteringlaan 3a;
4. de bouw van een bijgebouw naast Kortelaan 49;
5. via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van maximaal 49 appartementen in gebouwen van maximaal drie bouwlagen aan de Rembrandtsingel en Johannes Vermeerlaan;
6. via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van drie woningen aan de Straatweg 13.

Op de langere termijn kunnen zich wel ontwikkelingen voordoen. Er liggen diverse milieuzones binnen het gebied zoals diverse geluidzones over de wijk waaronder ook zones van industrielawaai, geurcontouren van bedrijven, die net buiten het plangebied liggen. Doordat zich geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, die gevoelig zijn voor de diverse hinderaspecten, hebben de vorengenoemde hinderaspecten weinig invloed op het bestemmingsplan. Binnen het plangebied ligt een klein gedeelte van het beschermd dorpsgezicht en diverse gebieden met archeologische waarden. Voor beide neemt het bestemmingsplan een regeling op. Daarnaast wordt een dubbelbestemming primaire waterkering opgenomen.

Relevante beleidskaders



4.1

Rijk

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte (Ruimte voor ontwikkeling), opvolger van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Extra), zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid aangegeven voor de periode tot 2020, waarbij de Ruimtelijke Hoofdstuur (RHS) van Nederland een belangrijke rol speelt. In de RHS zijn gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn. Hierbij gaat het om elementen van de economie, de infrastructuur en de verstedelijking van Nederland, en om elementen van de groenblauwe structuur. De belangrijkste economische kerngebieden behoren hiertoe, maar bijvoorbeeld ook de grote wateren zoals de Waddenzee.

Het ruimtelijk beleid is gericht op:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevorderen van leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborgen van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkomen van rampen).

De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers aan een stad stellen: veilig en aantrekkelijk. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer functioneel gebruik. Tussen het bouwen in stedelijke gebieden en het bouwen in het landelijk gebied moet een balans worden gevonden, zonder te vervallen in starre beleidskaders. Het landelijk gebied moet niet vollopen met verstedelijking en de steden moeten aantrekkelijker worden voor inwoners met middeninkomens en hoge inkomens. Het kabinet wil voorkomen dat in de steden een te hoog aandeel van mensen met lage inkomens ontstaat. Er is vooral vraag naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en meer ruimte in en om de woning. Planologische bescherming wordt alleen nog voorgeschreven voor natuurgebieden (EHS en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet). Niet langer hoeft elke gemeente met voorstellen te komen voor rode contouren. 'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en bewoners.

Mensen Wensen Wonen in de 21^e eeuw (2000)

Het Rijk heeft beleid voor wonen neergelegd in de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21^e eeuw'. Deze nota heeft een brede discussie in gang gezet over de toekomst van het wonen in ons land, waarbij is ingezet op meer keuzevrijheid en zeggenschap, vitaliteit van de woonwijk en herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Speerpunten zijn hierbij het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare groepen, het bevorderen van wonen en zorg op maat, en het verbeteren van het stedelijk woonklimaat.

De brede maatschappelijke discussie over de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21^e eeuw' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005 met afspraken tussen het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en onder meer provincies en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten over:

- nieuwbouw (meer variatie en kwaliteit in het aanbod van woningen in nieuwbouwwijken en in de bestaande stad);
- stedelijke vernieuwing (transformatie van met name de vroeg naoorlogse wijken en buurten als grote opgave voor de komende jaren);
- verkoop huurwoningen (met het oog op een gevarieerde opbouw van wijken en de grote vraag (van huurders) naar koopwoningen, is een forse investering nodig van de verkoop van huurwoningen);
- wonen en zorg op maat (het tempo bij het ontwikkelen van combinaties van wonen en zorg moet omhoog);
- energiebesparing (vooral bij bestaande woningen zijn extra maatregelen nodig om de doelstellingen op het gebied van energiebesparing te halen).

Hiermee zijn de uitgangspunten vastgelegd waarmee het Rijk het overleg is ingegaan met de regio's. Het Rijk maakt voor de periode tot 2010 per stadsgevest verstedelijkingsafspraken.

Nota Mobiliteit (2006)

De Nota Mobiliteit geeft de nationale visie op het verkeers- en vervoersbeleid weer tot 2020. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op haar beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is daarom verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor, lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

De Nota Mobiliteit is tot stand gekomen in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen.

De Nota Mobiliteit is opgesteld op basis van onder meer het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), dat als doelstelling heeft het bieden van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, waarbij de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. Het NVVP omvat geen doelstellingen voor vervoerswijzekeuze zoals in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer. Ook wordt de groei van het gemotoriseerd verkeer niet aan een maximum gebonden. Wel is op het gebied van verkeersveiligheid voor 2010 een reductie van het aantal verkeersdoden en ziekenhuisgewonden met 25% ten opzichte van het huidige niveau als doelstelling opgenomen. De veiligheid op spoor en water moet op het huidige hoge niveau blijven. Dit geldt ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aandachtspunten in het NVVP zijn onder meer de visie op mobiliteit en transport, het bereikbaarheidsvraagstuk, de raakpunten met de ruimtelijke ordening en het mobiliteitsmanagement waaronder vallen locatiebeleid, vervoermanagement, fietsbeleid, transportpreventie en -efficiëntie alsook stedelijke distributie.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het toepassen van duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij het bouwen van woningen en bedrijven is een van de strategieën die zijn genoemd in het Nationaal Milieubeleidsplan 4.

Nota Belvédère (1999)

In de Nota Belvédère (juli 1999) geeft het Rijk te kennen dat de cultuurhistorische identiteit van gebieden sterker richtinggevend moet worden voor de ruimtelijke inrichting. Het Rijk streeft naar ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij vervlechting van cultuurhistorie in het ruimtelijke ordeningsbeleid uitgangspunt vormt. In de ruimtelijke inrichting dienen de cultuurhistorische waarden niet alleen herkenbaar te blijven, maar ook te worden versterkt. De doelstellingen zijn:

- het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit;
- het versterken en benutten van de kwaliteit van cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- het scheppen van voorwaarden voor initiatieven van derden;
- het verspreiden van kennis, het toegankelijk maken en het stimuleren van inspiratie voor inrichting en ontwerp;
- het verbeteren van de samenwerking tussen overheden en derden;
- het beter gebruikmaken van bestaand instrumentarium.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het kabinet heeft in december 2000 zijn standpunt uitgebracht over het Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21). Dit is verwoord in de nota 'Anders omgaan met water': de veiligheid moet worden gewaarborgd en de kans op overstromingen mag niet toenemen. Wateroverlast moet worden teruggedrongen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), dat op 2 juli 2003 is onderte-

kend, zijn tussen de verschillende bestuursniveaus afspraken gemaakt voor de implementatie van WB21. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en daarna op orde te houden.

Leidraad Zee- en Meerdijken (1999)

In de Leidraad Zee- en Meerdijken (1999) is aangegeven hoe met bebouwing bij dijken moet worden omgegaan:

- waar thans geen bebouwing op of langs de dijk (binnen de invloedsfeer) aanwezig is, zou die niet moeten worden toegestaan; de invloedszone omvat de dijk zelf en de gronden ter weerszijden, die de stabiliteit van het dijklichaam waarborgen;
- waar wel bebouwing binnen de invloedszone is, moet bij voorkeur ruimte worden geschapen; dit kan bijvoorbeeld door bij grote verbouwingen, die nagenoeg neerkomen op nieuwbouw, of bij vernieuwing van panden, de eis te stellen dat buiten de invloedszone moet worden gebouwd.

4.2

Provincie en regio

Streekplan Utrecht (2005-2015) en Handleiding bestemmingsplannen 2006

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn opgenomen in het Streekplan Utrecht 2005-2015 van 13 december 2004 (vastgesteld door Provinciale Staten).

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de rode contouren. De Vecht is aangewezen als ecologische verbindingzone binnen de EHS.

Binnen de streekplanperiode (tot 2015) gaat de provincie voor Maarssen uit van een woningbouwprogramma van 1.100 woningen. Aan dit woningbouwprogramma wordt invulling gegeven door middel van rest- en inbreidingscapaciteit, maar met name door transformatiemogelijkheden, waaronder het DSM-terrein.

De provincie streeft naar 30% woningbouw in de sociale sector. Dit aspect maakt onderdeel uit van de afspraken die met de regio worden gemaakt.

Tevens valt het plangebied binnen de contour van het 100-jaars aandachtsgebieden. In de 100-jaars aandachtsgebieden stimuleert de provincie functies en activiteiten die een vermindering van het risico van grondwaterverontreiniging met zich meebrengen, met het oog op de bescherming van de drinkwaterbronnen.

In het beleidsdeel van de Handleiding bestemmingsplannen (2006) worden richtinggevende beleidsuitspraken uit het streekplan verder uitgewerkt. Deze beleidsregels geven richtlijnen voor het maken van verantwoorde ruimtelijke keuzes. In het servicedeel van de Handleiding bestemmingsplannen is een verdere toelichting opgenomen.

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vormden het streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen samen het beoordelingskader voor bestemmingsplannen en hierop gebaseerde uitwerkings- en wijzigingsplannen. Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 vervalt de directe doorwerking van deze plannen in de bestemmingsplannen. De provincie zal het streekplan en de Handleiding bestemmingsplannen echter blijven gebruiken als kader voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU)

Het verkeer- en vervoerbeleid van de provincie Utrecht is vastgelegd in het SMPU 2004-2015, dat is geactualiseerd in het SMPU+ (2007):

- realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoersysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen;
- verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoersysteem voor gebruikers en omwonenden;
- verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie wil de veiligheid en sociale leefkwaliteit in kernen verbeteren door provinciale wegen binnen de bebouwde kom in te richten als erftoegangsweg, dus een weg met een maximale snelheid van 30 km per uur. Een ander nieuw beleidsaccent is het verder verbeteren van de sociale veiligheid van fietspaden en bushaltes.

In het uitvoeringsprogramma Mobiliteitsplan 2006-2010 zijn de projecten opgenomen waaraan de provincie meewerkt of een financiële bijdrage levert. In de gemeente Maarssen speelt alleen de aanpassing van het knooppunt A2- N230. Deze locatie ligt echter buiten het plangebied.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 en Meerjarenactieprogramma

De pijlers van het provinciaal milieubeleidsplan zijn leefbaarheid en duurzaamheid. De provincie heeft hierbij vier ambities:

- a. een bijdrage leveren aan de oplossing van hardnekkige mondiale milieuvraagstukken;
- b. de milieukwaliteit in de provincie Utrecht behouden en herstellen;
- c. burgers en organisaties in de provinciale gemeenschap hun verantwoordelijkheid laten nemen;
- d. de uitvoering vernieuwen en richten op de eigen kwaliteit van gebieden.

Het provinciaal milieubeleidsplan geeft de hoofdlijnen van het beleid aan en de uitwerking ervan voor de sectorale milieuthema's, de integrale milieuthema's gezondheid en biodiversiteit, gebieden en doelgroepen.

Speerpunten van het beleid zijn luchtkwaliteit, veiligheid en handhaving en duurzame energieopwekking.

In het bijbehorende Meerjarenactieprogramma is vervolgens aangegeven wat de provincie zelf gaat doen en wat zij verwacht van anderen.

Ten slotte is per regio met de gemeenten een Regionale Activiteiten Agenda Milieu (RAAM) afgesloten. Maarssen behoort tot de regio Noordwest Utrecht. In deze regio vinden de volgende projecten plaats:

- Rijden op aardgas.
- Verkeersmilieukaart.
Het maken van een verkeersmodel voor de regio en vervolgens een verkeersmilieukaart ten behoeve van een beter inzicht in luchtkwaliteit en geluid. De verkeersmilieukaart dient als input voor bestemmingsplannen.
- Samenwerking uitvoering klimaatbeleid (diverse projecten).
- Leren voor duurzame ontwikkeling.
Vergroten betrokkenheid van burgers en bedrijven bij een duurzame aanpak van luchtkwaliteit.
- Aanpak duurzaam bedrijventerrein IJsselveld (Montfoort).
Inventarisatie van milieu- en duurzaamheidskansen die ook inspirerend kan werken voor andere bedrijventerreinen.
- Groene gids;
Door het maken van een website met verkoopadressen van duurzame goederen en diensten in de omgeving, wordt duurzaam consumeren voor de burger eenvoudiger gemaakt.

Waterhuishoudingsplan 2005-2010 Provincie Utrecht

Het waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht beschrijft het waterbeleid aan de hand van zeven thema's:

- a. veiligheid;
- b. waterkwantiteit;
- c. waterkwaliteit en ecologie;
- d. stedelijk waterbeheer en waterketen;
- e. water en ruimte;
- f. vaarwegen;
- g. organisatie van het waterbeheer.

Per thema zijn doelstellingen benoemd die zijn uitgewerkt in operationele doelen.

Voor het thema Stedelijk waterbeheer en waterketen zijn de volgende operationele doelen gesteld:

- In 2008 is in plannen vastgelegd welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat lozing van afvalwater (riooloverstorten, gezuiverd afvalwater) in 2015 tot overschrijding van de waterkwaliteitsnormen (chemisch en biologisch) leidt. Bij de keuze van maatregelen wordt integraal rekening gehouden met andere belastingen van het oppervlaktewater.
- In 2006 hebben de gemeenten volgens afspraak in het NBW een waterplan vastgesteld waarin aandacht is besteed aan de gestelde uitgangspunten.
- In 2010 is gemiddeld 5% van het verhard oppervlak in stedelijk gebied van het riool afgekoppeld. In 2020 is dit 20%. Bij nieuwbouw wordt gemiddeld 80% van het verharde oppervlak niet aan het riool gekoppeld.

Daarnaast geeft het waterhuishoudingsplan aan dat in het stedelijk gebied inrichting en beheer van het watersysteem primair zijn gericht op bebouwing en infrastructuur. Hierbij gelden de volgende specifieke doelstellingen:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR).
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem.
- Streven naar een afkoppelingspercentage in 2020 van 20% in een gemiddelde situatie in bestaande wijken.
- Voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Samenwerken met hart voor de toekomst - Samenwerkingsagenda Provincie Utrecht - Maarssen

In februari 2008 heeft de provincie Utrecht met iedere gemeente een samenwerkingsagenda afgesloten. Hiermee wordt een extra impuls gegeven aan zaken die provincie en gemeente van belang achten en die leiden tot maatschappelijke resultaten.

De samenwerkingsagenda omvat zowel algemene als gemeentespecifieke onderwerpen. Voor het bestemmingsplan voor Maarssen-Dorp woongebied zijn de volgende afspraken van belang:

- Wel Thuis: gemeenten dragen bij aan het programma Wel Thuis door een aanbod Wonen, Welzijn, Zorg te realiseren dat zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij de vraag in de eigen gemeente.
- Mogelijkheden bezien om van de Zuilense Ring een 80 km-weg te maken.
- Overleg over de mogelijkheden van een rol van de provincie bij het omzetten van kantoorruimte naar appartementen voor jongeren.
- Overleg over de rol van de provincie bij de realisatie van de plannen voor gebruik van de busbaan voor gewoon verkeer.

Regionaal structuurplan 2005 - 2015 (2005) en Uitvoeringscontract RSP (2007)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het RSP is gebaseerd op negen uitgangspunten, die vervolgens zijn vertaald in ambities en bijbehorende bovenregionale en regionale opgaven. In het uitvoeringscontract RSP 2005-2015 is vastgelegd op welke wijze de gemeenten bijdragen aan het realiseren van de gestelde doelstellingen uit het RSP. Voor de gemeente Maarssen is het volgende programma vastgesteld:

- realisatie van 1.444 woningen tot 2010 en 88 woningen in de periode 2010-2015, waarvan 30% in de sociale sector;
- 25.000 m² kantoren (Planetenbaan);
- groen-recreatieve inrichting Otterspoor;
- utilitair/recreatieve verbinding Maarssenbroek-Haarrijn.

Regionaal Verkeers- en VervoerPlan 2005-2015 en Uitvoeringsafspraken RVVP (2007)

Het verkeers- en vervoerbeleid van het BRU richt zich op drie thema's: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Rode draad in het beleid is dat het BRU zich uitspreekt tegen het ongelimiteerd faciliteren van de vraag naar verkeer en vervoer en kiest voor 'selectieve bereikbaarheid'. Er wordt prioriteit gegeven aan een betere benutting van het bestaande net, verschuiving van verkeersdruk naar perioden buiten de spits en de bereikbaarheid van kerngebieden zoals het centrum van Utrecht.

In de uitvoeringsafspraken die het BRU met de gemeenten heeft gesloten, zijn voor de gemeente Maarssen de volgende projecten onderscheiden:

- Kwaliteitsverbetering en toegankelijkheid haltes OV.
Het overgrote deel van de haltes krijgt voor 2011 een kwaliteitsimpuls en wordt toegankelijk gemaakt voor alle OV-reizigers. De exacte locaties worden in 2007 bepaald.
- Fietsparkeren.
Realisatie en uitbreiding van fietsenstallingen in Maarssen-centrum.
- Verbetering en uitbreiding ketenvoorzieningen.
Uitbreiding fietsenstalling bij station Maarssenbroek.
- Doorstroming regionaal wegennet.
Hoofdwegenstructuur Maarssenbroek.
- Verbetering Kwaliteitsnet goederenvervoer.

Vechtvisie (Belvédère)

Het plangebied grenst aan de Vecht. Daarom wordt hier kort ingegaan op de inhoud van de Vechtvisie.

De Vechtvisie bestaat uit twee delen, namelijk:

- Vecht Vademecum door Noël van Dooren;
- Belvédère bouwen VechtVisie door La4sale.

De visie is geschreven in opdracht van de Vechtplassen commissie² en onder meer gesubsidieerd door Projectbureau Belvédère. De Vechtvisie streeft naar het bewaren van cultuurhistorie door een eventuele ontwikkeling zo te laten plaatsvinden dat de specifieke identiteit van het gebied (Vecht) behouden blijft en zelfs verder wordt uitgebouwd, zodat naar de toekomst deze herkenbare identiteit blijft bestaan. Wonen is een van de belangrijkste identiteitsbepalende factoren in het landschap. Mede door de historische stads- en dorpskernen, landgoederen, boerderijen met hun tuinen, oprijlanen, parken en bossen krijgen landschappen identiteit. De Vechtvisie kent meerdere zogenaamde 'korrels' als de herkenbare elementen langs de Vecht. Huizen met hun tuinen, boerderijen met hun erven, buitens met hun parken en landgoederen met hun bosschages vormen de identiteit van de Vecht. Het geheel van het individuele gebouw en zijn buitenruimte wordt een 'korrel' genoemd. De specifieke buitenruimte is bepalend voor de sfeer en kleur van de korrel. Elke korrel is in de loop van de historie op een natuurlijke wijze ontstaan en kent zijn eigen spelregels. Typisch Vechts is niet alleen het bestaan van de verschillende korrels, maar juist ook het ritme waarin deze korrels zich voordoen aan de Vecht. Te veel herhaling past niet aan de Vecht, het is juist de afwisseling die het spannend maakt. Aan de zuidkant van de Vecht domineren landgoederen, buitenplaatsen en villa's het beeld. Meer naar het noorden komen boerderijen veel meer voor.

Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2006-2009

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemdoelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel."

Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Maarssen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.

² Zie: <http://www.belvedere.nu/page.php?section=08&plD=5&mID=3&prID=201>.

- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

4.3

G e m e e n t e

Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, cultuurhistorie en kwaliteit (2005)

In juni 2005 is de Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen (cultuurhistorie en kwaliteit) door de gemeenteraad van Maarssen vastgesteld. Deze structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Maarssen. Daarmee is deze structuurvisie tevens een kapstok voor andere beleidsdocumenten zoals het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, De Welstandsnota en de Gemeentelijke handhavingsnota.

In de structuurvisie wordt gekozen voor cultuurhistorie en kwaliteit. Aan deze keuze wordt als volgt invulling gegeven:

- Door de cultuurhistorie te betrekken bij de ruimtelijke ontwikkeling en uit te gaan van de waardevolle elementen wordt invulling gegeven aan de kwaliteit. Ontwikkeling moet leiden tot versterking van bestaande waarden.
- Daarnaast wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur als geheel en wordt gezien hoe een afronding van het gebied kan worden vormgegeven die grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onlogisch maakt.

Maarssen-Dorp is een woongebied dat goed onderhoud verdient van woningen en leefomgeving. De begrenzing wordt grotendeels gevormd door de Vechtzone. De oostkant bij de Zogwetering vraagt om een afronding. Hier ligt een recreatieve invulling voor de hand.

De structuurvisie voorziet voor Maarssen-Dorp woongebied twee ontwikkelingen:

- De gemeente Maarssen en Woningcorporatie Portaal hebben een intentieovereenkomst gesloten gericht, op herstructurering van een deel van het woongebied. De sterke kwaliteit van de locatie, dicht bij het oude centrum, wordt op dit moment onvoldoende benut. Bovendien is een groot deel van de woningvoorraad verouderd. De bedoeling is te komen tot een gezamenlijk plan voor de Schilders- en Dichterswijk, waarbij een versterking van het centrumdorps karakter van het gebied centraal staat. Deze locatie wordt daarnaast ideaal geacht voor een nadere invulling van de ouderenzorg en -huisvesting in de gemeente.
- Uitbreiding van de zorg-/woonvoorziening Maria Dommer. Deze uitbreiding is inmiddels gerealiseerd.

Trots op Maarssen-Raadsprogramma 2006 -2010

In het raadsprogramma zijn de doelstellingen van het college van burgemeester en wethouders opgenomen voor alle beleidsvelden. Het raadsprogramma omvat voor het beleidsveld ruimtelijke ordening de volgende uitgangspunten:

- Het beschermen, behouden en versterken van het unieke en groene karakter van Maarssen.
- Het zoveel mogelijk in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woningen. Speciale aandacht zal uitgaan naar goedkopere woningen (zowel huur als koop) voor starters en senioren.
- Woningbouw vindt alleen plaats op functieveranderingslocaties.
- Stedelijke vernieuwing gaat verder dan het voorkomen van minder wenselijke situaties of ongewenste ontwikkelingen. In dit beleidsveld kunnen onder andere herstructureringen en nieuwe ontwikkelingen op gang gebracht worden. In voorkomende gevallen zal het verkrijgen van subsidies een voornaam aandachtspunt zijn.
- Daar waar ruimtelijke ordening raakvlakken heeft met andere beleidsvelden (bijvoorbeeld onderwijs en seniorenbeleid) worden de activiteiten door betrokken portefeuillehouders in samenhang opgepakt.

Daarnaast is aangegeven, dat bij het opstellen van bestemmingsplannen de volgende uitgangspunten specifieke aandacht krijgen:

- Het respectvol omgaan met de beschikbare ruimte en de diverse belangen daarbij.
- Uitbreiding van het beschermde dorpsgezicht.
- Bouwen naar aard en schaal met gelimiteerde bouwhoogte, goothoogte en nokhoogte.
- Behoud van groen en het unieke (dorpse) karakter.
- Verruiming van de parkeernormen.
- Terughoudendheid met wijzigingsbevoegdheden.
- Provinciale en landelijke beleidskaders worden gerespecteerd.
- Bij actualisering van bestemmingsplannen zal er vooraf een traject van inventarisatie van gedachten, ideeën en wensen (interactiviteit) onder andere bij de direct belanghebbenden plaatsvinden. Inspraak zal een belangrijke rol spelen bij het opstellen van beleidsnotities en het aanpassen van de bestemmingsplannen.
- Bestemmingsplannen zullen op een zodanige wijze worden aangeboden aan de raad dat er nog tijd en ruimte is om opmerkingen ook daadwerkelijk te kunnen doorvoeren.
- Speciale aandacht zal worden geschonken aan de digitalisering van bestemmingsplannen.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2008-2012

Het GVVP omvat het beleid van de gemeente voor verkeer en vervoer. In het GVVP zijn de wegen in Maarssen ingedeeld in drie categorieën: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Het plangebied omvat de stroomweg Zuilense Ring (N230) en de gebiedsontsluitingswegen Straatweg

(N402), Sweserengseweg, Doctor Plesmanlaan/Driehoekslaan en Huis ten Boschstraat. De overige wegen zijn erftoegangswegen. Daarnaast is ook een aantal hoofdfietsroutes onderscheiden.

Op verkeersgebied zet de gemeente de komende jaren in op de aanpak van sluipverkeer en wordt geïnvesteerd in veilige fiets- en schoolroutes. Specifiek voor het plangebied is daarnaast van belang dat aandacht wordt besteed aan het oplossen van knelpunten in de verkeersafwikkeling waaronder de Doctor Plesmanlaan ter hoogte van de Maarsseveensevaart. Algemene aandachtspunten betreffen ten slotte een duurzaam veilige weginrichting en beheer en onderhoud van wegen.

Een belangrijke ontwikkeling betreft het openstellen van de busbaan ten zuiden van de Zuilense Ring ten behoeve van de ontsluiting van de woonbuurt Opbuuren Buiten. Deze ontwikkeling wordt planologisch geregeld in dit bestemmingsplan.

Welstandsnota (2004)

De Welstandsnota omvat het welstandsbeleid van de gemeente Maarssen. De welstandsnota schept duidelijkheid over de criteria die worden gehanteerd bij de beoordeling van bouw aanvragen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in algemene criteria, objectcriteria, gebiedsgerichte criteria en loketcriteria. De Welstandsnota staat bij de beoordeling van bouw aanvragen naast het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe invloed op het bestemmingsplan.

Gemeentelijke handhavingsnota

In mei 2004 heeft de gemeenteraad de Gemeentelijke handhavingsnota vastgesteld. De gemeente Maarssen heeft met deze nota gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat bepaalde waarden gehandhaafd dienen te blijven (landschappelijke en/of cultuurhistorische), dan wel dat bepaalde gebieden qua veiligheid speciale aandacht dienen te krijgen. De prioritering op basis van gebieden is terug te vinden in de bestemmingsplannen en het toekennen van bestemmingen. De handhavingsnota bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. beleidsuitgangspunten;
2. processchema;
3. uitvoeringsprogramma (nog nader op te stellen).

De Gemeentelijke handhavingsnota vervangt de handhavingsparagraaf van de bestemmingsplannen.

Prestatieafspraken gemeente Maarssen - Portaal

De gemeente Maarssen heeft met Woningcorporatie Portaal prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2007-2010. Het betreft afspraken met betrekking tot het behouden en uitbreiden van de voorraad huurwoningen en goedkope koopwoningen. Prioriteit ligt hierbij bij de huisvesting van specifieke groepen als jongeren, starters en senioren. Daarnaast zal het accent komen te liggen op

programma's van wonen en zorg. Ten slotte zijn er afspraken gemaakt ten behoeve van een verbetering van woonmilieu, leefbaarheid en veiligheid.

Afspraken over differentiatie bij de woningbouw

In een raadsbesluit heeft de gemeente de volgende afspraken vastgelegd met betrekking tot de differentiatie bij woningbouw:

- Streven naar een differentiatie op nieuwbouwlocaties van 25% sociale huur, 10% sociale koop, 30% middensegment en 35% vrije sector.
- Alleen beargumenteerd naar boven of beneden afwijken van deze percentages.
- Over de toedeling van de sociale woningbouw afspraken maken met de betreffende ontwikkelaar.
- Bij het deel sociale koop bedragen bepalen voor starterswoningen.
- De corporatie Portaal en/of een andere woningbouwcorporatie komt/komen in principe in aanmerking voor de ontwikkeling van het deel sociale woningbouw (25%+10%). De gemeente kiest hiervoor in geval van eigen grondbezit en zal dat bij de ontwikkeling van particuliere terreinen bevorderen.

Beleidsnotitie Huisvesting bij Mantelzorg en ontwerpbestemmingsplan Mantelzorg

Door de gemeente is een beleidsnotitie opgesteld waarin is vastgelegd dat twee vormen van aan mantelzorg verbonden huisvesting worden toegestaan, namelijk inwonen en wonen in afhankelijke woonruimte. Een verzoek wordt getoetst aan de volgende voorwaarden:

- Vorm van mantelzorg; indien geen sprake is van een ouder-kindrelatie dient dit nader te worden onderbouwd.
- Bij inwonen minimaal 12 m² woonruimte.
- Afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² groot zijn.

Om de uitgangspunten van deze beleidsnotitie planologisch te verankeren, is een (facet)bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is bepaald dat mantelzorg een reden kan zijn voor vrijstelling/ontheffing. De bepalingen uit dat bestemmingsplan dienen te worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen boven winkels

De gemeente Maarssen hanteert voor het wonen boven winkels de volgende uitgangspunten:

- Eén woning per winkel of kantoorpand. De woning dient een ruimtelijk/visuele relatie te hebben met de straat.
- Meer dan één woning is alleen mogelijk wanneer de voorgevel van de woningen aan de straatzijde is gelegen en een parkeervoorziening op eigen terrein beschikbaar is.

Beleidsnotitie inzake ligplaatsen in de Vecht

Voor de ligplaats voor drie partyschepen dienen in dit bestemmingsplan de regels te worden overgenomen uit deze beleidsnotitie. Het betreft de volgende regels:

- Schepen met een diepgang van 1,3 m tot 1,5 m mogen een maximale lengte van 25 m en een maximale breedte van 2,5 m hebben.
- Schepen geladen met passagiers of vracht en met een diepgang van minder dan 1,3 m mogen een maximale lengte en breedte van respectievelijk 39 m en 6,6 m hebben.

Gemeentelijk rioleringsplan

In 2007 heeft de gemeente het Gemeentelijk rioleringsplan van Maarssen vastgesteld. Hierin zijn onder andere maatregelen opgenomen om te voldoen aan de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water. Voor het plangebied is de maatregel afkoppeling van hemelwater van toepassing.

Om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water zijn de volgende maatregelen binnen het plangebied van toepassing:

- Vrijkomend bermmaaisel langs de oevers van de Vecht afvangen en afvoeren. Hierdoor wordt de Vecht niet onnodig belast met organisch materiaal en kunnen er natuurvriendelijke oevers ontstaan.
- Langs de Vecht worden afvalbakken geplaatst en, buiten het plangebied, een servicepunt voor het inzamelen van afvalwater en olie en het tanken van brandstof.
- Het verminderen van gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen.
- Archeologiebeleid.
- Natuur- en milieubeleidsplan 2008 (in voorbereiding).
In het Natuurbeleidsplan Ecologische infrastructuur (1994) zijn langs de Verbindingsweg steppingstones opgenomen. Deze dienen om de barrière van het Amsterdam-Rijnkanaal te verzachten voor onder andere vlin-
ders.
- Actieplan Geluid 2008 (in voorbereiding).

4.4

Conclusie

Op basis van het beleid kan het volgende worden geconcludeerd:

- Aangezien het een consoliderend bestemmingsplan betreft, past het binnen het vigerend beleid. De openstelling van de busbaan past binnen de afspraken die hierover op provinciaal en regionaal (BRU) niveau zijn gemaakt.
- Het raadsprogramma geeft een aantal richtlijnen voor het opstellen van bestemmingsplannen.
- Bij eventuele herontwikkeling moet rekening worden gehouden met de afspraken die op provinciaal en regionaal niveau en tussen gemeente en

Portaal zijn gemaakt met betrekking tot woonmilieu, doelgroepen et cetera.

- De planregels van dit bestemmingsplan zijn in ieder geval gebaseerd op:
 - het (facet)ontwerpbestemmingsplan Mantelzorg;
 - de beleidsnotitie inzake ligplaatsen in de Vecht wat betreft de ligplaats voor de drie partyschepen;
 - de uitgangspunten met betrekking tot wonen boven winkels;
 - het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht wat betreft regels met betrekking tot aan huis verbonden beroepen/bedrijven en het beschermd dorpsgezicht.

S t e d e n b o u w k u n d i g p l a n

5

5.1

Algemeen

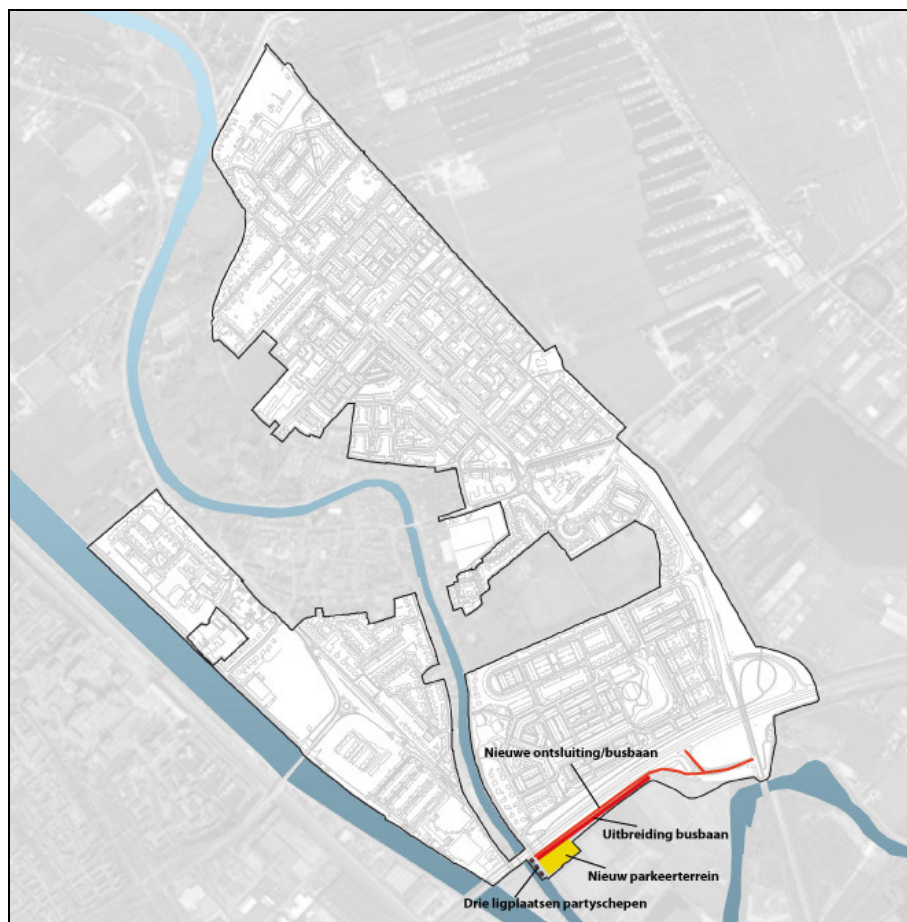
Het bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied is voornamelijk een consoliderend plan. Dat wil zeggen dat het bestaande wordt vastgelegd. De enige ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn de openstelling van de busbaan en de realisatie van een ligplaats voor drie partyboten en een parkeerterrein. Deze ontwikkelingen en de uitvoerbaarheid hiervan worden beschreven in paragraaf 5.2 en 5.3. Voorts wordt in het plan enige nieuwe woonbebouwing toegestaan. Deze nieuwe ontwikkellocaties worden beschreven in paragraaf 5.4.

5.2

De nieuwe ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden enkele nieuwe ontwikkelingen geregeld. Deze ontwikkelingen bevinden zich, naast de in paragraaf 5.4 beschreven ontwikkelingen, allemaal aan de zuidzijde van het plangebied nog ten zuiden van de Zuilense Ring. Op onderstaande kaart zijn de ontwikkelingen aangegeven in relatie tot het plangebied. Het gaat om de volgende drie nieuwe ontwikkelingen:

1. aanleg nieuwe ontsluitingsweg in combinatie met aanpassen busbaan;
2. het aanleggen van drie ligplaatsen voor partyschepen;
3. de aanleg van een nieuw parkeerterrein.



5.2.1

De openstelling van de busbaan

Aan de zuidzijde van Maarssen wordt op dit moment de wijk Opbuuren Buiten gerealiseerd. In noordelijke richting wordt dit gebied momenteel ontsloten via de Oostwaard naar de Huis ten Boschstraat. Deze route is een belangrijke fietsroute en is niet geschikt om extra verkeer te verwerken. De gemeente Maarssen wil daarom voor de ontsluiting van deze wijk gebruikmaken van de busbaan ten zuiden van de Zuilense Ring. Ook de overige functies aan de Oostwaard zullen worden ontsloten via de busbaan. Hiervoor zal de busbaan inclusief onder andere de aansluiting op de Zuilense Ring worden gereconstrueerd. Dit betekent dat een extra rijstrook wordt aangelegd bij de busbaan en dat de aansluiting met de Zuilense Ring wordt heringericht. Door deze herinrichting zal het bestaande groen langs de busbaan worden verwijderd. Dit groen wordt vervangen door nieuwe groenbeplanting. Bij de aansluiting zal gebruik worden gemaakt van een verkeersregelininstallatie (VRI). De opstelstrook voor een dergelijke VRI dient 70 meter te zijn. Daarmee wordt de bestemming 'Verkeer' ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp iets meer naar het zuidoosten verlegd.

De aansluiting op de Oostwaard wordt uitgevoerd in de vorm van een plateau. De maximumsnelheid op deze plek, voor de ligplaatsen van de partyschepen, zal 30 km/uur bedragen.

5.2.2

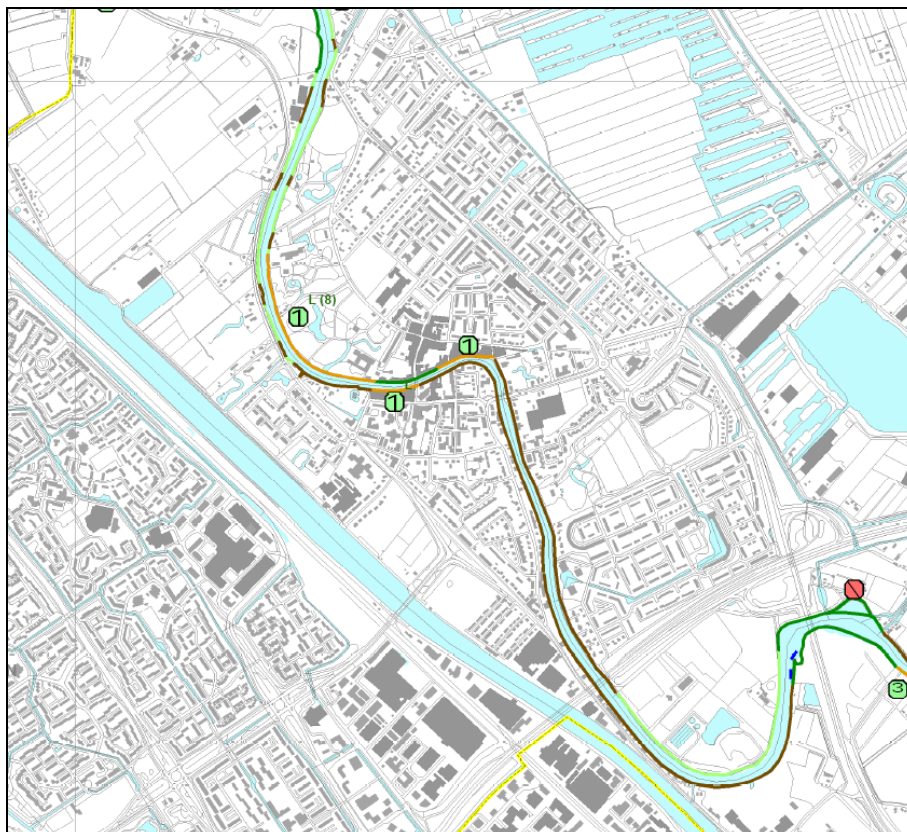
De ligplaats voor drie partyschepen

Gekoppeld aan deze ontwikkeling worden ten zuiden van de busbaan parkeerplaatsen en een ligplaats voor drie partyschepen gerealiseerd. Deze ligplaats is zowel een afmeerplaats voor de drie schepen als een op- en afstapplaats voor de passagiers.

De ligplaats voor drie partyschepen is een direct gevolg van het provinciale beleid om partyschepen in het landschap buiten de bebouwde kom te weren. Daarom moeten dergelijke schepen afmeren op een locatie binnen de bebouwde kom. Niet overal binnen de bebouwde kom kan een geschikte locatie gevonden worden. Bundeling van meerdere ligplaatsen voor schepen bevordert een opschoning van het landschap en voorkomt versnippering binnen de bebouwde kom. Dit en soortgelijke regels zijn door de Provincie Utrecht opgesteld in de nota: 'Verordening natuur en landschap 2006' en aanverwante regelgeving.

De gemeente Maarssen heeft zelf ook beleid geformuleerd in de 'Beleidsnota inzake ligplaatsen in de Vecht'. Partyschepen mogen daarin alleen aanleggen of afmeren op specifiek aangeduide plaatsen langs de Vecht. De gemeente en DWR zijn de vergunningverlenende instanties. Per schip dienen minimaal 25 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Met de in dit plan aangewezen locatie wordt voorkomen dat de verkeersstroom van en naar de partyschepen door woongebieden gaat. De mogelijke overlast voor de bestaande woongebieden wordt zo tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot het aspect water is het van belang dat langs de Vecht verschillende oevertypes zijn aangegeven op de "Oeverzoneringskaarten Vaarwegen" van AGV, zoals hieronder weergegeven.



Op de oeverzoneringskaart is met kleuren aangegeven langs welke oevers het wel of niet is toegestaan om steigers aan te leggen voor particulier gebruik en waar en onder welke voorwaarden vaartuigen afgemeerd mogen worden.

De oever waarlangs de aanlegsteiger voor de partyschepen is geprojecteerd is een bruine oeverzone. Bruine zones zijn oeverzones in stedelijk gebied en langs oeverpercelen met woonbebouwing of woonschepen. Het plaatsen van aanlegsteigers is hier mogelijk wanneer deze voldoen aan de eisen van de Keur AGV. Het AGV is akkoord met de ligplaatsen voor de partyschepen en zal gezamenlijk met de gemeente kijken naar de ontwerpen voor de steigers.

5.2.3

De aanleg van een nieuw parkeerterrein

Met de komst van de ligplaats voor drie partyschepen vraagt de toekomstige parkeersituatie om aandacht. Dit in relatie tot de aangelegen hockeyvereniging en paardensportvereniging. Door de aanleg van een nieuw parkeerterrein kan in de toekomst op een goede wijze worden voorzien in de parkeerbehoefte. Het parkeerterrein wordt aangelegd in aansluiting op het parkeerterrein van de hockeyvereniging aan de noordzijde van het sportpark en ligt direct naast de ligplaats van de partyschepen. Op het terrein komen 104 parkeerplaatsen en drie busopstelplaatsen.

Door Delft Infra Advies is een parkeeronderzoek uitgevoerd (Parkeeronderzoek sportpark Oostwaard, versie 2.0, d.d. 28 april 2010). Dit onderzoek richt zich

op de parkeerbehoefte van de hockeyclub MHV, paardensportvereniging Marsua en de drie partyschepen. De conclusie van het onderzoek is dat er een tekort is van elf parkeerplaatsen. Er wordt aanbevolen het ontwerp van het nieuwe parkeerterrein uit te breiden met circa 11 parkeerplaatsen.

Voorts wordt aanbevolen de twee parkeerterreinen geschikt te maken voor gemengd gebruik door alle voorzieningen. Middels bewegwijzering dienen bezoekers op de verschillende terreinen te worden gewezen. Daarnaast verdient het de aanbeveling bij de planning van grote evenementen de activiteiten van MHV, Marsua en de partyschepen op elkaar af te stemmen, teneinde parkeerproblemen te voorkomen.

Dit betekent concreet dat het ontwerp van het parkeerterrein zodanig wordt aangepast dat over 115 parkeerplaatsen kan worden beschikt.

5.3

De uitvoerbaarheidsonderzoeken

Verkeer

Door Goudappel Coffeng is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersproductie op de opengestelde busbaan en de mogelijkheden voor de inrichting van de kruispunten (Verkeersonderzoek Knip Oostwaard, kenmerk: MSN028/ESD/0309, d.d. 9 oktober 2009). Bij dit onderzoek is rekening gehouden met een afsluiting van de Zandweg voor gemotoriseerd verkeer. Uit dit onderzoek blijkt dat de verschillende functies samen leiden tot 790 verkeersbewegingen over de opengestelde busbaan. Het zwaartepunt ligt hierbij in de avondspits, omdat dan naast woon-werkverkeer ook het meeste verkeer van en naar de sportverenigingen en de partyschepen plaatsvindt.

Verkeersveiligheid

De beoogde 'knip' onder het viaduct verbetert de verkeersveiligheid voor fietsers op de Zandweg en de Oostwaard.

Groen, natuur en blauw

In verband met de reconstructie van de busbaan heeft een toetsing aan de Flora- en faunawet plaatsgehad³. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het terrein is van weinig belang voor beschermde soorten. In het gebied is alleen mol aangetroffen, waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij onder andere ruimtelijke ontwikkelingen.

³ Van der Ploeg, E & J.F.G. Maassen. 2008. Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen herinrichting van een locatie aan de Zuilense Ring te Maarssen. Rapport 2008-083, Bureau Koeman en Bijkerk, Haren.

- Indien de aanwezige houten begroeiing wordt gekapt tijdens het broedseizoen, kan dit leiden tot enige negatieve effecten op de aangetroffen beschermde vogelsoorten. Er wordt daarom aanbevolen de beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen en vlak van tevoren te inspecteren op broedgevallen.
- Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.
- Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen speciale beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

Het beplantingsplan

Met de verbreding van de bestaande busbaan en de aanleg van de nieuwe aansluiting op de Zuilense Ring zal bestaand groen verdwijnen. Hiervoor bestaat een compensatieverplichting. Voor de nieuwe situatie is een beplantingsplan opgesteld met twee varianten. De voorkeur ligt bij de variant 'bos'.

Deze variant voorziet in de plaatsing van 2.800 m² aan struikbeplanting (1.400 stuks), 3.500 m² eikenbos (1.400 stuks) en 10 laanbomen. De laanbomen komen in de oksels van de nieuwe aansluiting op de Zuilense Ring te staan. In één van deze oksels wordt ook een waterpartij aangelegd. Het eikenbos loopt in deze variant langs de zuidzijde van de nieuwe busbaan/ontsluitingsweg, geflankeerd door de struikbeplanting.

In de variant 'bomenrij' is sprake van een minder groot oppervlak aan groen met de plaatsing van een klein bos ten zuiden van de nieuwe busbaan nabij de aansluiting met de Sweserengseweg. Verder worden in deze variant langs de nieuwe busbaan/ontsluitingsweg vooral laanbomen neergezet.

Het deel van het bestaande groen dat ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg/busbaan wordt verwijderd en niet ter plaatse kan worden beplant, wordt naar alle waarschijnlijkheid herplant in Maarssenbroek. Voor het kappen is een vergunning nodig van LNV. Deze wordt aangevraagd waarna de verdere afhandeling plaatsvindt door de Provincie.

Water

Tevens is voor het aspect water de aanleg van verhard oppervlak van belang. Bij het aanleggen van meer dan 1.000 m² verhard oppervlak hanteert AGV de regel dat 10% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met water. Hiervoor moet tevens een Keurvergunning bij AGV worden aangevraagd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt in totaal 6.000 m² verhard oppervlak toegevoegd, bestaande uit de oppervlakte van de hockeyvelden (3.200 m²) en de uitbreiding van de busbaan (2.800 m²). De 10% water in het plan wordt gecompenseerd door uitbreiding in het binnenstuk van de busbaan waarin nu ook al voor een deel water ligt.

Over deze ontwikkelingen en de komst van een ligplaats voor drie waterschepen is een wateradvies (22-10-2009) uitgebracht door waterschap Amstel, Gooi

en Vecht (Waternet). Het waterschap geeft hierin aan geen problemen te hebben met deze ontwikkelingen, mits in de ontwerpen rekening wordt gehouden met de maatvoering zoals genoemd in de Keur, de aanwezigheid van de hoofdwatgang en de eisen waaraan een verplaatsing daarvan moet voldoen en de compensatieverplichting bij een toename van de verharding met meer dan 1.000 m².

Archeologie

Ten behoeve van de hiervoor beschreven voorgenomen ontwikkeling rondom de busbaan is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Becker & Van de Graaf, oktober 2008). Dit onderzoek was gericht op het terrein waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het gebied ten zuiden van de huidige aansluiting op de Zuilense Ring. Dit onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- beide delen van het gebied zijn gelegen op een kronkelwaard van de Vecht. De bovenste laag van de bodem van circa 1 m is in het verleden ontgraven ten behoeve van de baksteenindustrie;
- op grond hiervan kan geconcludeerd worden, dat alle eventueel aanwezige archeologische waarden vermoedelijk ontgraven of ernstig verstoord zijn;
- op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Duurzaamheid en milieu

Geluid

De omvorming van de busbaan in het plangebied tot wijkontsluitingsweg is de belangrijkste ontwikkeling. Daarnaast is het met betrekking tot toekomstige herinrichtingsverzoeken en/of inbreidingen en functiewijzigingen van belang inzicht te hebben in de diverse geluidszones in het plangebied. De meest belangrijke bestaande rijroutes in het plangebied zijn aangegeven in paragraaf 3.5, inclusief de bijbehorende zones.

De busbaan betreft de enige relatief grote nieuwe ontwikkeling en wordt in dit kader behandeld. In de geluidszone van deze nieuw te construeren weg bevindt zich een groot aantal woningen. Voor deze woningen geldt een maximale Hogere waarde van 63 dB. Voor de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van de Zuilense Ring geldt een maximaal Hogere waarde van 53 dB aangezien dit een buitenstedelijke weg betreft.

Bij de aanleg van de woonwijk Zandweg Oostwaard en de woningen aan de Straatweg heeft ten aanzien van de geluidsbelasting van de Zuilense Ring toetsing plaatsgevonden in het kader van de Wgh. Geluidsschermen zijn aangelegd en er zijn Hogere waarden verleend. Voor de maximale geluidsbelasting vanwege de Zuilense Ring geldt een strenger toetsingscriterium dan vanwege de naastgelegen wijkontsluitingsweg.

Effecten wijziging busbaan

De huidige busbaan die vanaf de wijk Zandweg-Oostwaard parallel langs de Zuilensering loopt en vervolgens aantakt op de op- en afrit Sweserengseweg-Zuilensering, zal worden gewijzigd. Met deze wijziging wordt de busbaan aangesloten op de Oostwaard en opengesteld voor het openbare verkeer. Het verkeer afkomstig van de wijk Opbuuren kan hierdoor vanaf de Oostwaard worden ontsloten naar de Sweserengseweg en de Zuilensering. Op de plankaart zijn deze wijzigingen nader aangeduid in de vorm van het aangeven van het aantal nieuwe rijstroken ter plaatse van de nieuwe verkeerssituatie.

Voor de onderbouwing van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie heeft verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden; dit onderzoek is vervat in de rapportage "Verkeersonderzoek Opengestelde busbaan" d.d. 18 april 2008 met kenmerk MSN 019/Btc.

Akoestisch onderzoek

Adviesbureau Aveco de Bondt heeft t.a.v. de herinrichting de rapportage 'Akoestisch onderzoek busbaan te Maarssen' d.d. 5 februari 2009 met kenmerk MJO/057/08.0080 opgesteld. In deze rapportage zijn de akoestische effecten van te herinrichten busbaan en de gewijzigde aansluiting op de op- en afrit onderzocht. De wijzigingen zijn getoetst aan de Wgh om te kunnen beoordelen of er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de busbaan op geluidsgevoelige bestemmingen ook in de toekomstige situatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er is derhalve geen sprake van een 'reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder'.

Aanvullend akoestisch onderzoek

Als gevolg van een wijziging in het ontwerp van de busbaan met de aansluiting op de Zuilense Ring en uitgaande van een extra (derde) ligplaats voor een partyschip is een aanvullend verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, kenmerk: MSN028/ESD/0309, d.d. 9 oktober 2009) uitgevoerd en op basis daarvan een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, kenmerk: RdG/181/10.0473, d.d. 14 april 2010).

Ook uit dit onderzoek volgt dat er geen sprake is van een 'reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder'. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt niet overschreden waardoor de toename van de geluidbelasting niet beoordeeld hoeft te worden. Aanvullend onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is niet noodzakelijk. Het milieuaspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Onderzoek luchtkwaliteit

Ook de invloed van de herinrichting van de busbaan op de toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse is door adviesbureau Aveco de Bondt onderzocht en verwerkt in de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit busbaan te Maarssen' d.d. 30 januari 2009 met kenmerk MJO/055/08.0080.

In het onderzoek wordt aangetoond dat de herinrichting van de busbaan een toename veroorzaakt van de componenten NO₂ en PM₁₀ van minder dan 0.4 microgram/m³, zodat de bijdrage niet in betekenende mate is.

Daarnaast wordt de jaargemiddelde concentratie voor zowel PM₁₀ als NO₂ van 40 microgram per m³ vanwege verkeer op de bovenstaande wegen niet overschreden in de peiljaren 2009, 2010 en 2015.

Ook wordt voor het component PM₁₀ het maximaal aantal overschrijdingsdagen (35 dagen) vanwege verkeer op de bovenstaande wegen niet overschreden voor de bovengenoemde peiljaren.

Aanvullend onderzoek luchtkwaliteit

Als gevolg van een wijziging in het ontwerp van de busbaan met de aansluiting op de Zuilense Ring en uitgaande van een extra (derde) ligplaats voor een partyschip is een aanvullend verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, kenmerk: MSN028/ESD/0309, d.d. 9 oktober 2009) uitgevoerd en op basis daarvan een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (Aveco de Bondt, kenmerk: RdG/182/10.0473, d.d. 14 april 2010).

De conclusies uit dit aanvullende onderzoek zijn dat de verkeersintensiteit met 30 motorvoertuigen per dag zal toenemen vanwege een ligplaats voor een derde partyschip. Op basis hiervan kan voor de luchtkwaliteit worden geconcludeerd:

- dat voor fijn stof geen toename van concentraties en overschrijdingsdagen is te verwachten;
- er in 2010 een toename van de jaarlijkse concentratie van stikstofdioxide plaatsvindt van 0,1 µg/m³. Met deze additionele bijdrage is de invloed van het plan ten hoogste 0,4 µg/m³. Het plan draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit conform de grens van het NSL: (≤ 1,2 µg/m³). Tevens draagt de wijziging niet in betekenende mate bij conform het toetsingskader van de interim-periode (≤ 0,4 µg/m³) dat in 2009 van kracht was;
- voor stikstofdioxide is er in 2015 geen toename van de jaargemiddelde concentraties.

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Op basis van het geluidonderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de herinrichting van de busbaan.

Bodem

Wat betreft de fysieke aanpassingen aan de weg dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien het asfalt wordt verwijderd, dient men te onderzoeken of dit teerhoudend asfalt betreft. In het geval van teerhoudend asfalt

komt het materiaal niet voor hergebruik in aanmerking en dient bij het vrijkomen te worden afgevoerd.

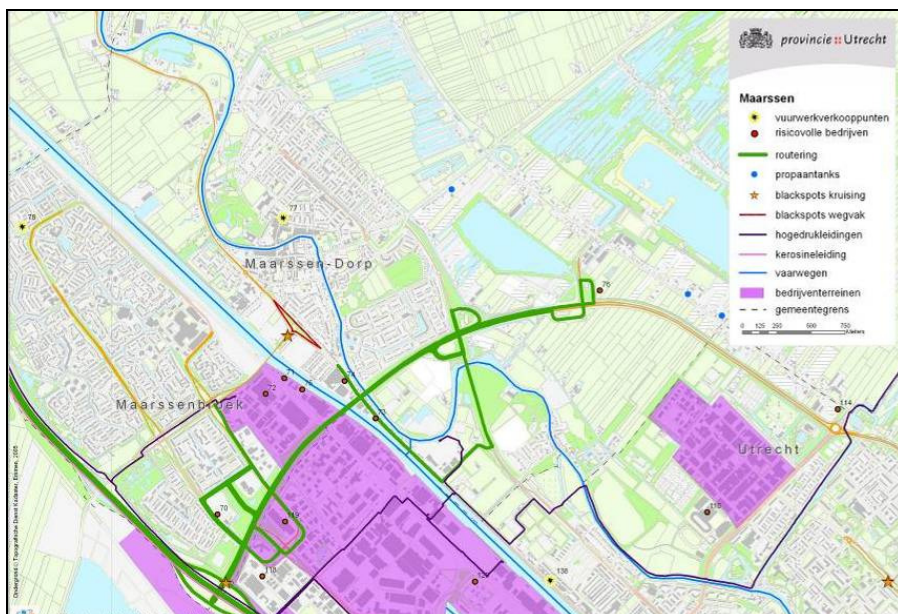
Indien in de bermen grondwerk wordt uitgevoerd, zal in de bermen een bodemonderzoek conform de NEN moeten worden uitgevoerd. De uitkomsten bepalen het vervolgtraject. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de historische informatie dat er in het gebied verhoogde zinkgehalten kunnen voorkomen door ophogingen in het verleden. Ook de diffuse milieubelasting door het verkeer en de lucht kunnen in meer- of mindere mate verontreinigingen tot gevolg hebben.

Verder dient rekening te worden gehouden met aanwezige slootdempingen die, indien er ontwikkelingen zijn, door middel van bodemonderzoek moeten worden onderzocht.

Externe veiligheid

Er is voor de ruimtelijke ordening pas sprake van risico's van gevaarlijke stoffen buiten de weg als er structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen over een weg worden getransporteerd (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Als er sprake is van externe risico's, dan blijven de gevolgen voor de ruimtelijke ordening beperkt tot een afstand van maximaal 200 meter van de weg (zie ook hoofdstuk 3).

De nieuw aan te leggen wijkontsluiting/busbaan is door Maarssen niet aangegeven als weg waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (zie onderstaande kaart), zodat gebruik van de weg voor transport van de gevaarlijkste stoffen als LPG en propaan zonder ontheffing niet is toegestaan. Afnemers van deze stoffen zijn in het gebied aansluitend aan de ontsluitingsweg overigens ook niet bekend. Voor transport van overige gevaarlijke stoffen geldt dat deze weg uitsluitend gebruikt mag worden indien dat nodig is voor laden en lossen. Aangezien er geen afnemers in het aansluitend gebied bekend zijn, zijn deze stoffen evenmin structureel en grootschalig te verwachten. Met externe risico's hoeft daarom geen rekening te worden gehouden.



Uitsnede kaart externe veiligheid Maarssen

5.4

De ontwikkellocaties

Binnen de planperiode zijn twee kleine nieuwe ontwikkelingen voorzien. Dat zijn de bouw van één woning aan de Zogweteringlaan 3a en de bouw van 3 woningen aan de Straatweg 13 die als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Ook is via een wijzigingsbevoegdheid vervangende nieuwbouw gepland van drie woonblokken aan de Rembrandtsingel en Johannes Vermeerstraat.

Zogweteringlaan 3a

Op het perceel aan de Zogwetering 3a is bouw van een nieuwe woning gepland.

Voor het aspect geluid kan worden gesteld dat de wegen in de directe omgeving allemaal 30 km-wegen zijn, waarvoor geen akoestisch onderzoek vereist is en dat perceel niet binnen de zones van andere wegen valt.

Op basis van de paragraaf externe veiligheid wordt duidelijk dat de woning niet binnen het invloedgebied van (BEVI-)bedrijven, routes voor het transport van gevaarlijke stoffen of buisleidingen valt. Het aantal woningen op de locatie neemt ook niet toe. Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

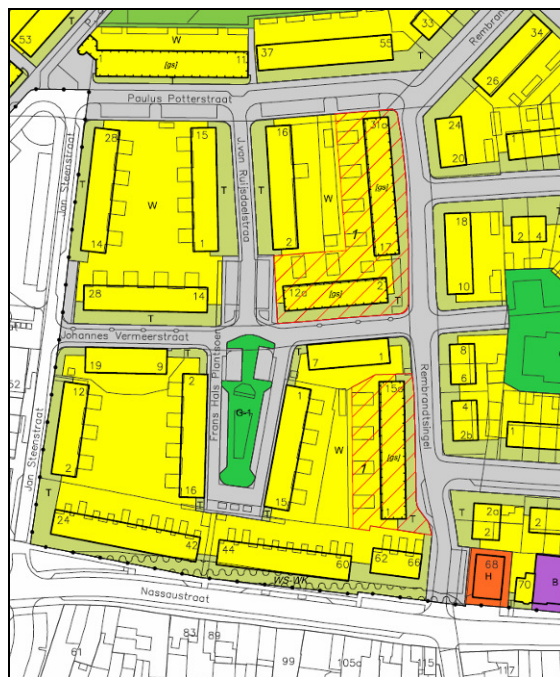
Voor wat betreft luchtkwaliteit is het hoofdstuk luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer het toetsingskader. Projecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden. Er kan worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenoemde project qua omvang beneden de in de Regeling niet in bete-

kenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) genoemde grenzen blijft. Voor woningbouw is deze grens geconcretiseerd in 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Deze ontwikkeling betreft één woning en er kan met zekerheid gesteld worden dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het aspect bodem zal voor het verlenen van de bouwvergunning op de locatie vooraf bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Op basis van het onderzoek moet blijken of de bodem voldoet aan de kwaliteit 'wonen', zoals vereist wordt volgens de in de gemeente geldende bodemfunctieklassenkaart. Op de locatie zijn volgens het bodemloket geen onderzoeksgegevens bekend.

Rembrandtsingel en Johannes Vermeerstraat

Aan de Rembrandtsingel en Johannes Vermeerstraat zal voor drie woonblokken vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Voor deze nieuwbouw is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie onderstaande afbeelding).



wijzigingsgebied Rembrandtsingel Johannes Vermeerstraat:
wijzigingsgebied: rode arcering

De woonblokken liggen binnen de geluidszone van de Nassaustraat. Er zijn akoestische berekeningen uitgevoerd om te bepalen of er voor deze woningen een hogere grenswaarde voor geluid moet worden aangevraagd. Uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat dit niet het geval is, deze woningen ondervinden van de Nassaustraat geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De overige omliggende wegen kennen een 30 km/uur regime; deze zijn niet gezoneerd. Voor deze wegen hoeft derhalve geen toetsing plaats te vinden. Uit archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek is gebleken dat er een zeer kleine kans is dat eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd worden door de voorgenomen werkzaamheden. Er wordt derhalve geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Uit een Natuurtoets voor het plangebied blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarnaast geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels dienen plaats te vinden om verstoring van vogels te voorkomen.

Voor wat betreft het aspect bodem zal voor het verlenen van de bouwvergunning op de locatie vooraf bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Op basis van het onderzoek moet blijken of de bodem voldoet aan de kwaliteit 'wonen', zoals vereist wordt volgens de in de gemeente geldende bodemfunctieklasssekaart. Op de locatie zijn volgens het bodemloket geen onderzoeksgegevens bekend.

Straatweg 13

Op het perceel aan de Straatweg wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van drie woningen. Het bouwvlak voor deze woningen zal bij benadering gelijk zijn aan het bouwvlak van de huidige hal die op het terrein staat.

Voor het aspect geluid moet worden gesteld dat de locatie binnen de geluidszone van de Straatweg en de geluidszone van het spoor valt. Als de wijzigingsbevoegdheid wordt gebruikt moet daarom akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Indien daaruit een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare waarde blijkt, zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd. Deze procedure moet meelopen met de ruimtelijke procedure en ook daarmee ter inzage komen te liggen.

Op basis van de paragraaf externe veiligheid wordt duidelijk dat de lokatie niet binnen het invloedgebied van (Bevi-) bedrijven, routes voor het transport van gevaarlijke stoffen of buisleidingen valt, gezien de afstanden die hiervoor gelden. Hieruit vloeien geen belemmeringen voort voor deze ontwikkeling. Wel zal, als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, een verantwoording van het groepsrisico moeten worden opgesteld.

Het bedrijf Intrama is op Straatweg 11a gehuisvest, naast de beoogde ontwikkellocatie. Het betreft een metaal-electro bedrijf waar geluidsuitstraling te verwachten is. De geluidsbelasting van het bedrijf op de gevels van de dichtstbijgelegen woningen mag maximaal 50 dB(A) bedragen. De woningen aan de Marco Pololaan zijn maatgevend voor wat betreft de geluiduitstraling van het

bedrijf, omdat deze het meest nabij gelegen zijn. Aangezien de nieuwe woningen op grotere afstand worden gerealiseerd, levert dit geen knelpunt op.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen actieve agrarische bedrijven en geen oude milieuvergunningen meer aanwezig. Vanuit de agrarische wet- en regelgeving bestaat er bezwaar tegen woningbouw op deze locatie.

Op het perceel Oostkanaaldijk 6 geldt een bedrijfsbestemming. Er is echter momenteel geen bedrijf gevestigd en er zijn voornemens om hier woningbouw te realiseren. Aangezien het huidige bestemmingsplan uit 1959 dateert zal dit in ieder geval worden geactualiseerd. Bepalend voor het kunnen gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid van het perceel Straatweg 13 is de situatie op dit nabijgelegen bedrijfsperceel op het moment dat hiervoor de procedure zal worden doorlopen. Indien het perceel Oostkanaaldijk 6 een woonbestemming krijgt, zal zich geen knelpunt voordoen voor de wijziging van het perceel Straatweg 13. Indien het perceel een bedrijfsbestemming behoudt, zal nagegaan moeten worden welke categorie bedrijven is toegestaan en welke afstand tot woonbebouwing moet worden aangehouden. Hieruit moet blijken of de wijziging van Straatweg 13 zonder meer mogelijk is. Mogelijk moet hiervoor op dat moment akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voor wat betreft luchtkwaliteit is het hoofdstuk luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer het toetsingskader. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden. Er kan worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) genoemde grenzen blijft. Voor woningbouw is deze grens geconcretiseerd in 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft drie woningen en er kan met zekerheid gesteld worden dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het aspect bodem zal voor het verlenen van de bouwvergunning op de lokatie vooraf bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Op basis van het onderzoek moet blijken of de bodem voldoet aan de kwaliteit 'wonen', zoals vereist wordt volgens de in de gemeente geldende bodemfunctieklassenkaart. Op de locatie zijn volgens het bodemloket geen onderzoeksgegevens bekend.

Implementatie



6.1

Bestemmingsregeling

Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en één of meerdere plankaarten. De plankaart oftewel 'de geometrische plaatsbepaling van het plangebied en de daarin aangewezen bestemmingen' en planregels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

De juridische opzet van een bestemmingsplan moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- a. De doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord. Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect deze doelstellingen te kunnen realiseren.
- b. Het procesmatige en ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening moet erin tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

Daarnaast moet de planmethodiek voldoen aan:

- a. rechtmatigheid en rechtszekerheid;
- b. doeltreffendheid en doelmatigheid;
- c. uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- d. eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

Tevens is het gehele plan digitaal raadpleegbaar. Dit houdt in dat alle onderdelen van het bestemmingsplan, dus ook de afbeeldingen, digitaal beschikbaar zijn.

Toelichting op de kaart

De plankaart van dit analoge bestemmingsplan bestaat uit zes bladen. Met behulp van letteraanduidingen en/of arceringen zijn de diverse gebiedsbestemmingen en functionele bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van

de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

Bij de opzet van de kaart is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). De kaart is conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen) opgesteld.

Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van bebouwing.

Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2

Algemeen

De regels zijn onderverdeeld in hoofdstukken en worden hierna artikelsgewijs toegelicht.

Artikel 1 Begrippen

In de regels worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht misverstanden over de uitleg van de regels te beperken. Een begrip wordt hier uitgelicht.

Het begrip 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' is door middel van de bestemming 'Wonen' gekoppeld aan het wonen. In de woning moet worden gewoond. Maar het is mogelijk dat in de woning ook wordt gewerkt. In de woning of de daarbij behorende aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen (de zogenoemde erfbouw) mag een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Dat is bijvoorbeeld een architect die een gedeelte van zijn huis heeft ingericht als kantoor. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Ook mag een bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning en erfbouw.

Het huis met aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen dient wel de woonfunctie te blijven behouden. Daarom is geregeld dat die activiteiten voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het wonen (met de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen) mogen plaatsvinden. Ook het uiterlijk van de woning mag niet ingrijpend worden veranderd. Er moet altijd sprake zijn van een in de wijk herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen, is ook geregeld dat de activiteit aan huis niet mag leiden tot parkeerover-

last. Er zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn in de buurt op de tijden dat de activiteit plaatsvindt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen de activiteiten aan huis geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca plaatsvinden. Bed & Breakfast wordt gezien als horeca en mag dus niet in een woning plaatsvinden. Ook catering is horeca en mag dus ook niet vanuit een woning plaatsvinden. Vanuit de woning mag ook geen detailhandel plaatsvinden. Wel mag in het kader van de bedrijfsmatige activiteiten beperkt verkoop plaatsvinden. Zo mag een kapper een flesje haarshampoo verkopen bijvoorbeeld.

In ieder geval mag (mogen) de bewoner(s) van het huis de aan huis gebonden beroepen of de bedrijfsmatige activiteiten aan huis uitoefenen (bijvoorbeeld man en vrouw, maar ook een kind). Het is mogelijk dat hij en/of zij (de bewoner(s) dus) een (deeltijd)medewerker heeft. Die medewerker mag daar dan ook werken. Die medewerker hoeft daar niet zelf te wonen. Het gaat om een medewerker op basis van een 36-urige werkweek (1 fte). Het is mogelijk dat twee of drie medewerkers in dienst zijn. Dat mag alleen als zij samen 1 fte vertegenwoordigen (dan gaat het dus om 2 of 3 parttime medewerkers). Indien de medewerkers op hetzelfde tijdstip werken, dient te worden onderzocht of daardoor (parkeer)overlast wordt veroorzaakt. Als dat zo is dan is dus het werken in huis met meerdere medewerkers (tegelijk) niet toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

In de bouwregels van het bestemmingsplan worden nogal eens eenheden genoemd (bijvoorbeeld 'bedrijfsvloeroppervlakte', 'bouwhoogte van een gebouw' en 'breedte van een gebouw') die op verschillende manieren gemeten of berekend kunnen worden. Dit artikel geeft op eenduidige wijze aan hoe deze eenheden gemeten of berekend dienen te worden. Hiermee worden interpretatieproblemen voorkomen.

6.3

Bestemmingsregels

In de artikelen 3 tot en met 23 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008). Voor een uitgebreide uitleg wordt verwezen naar de SVBP te vinden via www.helpdeskdurp.nl. Dat geldt ook voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen, voorlopige bestemmingen en aanduidingen.

De gehanteerde indeling van de bestemming is als volgt:

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten.

De bestemmingsomschrijving vormt de eerste toetsing van (bouw)initiatieven. Indien een initiatief niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving dan moet deze worden beschouwd als strijdig met het bestemmingsplan.

Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen⁴ zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis waardoor zij niet alleen voorkomen in de analoge en digitale verbeelding van een bestemmingsplan, maar ook in de planregels.

Er zijn zes soorten aanduidingen te onderscheiden:

- gebiedsaanduidingen;
- functieaanduidingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- maatvoeringsaanduidingen;
- figuren.

BOUWREGELS

De bouwregels geven samen met de bepalingen op de plankaart de situering en de maximale afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken binnen de betreffende bestemming aan. Soms is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het (hoofd)gebouw mag worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mag ook vaak worden gebouwd, maar dan gaat het om bijvoorbeeld erfbebouwing of terrein-afscheidings.

De toetsing hieraan vindt in principe pas plaats indien duidelijk is dat het voorgenomen gebruik van het bouwwerk in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving bij de bestemming.

In de regel is onder andere een (standaard) maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen opgenomen. Indien in het gebied bijvoorbeeld gebouwen aanwezig zijn met een hogere goot- of bouwhoogte (hoger dan de standaard regel) dan geldt voor die gebouwen die goot- en bouwhoogte als maximale hoogte. Worden die gebouwen vervangen of worden ze verbouwd dan geldt dus de goot- en bouwhoogte van de oorspronkelijke (bestaande) gebouwen. Dat regelt de ver-

⁴ Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen aangegeven.

vangende regel, artikel 31.5. Voor nieuw te bouwen gebouwen, die dus niet eerder hebben bestaan, gelden de maximale standaard goot- en bouwhoogten.

In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende nadere eisen. Op grond van deze regel kunnen nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bebouwing op een perceel.

NADERE EISEN

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een bouwregel. Het kunnen afwijken van de bouwregels is beslist geen automatisme. Telkens als wordt verzocht om te mogen afwijken van een bouwregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat ontheffing van de bouwregels terecht is.

ONTHEFFING VAN DE
BOUWREGELS

Indien ten aanzien van een bepaald gebruik speciale regels moeten worden gegeven dan worden deze specifiek aangegeven. Een voorbeeld van een dergelijke specifieke regeling is het gebruik van een gedeelte van de woning en/of erfbebouwing als werkruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

SPECIFIEKE GEBRUIKSRE-
GELS

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een gebruiksregel. Het kunnen afwijken van de gebruiksregels is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als wordt verzocht om te mogen afwijken van een gebruiksregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat ontheffing van de gebruiksregels terecht is.

ONTHEFFING VAN DE
GEBRUIKSREGELS

In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende vereisten over aanlegvergunningen. Zo kan bijvoorbeeld via een aanlegvergunningen een bepaalde natuurwaarde worden beschermd. Aanleggen is dan niet mogelijk zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders.

AANLEGVERGUNNING

In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende regels sloopvergunningen. Zo kan bijvoorbeeld via een sloopvergunningen een bepaalde cultuurhistorische waarde van een pand worden beschermd. Slopen is dan niet mogelijk zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders.

SLOOPVERGUNNING

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om het plan op onderdelen te wijzigen. Hierbij gaat het voornamelijk om de toegestane gebruiken zoals aangegeven in de bestemmingsomschrijving. De wijzigingsbevoegdheid is iets anders dan de ontheffingsbevoegdheid. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen worden gewijzigd, overigens binnen door de gemeenteraad

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

aangegeven voorwaarden. Via een ontheffing worden bestemmingen niet gewijzigd. De ontheffing maakt het slechts mogelijk om binnen een bestemming af te wijken van de standaard regel (bijvoorbeeld van de standaard bouwhoogte). Het kunnen wijzigen van de bestemming is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om een wijziging moet worden gemotiveerd waarom dat mogelijk en wenselijk is. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat wijziging van de bestemming terecht is.

SPECIFIEKE PROCEDURE- REGELS

Het kan nodig zijn dat voor een bepaalde ontheffing of wijziging een speciale procedure moet gelden. Dat kan dan hieronder worden gebracht

Hierna worden de afzonderlijke bestemmingen toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemming regelt het gebruik en het bouwen in agrarisch gebied. De volgende functies en/of gebruiksdoelen zijn binnen de bestemming mogelijk:

1. grasland;
2. het beweiden van dieren;

Daarnaast wordt door middel van een aanduiding 'fruitteelt' het gebruik van gronden voor fruitteelt en de daarbij behorende kleinschalige detailhandel mogelijk gemaakt. Deze functies en gebruiksdoeleinden zijn in dit bestemmingsplan gekozen omdat deze momenteel op de gronden plaatsvinden.

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

In het plangebied is een paardenhouderij gevestigd. Binnen deze bestemming is alleen gebruiksgesichte paardenhouderij toegestaan. Dit houdt in dat de paardenhouderij is gericht op het bieden van stalruimte voor paarden. Hieraan ondergeschikt zijn het trainen en africhten van paarden, instructie aan derden en het trainen van paarden en uitbrengen in de sport.

In de bouwregels is de bebouwing van de paardenhouderij geregeld. Een binnenrijbaan, buitenrijbaan en mogelijkheden voor opslag zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 5 Bedrijf

De volgende functies en/of gebruiksdoelen zijn binnen deze bestemming mogelijk:

1. bedrijven behorende tot ten hoogste milieucategorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
2. gemeentewerf en bedrijven vallende onder de categorieën 1 t/m 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' ter plaatse van de aanduiding;
3. afvalwaterzuiveringsinstallatie;
4. nutsbedrijf;

5. Een bedrijf van ten hoogste milieucategorie 4,2 ter plaatse van de aanduiding;
6. een antennemast ter plaatse van de aanduiding.

De bovengenoemde categorieën corresponderen met de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', zoals opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de V.N.G (zie bijlage bij de voorschriften). Hierin is aangegeven hoeveel milieuhinder verschillende typen bedrijven veroorzaken. Er mogen alleen bedrijven zijn opgericht of worden opgericht die voorkomen in de aangegeven categorieën, dan wel bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar evenveel of minder hinder veroorzaken. De in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden zijn indicatief. Gemotiveerd kan op basis van de werkelijke milieubelasting van het bedrijf van deze afstand worden afgeweken. Dit kan slechts indien de werkelijke milieubelasting lager is dan hetgeen in de staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen. In de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' staan niet alleen bedrijven genoemd. Daar staan ook andere functies en/of gebruiksdoelen in (dat is omdat een standaard wordt gebruikt). Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijven toegestaan die voldoen aan de definitie van bedrijf, zoals opgenomen in artikel 1 van de regels (begrippen). Daarnaast staan nog specifiek aangeduid een 'hoveniersbedrijf' en een 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Hier zijn uitsluitend deze specifieke bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Artikel 6 Detailhandel - 1

Binnen deze bestemming is uiteraard detailhandel mogelijk. Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hier moet worden gedacht aan de reguliere detailhandel. Indien sprake is van grootschalige detailhandel (bijvoorbeeld een supermarkt) of volumineuze detailhandel (bijvoorbeeld een grote meubelzaak of bouwmarkt) of tuincentrum, dan is dat apart aangegeven via een aanduiding.

Veelal wordt gewoond boven de winkels. Wordt boven een winkel gewoond dan geldt dat daar in principe één woning is toegestaan (dus voor één huishouden). In sommige gevallen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen daarvan en meerdere woningen (en dus huishoudens) toestaan. Dan moeten deze woningen wel allemaal direct aan de openbare weg liggen en er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn (in ieder geval twee op eigen terrein).

Artikel 7 Detailhandel - 2

De bestemming 'Detailhandel - 2' verschilt met de 'Detailhandel - 1', doordat meerdere gestapelde woningen boven de winkels mogelijk zijn. Daarnaast wordt ook horeca mogelijk gemaakt binnen deze bestemming.

Artikel 8 Garage en Bergplaats

De gronden met de bestemming 'Garage en Bergplaats' zijn bestemd voor het stallen van motorvoertuigen en andere vervoermiddelen. Daarnaast is het ook mogelijk om goederen voor privé-gebruik te stallen en op te bergen.

Artikel 9 Gemengd

In de bestemming 'Gemengd' worden verschillende functies binnen één bestemming mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan omvat de bestemming gemengd de volgende functies:

- detailhandel met winkelondersteunende horeca;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter;
- ambachtelijke en verzorgende bedrijven;
- zorgvoorzieningen en zorgwoningen;
- wonen.

Voor wonen geldt dat dit uitsluitend in de ruimten boven de begane grondlaag plaatsvindt.

Horeca vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

Artikel 10 Groen - 1

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen zoals deze vaak voorkomen in bijvoorbeeld een plantsoen.

Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel. Burgemeester en wethouders kunnen evenwel ontheffing verlenen van de bestemming voor de aanleg van parkeerplaatsen.

Artikel 11 Groen - 2

De bestemming 'Groen - 2' regelt het bermgroen langs de wegen. Binnen dit groen zijn ook billboards, wegen, voet- en fietspaden en geluidwerende voorzieningen toegestaan.

De bouwhoogte van bouwwerken mag binnen deze bestemming niet meer dan 10 m bedragen. Voor lichtmasten geldt echter dat deze niet hoger dan 15 m mogen zijn.

Artikel 12 Horeca

Binnen deze bestemming is uiteraard horeca mogelijk. Dat zijn ondernemingen die gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie

en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Discotheken zijn uitgesloten binnen de bestemming 'Horeca'.

Indien één van deze functies en/of gebruiksdoelen niet wenselijk zijn binnen de horecabestemming dan zijn deze in het voorschrift expliciet uitgesloten via een categorie aanduiding. Een verwijzing wordt gegeven naar het begrip 'horecaonderneming' in artikel 1. Door categorieën aan te geven wordt de leefbaarheid en het leefmilieu gewaarborgd.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn alle horecaondernemingen toegestaan, met uitzonderingen van discotheken.

Artikel 13 Kantoor

Op de gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn de gronden bestemd voor kantoren met aanverwante voorzieningen. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 14 Maatschappelijk

Deze bestemming is opgesteld om maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Binnen deze bestemming komen bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven en verpleeghuizen voor. Daarnaast kunnen door middel van een aanduiding onder meer een begraafplaats, kinderboerderij en religieuze voorzieningen worden toegestaan.

Artikel 15 Maatschappelijk - Zorginstelling

De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' wijkt af van de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' is voornamelijk bestemd voor zorgwonen. Binnen deze bestemming vallen zorginstellingen waar mensen wonen zoals bijvoorbeeld een bejaardentehuis en verpleegtehuis.

Artikel 16 Sport - Speelterrein

Deze bestemming is opgesteld om een speelterrein tussen de woningen toe te staan. Binnen deze bestemming zijn voornamelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er is maar één gebouw toegestaan met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan 4 m en een oppervlakte die niet meer mag bedragen dan 120 m².

Artikel 17 Tuin

Deze bestemming regelt de 'voortuin'. Dat is de tuin voornamelijk gelegen aan de voorzijde of zijkant van een woning. Daar gelden minder bouwmogelijkheden.

Artikel 18 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter en pleinen, evenementen en standplaatsen mogelijk.

Aangegeven is verder dat het aantal rijstroken niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal. Dit laatste geval doet zich voor bij de nieuwe ontsluitingsweg/busbaan in het zuidelijke deel van het plangebied. Hier kan middels het op de plankaart aangegeven aantal rijstroken worden gevolgd hoe de nieuwe ontsluiting en de nieuw in te richten aansluiting op de Zuilense Ring eruit komen te zien.

In de bouwregels worden vereisten opgesteld waar de bebouwing ten behoeve van de geleiding van het verkeer aan moet voldoen.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen, evenementen en standplaatsen. Onder andere parkeervoorzieningen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen deze bestemming.

Artikel 20 Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en de waterhuishouding. Daarnaast zijn er verscheidende aanduidingen die ligplaatsen voor vaartuigen mogelijk maken, bijvoorbeeld een ligplaats voor partyschepen.

Artikel 21 Wonen

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt. Bij het onderdeel 'begrippen' van deze toelichting op de regels is daar bij stil gestaan. Een woning is een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is, voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatige verhuren van kamers. Dus er is geen sprake van één huishouden als meerdere (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Een aantal percelen die nu (deels) een andere functie hebben dan wonen maar die wel nadrukkelijk in een woongebied liggen, hebben wel een woonbestemming gekregen maar tevens een medebestemming die het huidige gebruik beoogt te regelen. Het gaat met name om ambachtelijke bedrijven en beroepen aan huis die voor wat betreft de oppervlaktematen niet voldoen aan de in de bestemming opgenomen regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

De woonbestemming is op de plankaart aangegeven met een bouwvlak en (achter)erf. De tuin (of onbebouwd erf) is geregeld in een aparte bestemming 'Tuin'. De bouwvlakken zijn zoveel mogelijk met een diepte van 10 m voor rijenwoningen en 12 m voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen opgenomen.

Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, is een regeling voor erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) opgenomen. Dus naast dat in het bouwvlak mag worden gebouwd is op het erf (bij de woning) ook het één en ander aan bebouwing mogelijk. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze erfbebouwing bedraagt maximaal 3 meter. Met ontheffing kan de bouwhoogte worden verhoogd tot 5 meter.

Artikel 22 Woongebied - 1

Binnen de bestemming 'Woongebied - 1' is wonen enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Daarnaast is ook een hooiberg toegestaan binnen de bestemming. Opslag is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

Artikel 23 Woongebied - 2

In tegenstelling tot de bestemming 'Woongebied -1' is in de bestemming 'Woongebied - 2' wonen binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn ook dubbelbestemmingen opgenomen. Dit zijn bestemmingen die andere bestemmingen overlappen. In het bestemmingsplan Maarssen Dorp woongebied zijn de volgende opgenomen:

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgesteld om archeologische waarden in het plangebied te beschermen en te behouden. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels worden bouwwerken onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Daarnaast is het alleen mogelijk om werkzaamheden uit te voeren als men beschikt over een aanlegvergunning.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gelijk aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' met dien verstande dat bouwwerken van ten hoogste 50 m² zijn toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gelijk aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' met dien verstande dat bouwwerken van ten hoogste 500 m² zijn toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gelijk aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' met dien verstande dat bouwwerken van ten hoogste 1.000 m² zijn toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgesteld om het beschermd dorpsgezicht van Maarssen te beschermen. Het beschermd dorpsgezicht wordt beschermd doordat in de bouwregels is opgenomen dat de hoofdvorm van deze gebouwen niet mag worden veranderd. Ook in deze bestemming is een aanlegvergunning opgenomen. Daarnaast worden door middel van deze bestemming de monumenten en de bunkers beschermd.

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgesteld om de waterkering mogelijk te maken. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3 m. Deze bestemming komt overeen met de kernzone in de 'Legger van direct kerende boezemwaterkeringen' van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

6.4

Algemene regels, overgangs- en slotregels

De laatste twee hoofdstukken van het bestemmingsplan hebben betrekking op Algemene regels en Overgangs- en Slotregels. Deze regels gelden voor het gehele bestemmingsplan, dus alle bestemmingen. Deze hoofdstukken zullen artikelsgewijs worden besproken.

Artikel 30 Anti-dubbeltelbepaling

Deze standaardregel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt. Het is verplicht deze regel op te nemen in het bestemmingsplan op grond van het Bro.

Artikel 31 Algemene bouwregels

In het artikel Algemene bouwregels wordt aangegeven in welke gevallen de regels uit de planregels niet van toepassing zijn zodat bouwgrenzen kunnen worden overschreden. Dit is bijvoorbeeld het geval als overbouwingen, erkers en balkons de voorgevelrooilijn van de woning met minder dan 50 cm overschrijden. In dit artikel wordt de overschrijding van de bouwgrenzen uit de planregels mogelijk gemaakt. Ook zijn regels opgesteld met betrekking tot ondergronds bouwen.

Daarnaast zijn regels opgenomen om de bestaande bebouwing en rechten te behouden. Doordat het onderhavige bestemmingsplan verschillende bestemmingsplannen samenvoegt, zijn er verschillende bouwregelingen die een eenheid moeten worden. Om de verschillen te ondervangen en planschade te voorkomen, zijn deze vervangende regels opgenomen. Deze regels houden in

dat als de bestaande bebouwing afwijkt van de regels in het plan, de bestaande maatvoering als maximaal toelaatbaar wordt aangehouden. Deze afwijken- de maatvoering moet wel op een legale wijze tot stand zijn gekomen.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

Door middel van dit artikel wordt geregeld dat seksinrichtingen en erotisch getinte horeca niet is toegestaan binnen het plangebied.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

In het artikel Algemene aanduidingsregels worden regels gesteld omtrent een tal aanduidingen, te weten:

1. Geluidzone - Industrie;
2. Vrijwaringszone - Waterstaat; dit betreft het gebied van de kernzone tot en met de buitenbeschermingszone van de 'Legger van direct kerende boezemwaterkeringen'.

Artikel 34 Algemene ontheffingsregels

In het artikel Algemene ontheffingsregels worden regels opgesteld die gelden voor het gehele plan. In de gevallen die hier worden genoemd mag het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, ongeacht de bestemming. Een voorbeeld is de mogelijkheid om de vereiste bouwmaten uit het plan te overschrijden met niet meer dan 15%.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

In het artikel Algemene wijzigingsregels worden de volgende mogelijkheden geboden aan burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen:

- ten behoeve van het oprichten van openbare nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 150 m³ en een goothoogte van maximaal 4 meter;
- ten behoeve van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met niet meer dan 30%, indien de realisatie hiervan wenselijk of noodzakelijk is;
- ten behoeve van het wijzigen van de ligging van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen, mits hieraan behoefte bestaat en wel zodanig dat:
 - o de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 15% wordt verkleind of vergroot, en
 - o geen van de grenzen met meer dan 15 meter wordt verschoven.

Artikel 36 Algemene procedureregels

Het artikel 'Algemene procedure regels' geeft regels omtrent de procedures voor ontheffingen en wijzigingen.

Artikel 37 Overgangsrecht

In het artikel 'Overgangsrecht' is het verplichte overgangsrecht conform het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Artikel 38 Slotregel

In het laatste artikel van de planregels, de Slotregel, wordt aangegeven onder welke naam de regels van het bestemmingsplan worden aangehaald.

Economische uitvoerbaarheid



Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. Daarnaast wordt de reconstructie van de busbaan ten zuiden van de Zuilense Ring en de aanleg van het parkeerterrein met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De kosten hiervoor worden betaald uit budget van de gemeente, subsidie van BRU en provincie Utrecht. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente. Een uitgevoerde risicoanalyse planschade (concept, Stichting Adviesbureau, kenmerk: 30.31700, d.d. april 2010) heeft als conclusie dat er naar verwachting geen schade zal optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Wel zal voor de ontwikkellocatie Zogweteringlaan 3a een samenwerkingsovereenkomst worden aangegaan waarvoor een anterieure overeenkomst wordt gesloten. De economische uitvoerbaarheid is daarmee anderszins verzekerd.

Inspraak en overleg 8

In de gemeente Maarssen is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht, die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Op grond van deze verordening wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Over het voorontwerp bestemmingsplan Maarssen-Dorp woongebied heeft inspraak plaatsgevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft (overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening) ter inzage gelegen vanaf 1 mei 2009 tot en met 11 juni 2009. Gedurende deze termijn was het voorontwerp bestemmingsplan tijdens de openingstijden van het gemeentehuis in te zien en kon men reageren. Voorafgaand daaraan is de kennisgeving en de start van de inspraak onder meer gepubliceerd in *Trots op Maarssen* van 30 april 2009.

Er zijn 13 inspraakreacties ontvangen.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan de volgende partijen:

- VROM-Inspectie;
- Provincie Utrecht;
- Waternet;
- Vechtplassencommissie;
- Ministerie van Economische zaken Directie Ruimtelijk Economisch Beleid;
- Rijkswaterstaat;
- Ministerie Directie Regionale Zaken West;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- Kamer van Koophandel voor Utrecht;
- Natuur en Milieufederatie Utrecht;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Dienst Landelijk Gebied;
- Recreatieschap Midden Nederland;
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
- Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht;
- Gemeente Utrecht;
- Gemeente Breukelen;
- Gemeente de Bilt;
- Milieudienst Noord West Utrecht;
- Bestuur Regio Utrecht;

- LTO Noord;
- Rijksdienst voor oudheidkundig Bodemonderzoek.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het eindverslag inspraak en vooroverleg (bijlage 2 en 3).

Zienswijzen

Van 18 december 2009 tot en met 28 januari 2010 heeft het bestemmingsplan 'Maarssen-Dorp woongebied' ter inzage gelegen. In deze periode zijn door 36 indieners één of meerdere reacties gegeven. Het zienswijzenverslag is als aparte notitie bijgevoegd bij het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen in het plan naar aanleiding van deze zienswijzen zijn:

- het toevoegen en beschrijven van de geactualiseerde rapporten ten aanzien van akoestiek en luchtkwaliteit als gevolg van de ligplaats voor drie partyschepen;
- het meer helder beschrijven van de drie nieuwe ontwikkelingen: ontsluitingsweg, parkeerterrein en partyschepen in de toelichting;
- het uitvoeren en beschrijven van een parkeeronderzoek;
- het aanpassen van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' aan de kernzone en het opnemen van een 'Vrijwaringszone - Waterstaat' vanaf de kernzone tot en met de buitenbeschermingszone. In deze vrijwareingszone geldt een minder streng regime. Hierin is wel een aanlegvergunning opgenomen;
- op de Binnenweg 1b is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen;
- aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen-1' worden voet- en fietspaden toegevoegd;
- het onderwerp externe veiligheid is in de toelichting nader uitgewerkt;
- het beleid inzake ligplaatsen langs de Vecht is nader verwoord;
- het nieuwe beplantingsplan voor de nieuwe ontsluitingsweg/busbaan is in de toelichting beschreven;
- het vastleggen van de nieuwe ontsluitingsweg op de plankaart middels de aanduiding 'aantal rijstroken'.

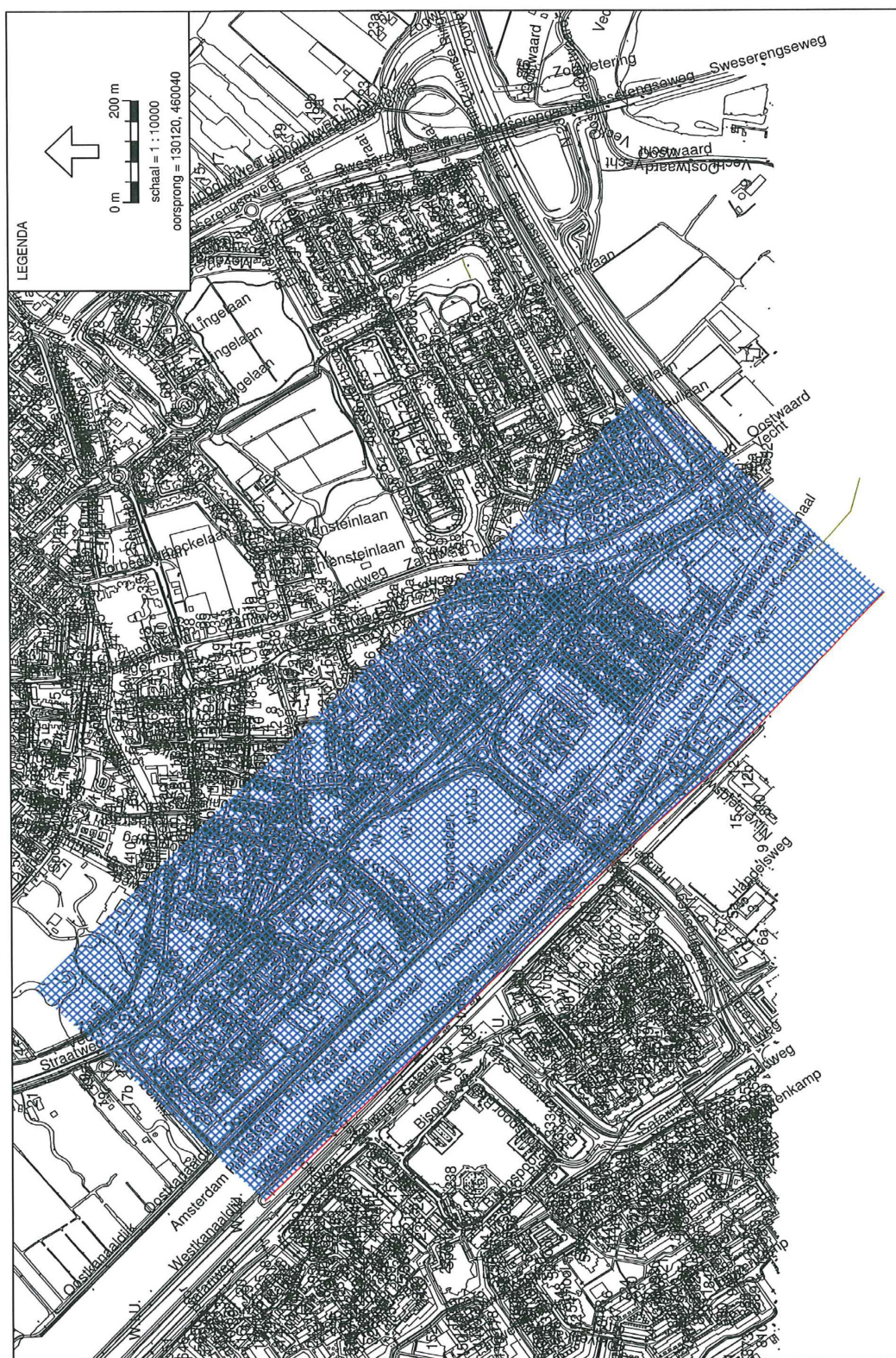
Overige wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is onder nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit als gevolg van nieuwe ontwikkelingen, inzichten of gesignaleerde fouten. Het overzicht van deze wijzigingen is als aparte notitie bijgevoegd bij het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- de archeologische waarden zijn meer genuanceerd op de plankaart aangegeven en van een passende regeling voorzien;
- ambulante handel is als functie toegevoegd aan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-verblijfsgebied';
- kinderdagverblijf is als functie toegevoegd aan de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Maatschappelijk - Zorginstelling'.

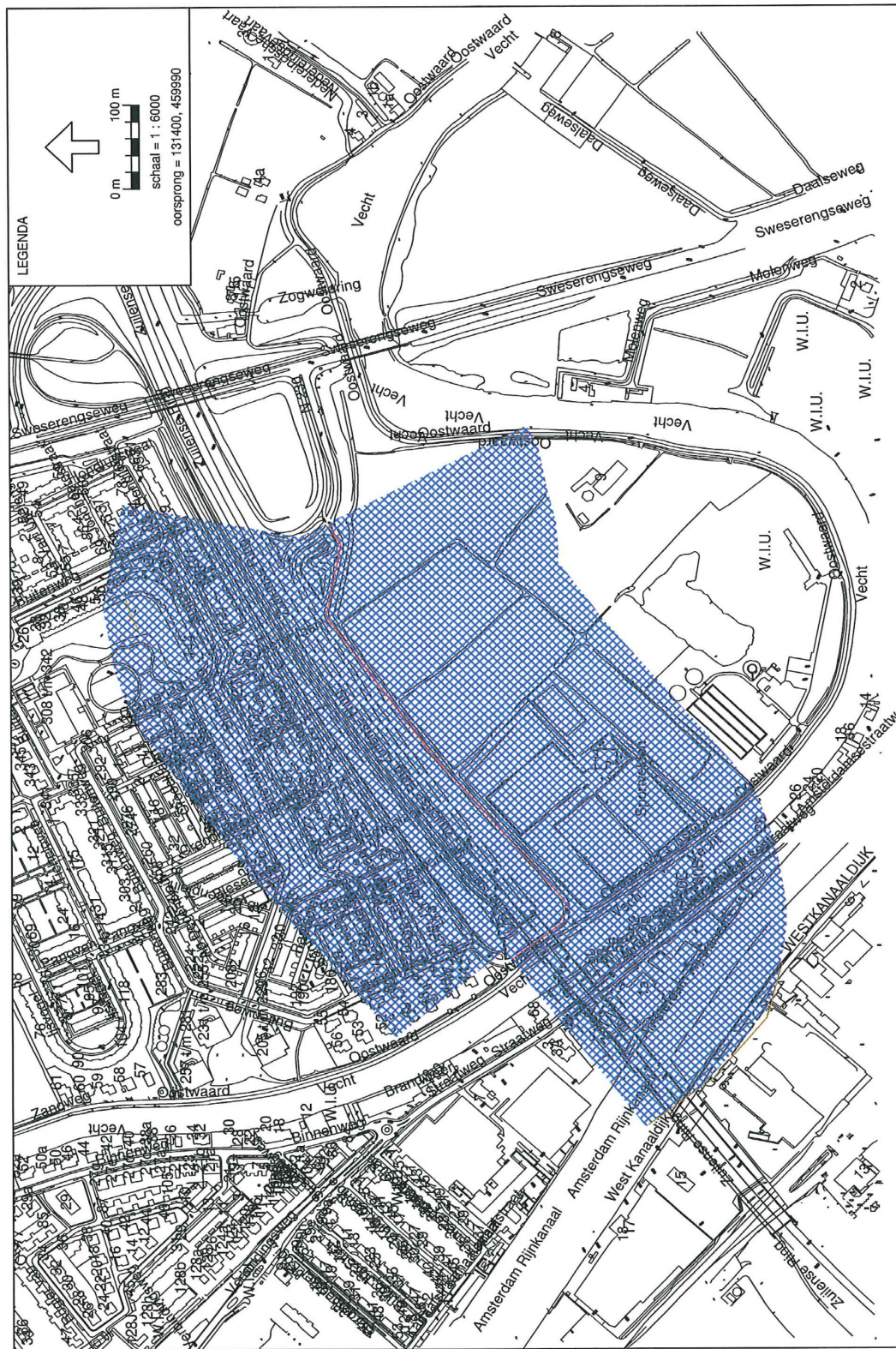
B i j l a g e n

Bijlage 1
Geluidscontouren



Wegverkeerslawai - RMW-2006, Maarssendorp - Spoor - eerste model [G:\Geluid\ Maarssen\Nieuwe indeling\PO-Bestemmingsplan adviezen\Bestemmingsplan Maarssen-dorp\Maarssendorp], Geonose V5.40

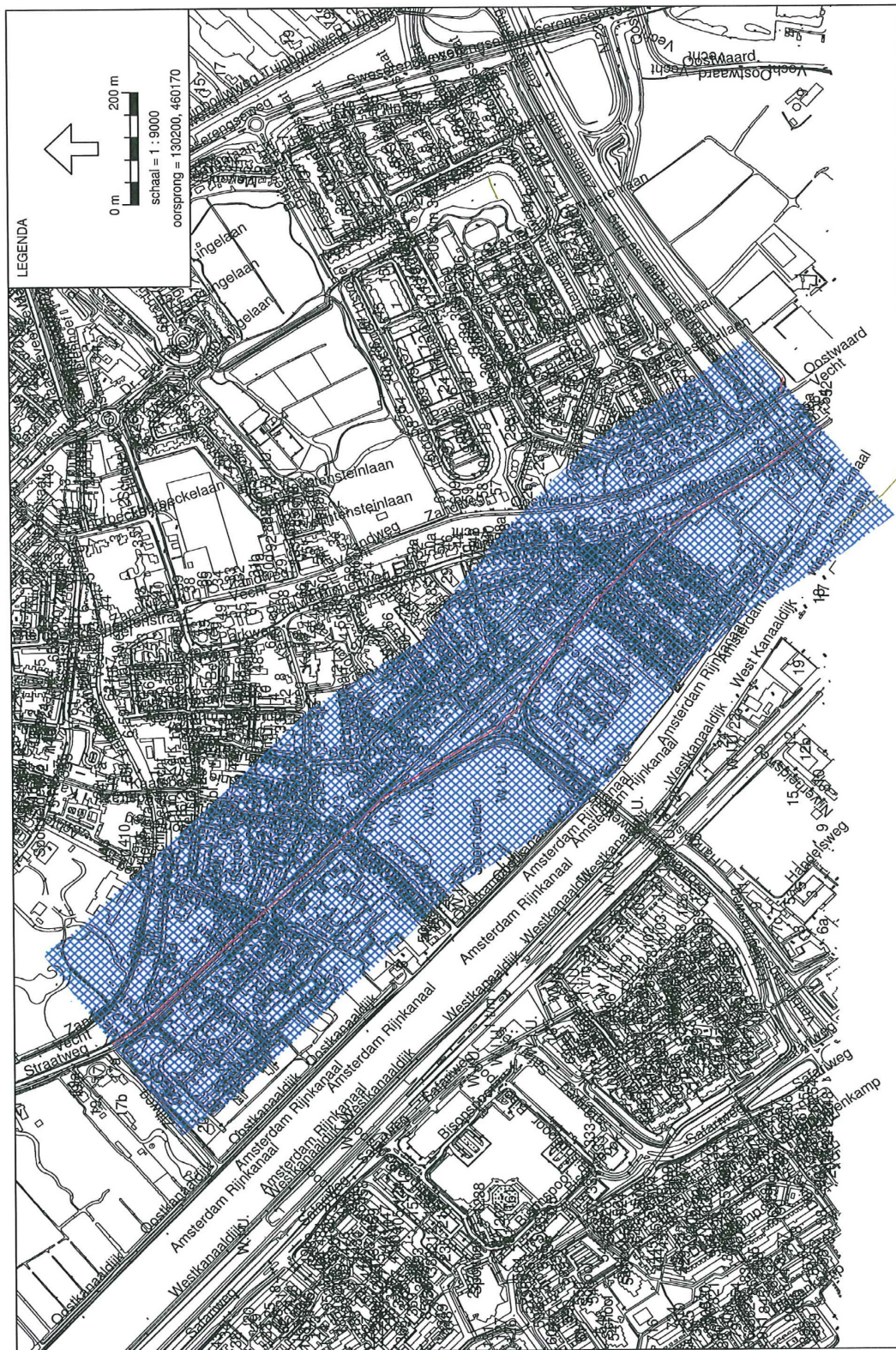
Geluidszone Wgh traject A'am-Utrecht thv plangebied spoor (600 m - arcering)



Wegverkeerslaai - RMW-2006, Maarsse-dorp - eerste model [G:\Geluid\ Maarsse\Nieuwe indeling\RC-Bestemmingsplan Maarsse-dorp\Maarsse-dorp], GeoInfo V5.40

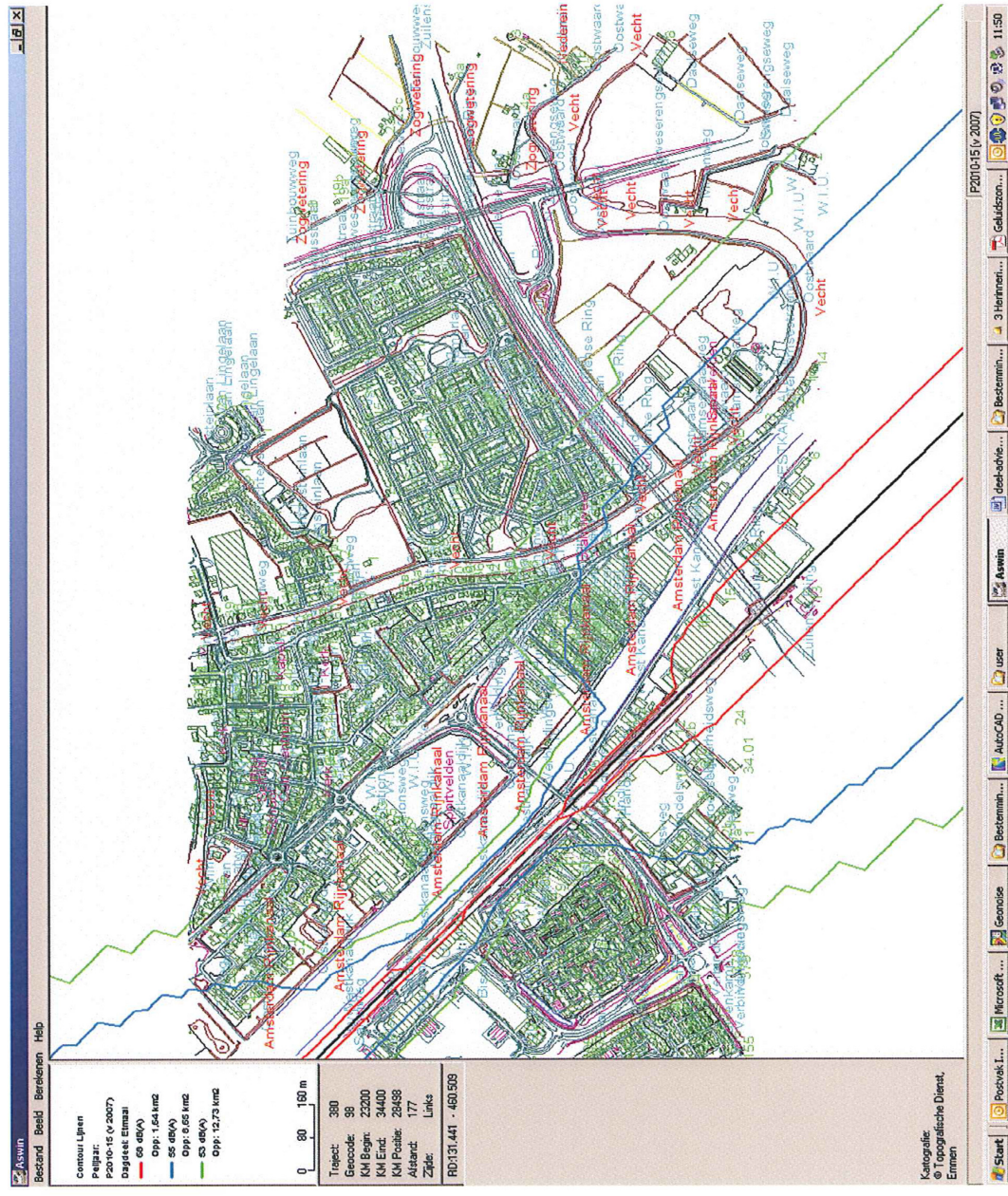
Geluidszone Wgh Erf-ontsluitingsweg (200m - arcering)

Busbaan Maarsse nabij Zuilense Ring



Wegverkeerslaai - RMW-2006, Maarsseveld - Zone2 - eerste model (G/Geluid, Maarsseveld/Nieuwe indeling/PO-Bestemmingsplan advizen/Bestemmingsplan Maarsseveld/Maarsseveld), Geonose V5.40
 Geluidszone Weg Amsterdamse straatweg thv plangebied (200m-arcering)

Bijlage 2 '55 en 68 dB-contour spoortraject t.h.v. plangebied Maarssen-dorp (Peiljaar 2010-2015 - v.2007)



Bijlage 4 Bronnen onderzoeken Maarssen-Dorp woongebied

Busbaan/partyschepen en parkeerplaatsen hockeyvelden

- Toetsing Flora en Faunawet in verband met de voorgenomen herinrichting van een locatie aan de Zuilense Ring te Maarssen, Rapportnr.: 2008-083. Koeman en Bijkerk bv, 2 september 2008;
- Archeologisch onderzoek Oostwaard, Maarssen CIS-code:31147. Projectnummer: 10240608/31147. Becker & Van de Graaf, 3-11-2008;
- Verkeersonderzoek, MSN 019/Btc, 18 april 2008;
- Verkeersonderzoek Knip Oosterwaardkenmerk (kenmerk: MSN028-ESD-0309). Opsteller Goudappel Coffeng, 9 oktober 2009;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herinrichting busbaan te Maarssen (Projectnummer: 08.0080). Opsteller Aveco de Bondt, 5 februari 2009;
- Onderzoek luchtkwaliteitsonderzoek busbaan te Maarssen(Projectnummer: 08.0080). Aveco de Bondt, 30 januari 2009);
- Wijziging akoestisch onderzoek Busbaan te Maarssen(Projectnummer: Rdg/181/10.0473). Aveco de Bondt, 14 april 2010);
- Parkeeronderzoek sportpark Oostwaard, versie 2.0, d.d. 28 april 2010, Delft Infra Advies;
- Wijziging onderzoek luchtkwaliteit Busbaan te Maarssen(Projectnummer: Rdg/182/10.0473). Aveco de Bondt, 14 april 2010).

Bammens en ASD

- Akoestisch onderzoek ASD Utrecht B.V. te Maarssen (projectnummer: 09.11.02/v1). De Wolff Advies bureau Geluidbeheersing en Akoestiek, 21 augustus 2009);
- Akoestisch onderzoek Maarssenbroeksedijk ten behoeve van bestemmingsplan Maarssen Dorp wonen, gemeente Maarssen(projectnummer: 09.11.01/v3). De Wolff Advies bureau Geluidbeheersing en Akoestiek, 21 augustus 2009.

Zogweteringslaan 3a

Verkennd bodemonderzoek in verband met de voorgenomen nieuwbouw op de locatie aan de Zogweteringlaan 3a (Rapportnummer: 094.128 BR.11.AST). Amos, 11 augustus 2009.

Straatweg 13

Verkennd bodemonderzoek NEN5740 Straatweg 13, Maarssen(Rapportnummer: P-20090298/RO1). Enviroplan, 6 juli 2009.

Schildersbuurt (wijzigingsbevoegdheid):

Natuurtoets huizenblok Nassaustraat, Jan Steenstraat, Paulus Potterstraat en de Rembrandtsingel te Maarssendorp (Rapportnr.: BO-FS-090018223-versie1.0). Movares Nederland B.V., 15 juli 2009.

Archeologisch onderzoek Schildersbuurt, Maarssen CIS-code:35673 (Projectnummer: 15190509/35673). Becker & Van de Graaf, augustus 2009.

Bijlage 5 Uitspraak Raad van State

Uitspraken

ZAAKNUMMER 201007814/1/R3
DATUM VAN UITSpraak woensdag 21 maart 2012
TEGEN de raad van de gemeente Maarssen
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer -
Bestemmingsplannen
Utrecht



201007814/1/R3.

Datum uitspraak: 21 maart 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1] (hierna in enkelvoud: [appellant sub 1 A]) wonend te Utrecht
2. [appellant sub 2], wonend te Maarssen,
3. [appellant sub 3], wonend te Maarssen,
4. [appellant sub 4], wonend te Maarssen,
5. [appellanten sub 5] (hierna in enkelvoud: [appellante sub 5]) gevestigd te Maarssen,
6. [appellant sub 6], wonend te Maarssen,

en

de raad van de gemeente Maarssen, thans gemeente Stichtse Vecht,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 21 juni 2010 heeft de raad van de gemeente Maarssen het bestemmingsplan "Maarssen-Dorp woongebied" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1 A] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 13 september 2010, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 14 september 2010, [appellant sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 16 september 2010, [appellant sub 4] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 17 september 2010, [appellante sub 5] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 16 september 2010, en [appellant sub 6] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 september 2010, beroep ingesteld. [appellant sub 3] heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 6 oktober 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

[appellant sub 1 A], [appellante sub 5] en de raad van Stichtse Vecht hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De raad, [appellant sub 1 A], [appellant sub 4] en [appellante sub 5] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 januari 2012, waar [appellant sub 1 A], [appellant sub 2], bijgestaan door J. Boer, [appellant sub 3], vertegenwoordigd door J. Boer, [appellant sub 4], bijgestaan door T. van der Weijde, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, [appellante sub 5], vertegenwoordigd door ir. D. Verburg en M.T. Dijkstra, [appellant sub 6], vertegenwoordigd door mr. A.P. van Stralen, advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door I. Vaartjes, T. Verkammen, ir. W. Cats, ir. M.P. Smits en J. Knopper, allen werkzaam bij de

gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

2.1. Het plan omvat Maarssen-Dorp en de oeverwallen langs de Vecht. Het plan strekt hoofdzakelijk tot actualisering van de bestaande plannen en voorziet tevens in drie ligplaatsen voor partyschepen in de Vecht tegenover het perceel Straatweg 60, de aanleg van een parkeerterrein en de realisering van een nieuwe ontsluiting van het gebied de Oostwaard en de wijk Opbuuren-Buiten middels aanpassing van de busbaan ten zuiden van de Zuilense Ring.

Het beroep van [appellant sub 1 A]

2.2. Het beroep van [appellant sub 1 A], eigenaar van een voormalige boerderij op het perceel [locatie 1], is gericht tegen de aanpassing van de busbaan en tegen de aanlegplaatsen voor de partyschepen.

Procedureel

2.2.1. Hij betoogt allereerst dat de raad slechts met een beperkte groep omwonenden in een klankbordgroep overleg heeft gevoerd, waardoor het bestreden besluit niet voldoet aan de eisen van een zorgvuldige en deugdelijk gemotiveerde belangenafweging.

2.2.2. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan geen zorgvuldige en deugdelijk gemotiveerde afweging van de betrokken belangen heeft gemaakt. Bij dit oordeel wordt betrokken dat het bieden van inspraak geen deel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Bezwaren met betrekking tot de samenstelling van een klankbordgroep hebben daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. Dit betoog faalt.

Busbaan

2.2.3. De bezwaren van [appellant sub 1 A] tegen dit onderdeel van het plan richten zich in het bijzonder tegen de kruising van de busbaan met de uitvoegstrook van de Zuilense Ring. Hij betoogt dat deze nieuwe kruising in het land van Oostwaard, welk gebied een agrarische functie met landschappelijke waarde heeft, tot ernstige geluidsoverlast en luchtvervuiling zal leiden. De kruising is voorts ten onrechte voorzien op cultuurhistorisch- en archeologisch waardevolle gronden. De afsluiting van de Oostwaard voor het bestemmingsverkeer van en naar Maarssen-Dorp is bovendien onevenredig bezwarend en onnodig, aldus [appellant sub 1 A].

2.2.4. De Oostwaard is, naast het gelijknamige gebied, tevens een landelijke weg langs de Vecht, die sportvelden, een manege en enkele boerderijen ontsluit en voorts, via de Zandweg, een doorgaande verbinding vormt tussen Maarssen-Dorp en Oud-Zuilen.

Met de in het plan voorziene openstelling van de busbaan voor autoverkeer en afsluiting van de Zandweg zal het genoemde doorgaande verkeer verdwijnen en zal het bestemmingsverkeer de Oostwaard nog slechts via de busbaan kunnen bereiken. Daarnaast zullen volgens het plan de nieuwbouwwijk Opbuuren-Buiten en de aanlegsteigers van een drietal partyboten via de Oostwaard en de opengestelde busbaan worden ontsloten.

2.2.5. Het plan maakt binnen het bestemmingsvlak "Verkeer" een nieuw kruispunt mogelijk van de busbaan met de op- en afrit van de Zuilense Ring. Hiertoe wordt het bestemmingsvlak ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Maarssen-Zuid" uitgebreid in zuidelijke richting. De aanpassing vloeit voort uit de verwachting van de raad dat de ontwikkeling van de nieuwe wijk Opbuuren-Buiten zal leiden tot extra verkeer op de Oostwaard. De Oostwaard maakt onderdeel uit van een belangrijke fietsroute en is niet geschikt om extra verkeer te verwerken. Het plan voorziet daarom in ontsluiting vanuit de Oostwaard via de busbaan. Ook de afwikkeling van het verkeer van de overige functies in de Oostwaard, waaronder enkele sportvelden, zal volgens het plan via de busbaan verlopen. Om het voorgaande mogelijk te maken zal een extra rijstrook worden aangelegd bij de busbaan en zal de aansluiting met de Zuilense Ring worden heringericht.

Om het autoverkeer te kunnen verwerken zal een kruispunt met een verkeersregelininstallatie worden aangelegd. Ter voorkoming van verkeersopstoppingen op de Zuilense Ring door wachtend verkeer bij die verkeersregelininstallatie is een opstelstrook van 70 meter noodzakelijk, waardoor het bestemmingsvlak van de busbaan moet worden uitgebreid, aldus de plantoelichting.

2.2.6. De raad heeft onderzoeken laten verrichten naar de gevolgen van het plan voor de verkeerssituatie ter plaatse. In het rapport "Verkeersonderzoek opengestelde busbaan" van Goudappel Coffeng van 18 april 2008, zijn de optimale inrichting van de kruising tussen de opengestelde busbaan en de op- en afrit van de Zuilense Ring onderzocht, alsmede de gevolgen van de openstelling van de busbaan als een deel van het onderliggende wegennet. Daartoe is tevens onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie in de Oostwaard.

In het rapport "Verkeersonderzoek knip Oostwaard" van Goudappel Coffeng van 9 oktober 2009 zijn de effecten van de knip op het onderliggend wegennet, de wijze waarop de knip kan worden uitgevoerd en de daarvoor benodigde maatregelen onderzocht. Ook in dit rapport is de verkeerssituatie in de Oostwaard onderzocht. De rapporten "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, herinrichting busbaan te Maarssen" van 5 februari 2009 en "Wijziging akoestisch onderzoek busbaan te Maarssen" van 14 april 2010, beide van Aveco de Bondt, zijn onder meer op deze verkeersonderzoeken gebaseerd.

2.2.7. Ter zitting is gebleken dat de aanpassing van de busbaan inmiddels is gerealiseerd. Uit de stukken blijkt dat de verkeersbestemming hierdoor ongeveer 50 meter dichterbij de woning van [appellant sub 1 A] is komen te liggen op ongeveer 185 meter.

In de akoestische onderzoeken is beoordeeld wat de gevolgen zijn van de openstelling van de busbaan op een aantal beoordelingspunten, waarvan twee op het perceel van [appellant sub 1 A].

Hierin is berekend dat de geluidsbelasting op de meetpunten onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft, die ingevolge de artikelen 76 en 82 van de Wet geluidhinder (hierna: de Wgh) in acht dient te worden genomen. Ter plaatse van het perceel van [appellant sub 1 A] is ten gevolge van de herinrichting van de busbaan en als gevolg van de op- en afrit van de Zuilense Ring een toename van de geluidsbelasting tot respectievelijk 26 dB en 43 dB berekend, waarmee eveneens ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

Er doet zich hierbij, anders dan [appellant sub 1 A] heeft aangevoerd, geen reconstructie in de zin van de Wgh voor.

Ingevolge artikel 1 van de Wgh, voor zover thans van belang, is een reconstructie van een weg aan de orde bij één of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt, met 2 dB of meer wordt verhoogd. Uit het hiervoor genoemde onderzoek blijkt dat geen sprake is van een toename van 2 dB of meer ten opzichte van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting waardoor er geen sprake is van een reconstructie van een weg als neergelegd in artikel 1 van de Wgh.

De Afdeling ziet, mede gelet op het deskundigenbericht, voorts geen grond voor het oordeel dat bij genoemd geluidonderzoek ten aanzien van het perceel van [appellant sub 1 A] is uitgegaan van onjuiste meetpunten. Ingevolge artikel 76, in samenhang met artikel 1 van de Wgh, voor zover hier van belang, moet worden gemeten aan de gevel van woningen en van andere geluidsgevoelige gebouwen, zijnde ruimten binnen een woning die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor zodanig gebruik bestemd zijn, en een keuken van ten minste 11 m². Nu [appellant sub 1 A] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de bijgebouwen van de boerderij geluidsgevoelige ruimten zijn, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat met metingen aan de gevel van het woonhuis kon worden volstaan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad geen rekening behoeven te houden met de geluidsbelasting ter plaatse van mogelijk in de toekomst voor recreatieve doeleinden te gebruiken gebouwen op het perceel, nu [appellant sub 1 A] geen concrete plannen op dit punt heeft ingediend.

2.2.8. [appellant sub 1 A] heeft in zijn reactie op het deskundigenbericht aangevoerd dat de akoestische onderzoeken niet zijn gebaseerd op de juiste verkeersintensiteiten, zodat nieuw onderzoek noodzakelijk is.

Uit de stukken blijkt dat in het "Verkeersonderzoek opengestelde busbaan" is uitgegaan van lagere etmaalintensiteiten op de open te stellen busbaan dan in het rapport "Verkeersonderzoek knip Oostwaard". Het verschil kan, naar uit het deskundigenbericht volgt, worden verklaard door het daarbij al dan niet betrekken van de situatie waarin de Oostwaard wordt afgesloten voor verkeer. Geconcludeerd moet worden dat de gevolgen van de realisering van de knip voor de geluidsbelasting niet volledig in beeld zijn gebracht. Volgens het deskundigenbericht is het echter, gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, waarbij de geluidsbelasting als gevolg van de openstelling van de busbaan ruim onder de voorkeursgrenswaarde blijft, niet te verwachten dat verkeerstoename ten gevolge van de afsluiting van de Oostwaard zal leiden tot overschrijding van die grenswaarde. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 1 A] heeft aangevoerd geen reden het deskundigenrapport op dit punt niet te volgen.

[appellant sub 1 A] heeft voorts met een tegenrapport noch anderszins aannemelijk gemaakt dat het geluidonderzoek voor het overige zodanige onjuistheden bevat of leemten in kennis vertoont, dat de raad zich hier niet op heeft mogen baseren.

2.2.9. Ter zake van de luchtkwaliteit overweegt de Afdeling als volgt. In opdracht van de gemeente is onderzoek gedaan naar de te verwachten gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport van "Onderzoek luchtkwaliteit Herinrichting busbaan te Maarssen" van Aveco de Bondt van 30 januari 2009. De conclusie van het rapport is dat de in de Wet milieubeheer genoemde jaargemiddelde concentraties voor fijn stof en stikstofdioxide van 40 mg/m³ en de norm voor het aantal overschrijdingsdagen van 35 vanwege het verkeer op de opengestelde busbaan en de Zuilense Ring, inclusief de op- en afrit, in de jaren 2009, 2010 en 2015 niet worden overschreden. De invloed van het plan op de concentraties voor stikstofdioxide bedraagt volgens dat rapport ten hoogste 0,3 mg/m³. Voor fijn stof wordt geen bijdrage door het plan verwacht.

Naar aanleiding van een wijziging in het plan heeft Aveco de Bondt een aanvullende notitie opgesteld, getiteld "Wijziging onderzoek luchtkwaliteit Busbaan te Maarssen" van 14 april 2010. In deze notitie staat dat als gevolg van de wijzigingen in het plan geen toename van concentraties en overschrijdingsdagen voor fijn stof te verwachten is en dat deze voor stikstofdioxide tot een bijdrage van maximaal 0,4 mg/m³ zullen leiden.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en artikel 2 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: het Besluit NIBM) draagt een project niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide indien deze toename maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Ingevolge voorschrift 2.1 van bijlage 2 onderscheidenlijk voorschrift 4.1 van bijlage 2 bij de Wet milieubeheer geldt voor stikstofdioxide en voor zwevende deeltjes als grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie. De toegestane concentratietoename van stikstofdioxide en fijn stof is mitsdien, anders dan [appellant sub 1 A] betoogt, 1,2 mg/m³. Volgens de rapporten blijven de berekende maximale jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en fijn stof met onderscheidenlijk 22,8 mg/m³ en 19,8 mg/m³ voorts ver onder de daarvoor gestelde grenswaarden van 40 mg/m³.

Bij de aan genoemde rapporten ten grondslag liggende onderzoeken is uitgegaan van landelijk vastgestelde grootschalige concentratiegegevens van stikstofdioxide en zwevende deeltjes (PM10) en zijn de berekeningen uitgevoerd met het rekenmodel Car II. Volgens het deskundigenbericht kan dit, gezien de relatief hoge concentraties fijn stof en stikstofdioxide die daarmee worden berekend, worden beschouwd als een worst case scenario. Dit betekent dat niet aannemelijk is, aldus het deskundigenbericht, dat andere methoden tot de berekening van hogere concentraties van relevante stoffen zouden leiden.

In het luchtkwaliteitsonderzoek is geen rekening gehouden met de situatie waarin de Oostwaard, door middel van de knip, ter hoogte van het viaduct wordt afgesloten voor verkeer. Volgens het onderzoek is evenwel, gelet op de verkeersaantallen, het verkeer op de Zuilense Ring maatgevend voor de luchtkwaliteit. Volgens het deskundigenbericht zal de verkeerstoename ten gevolge van de knip naar verwachting niet leiden tot het gevolg dat het plan in betekenende mate zal bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetzelfde geldt volgens het deskundigenbericht voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het verkeer vanaf de opengestelde busbaan richting de Zuilense Ring of de Sweserengseweg. De Afdeling ziet geen aanleiding om het

deskundigenrapport op dit punt niet te volgen.

2.2.10. Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 1 A] dat in het luchtkwaliteitsonderzoek ten onrechte slechts berekeningen zijn gemaakt voor de jaren 2009, 2010 en 2015, overweegt de Afdeling dat het gebruikelijk is om berekeningen uit te voeren voor het jaar voorafgaand aan de ontwikkeling, het jaar waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden en een jaar dat ligt in de planperiode. De achtergrondconcentraties waarvan het gebruik is vastgelegd in artikel 69 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit gaan uit van dalende concentraties van de te beoordelen stoffen. Beoordeling van de luchtkwaliteit in latere jaren dan 2015 zal derhalve niet leiden tot de conclusie dat de luchtkwaliteit zal verslechteren. Volgens het deskundigenbericht vormt de conclusie dat, ondanks een autonome groei van het verkeer geen sprake is van een toename van luchtverontreiniging, dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de berekeningen niet juist zijn. Bovendien wordt, gelet op het deskundigenbericht, evenmin aanleiding gezien voor het standpunt van [appellant sub 1 A] dat het autoverkeer van en naar de hockeyclub, de manege en de partyschepen ten onrechte niet is aangemerkt als tenminste de categorie middelzware motorvoertuigen, nu volgens de Handleiding CAR versie 7.0 alle personenauto's, de meeste bestelauto's en vrachtwagens met vier wielen tot de categorie lichte motorvoertuigen worden gerekend.

Nu [appellant sub 1 A] ook overigens niet aannemelijk heeft gemaakt dat het onderzoek naar de luchtkwaliteit op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat het aspect van de luchtkwaliteit niet aan het plan in de weg staat. Het betoog faalt.

2.2.11. Met betrekking tot de bezwaren van [appellant sub 1 A] omtrent de cultuurhistorische waarden van het gebied overweegt de Afdeling dat de aanpassing van de busbaan gedeeltelijk is voorzien op gronden waaraan in het voorheen geldende plan "Eerste partiële herziening bestemmingsplan Maarssen Zuid" de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" was toegekend. Blijkens de toelichting op dat plan is deze bestemming destijds toegekend aan alle agrarische gronden in het toenmalige plangebied en was het beleid in deze gebieden gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke - en cultuurhistorische waarden. Met betrekking tot de Oostwaard is specifiek vermeld dat de gronden bij de monumentale boerderij aan de [locatie 1] vanuit landschappelijk oogpunt waardevol zijn vanwege het aanwezige blokverkevelingspatroon en het open karakter. Over cultuurhistorische waarden van het gebied is in de toelichting niets opgenomen.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak verkeer met circa 65 meter in zuidelijke richting en ophoging van het maaiveld is gesitueerd op gronden die deel uitmaken van het enige deel van de Oostwaard dat nog in agrarisch gebruik is. Het overige deel van de Oostwaard is reeds in gebruik voor andere functies, zoals woningbouw en recreatieve voorzieningen. Niet in geschil is voorts dat het aanwezige slotenpatroon gehandhaafd zal blijven.

Gelet op een en ander ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat sprake is van cultuurhistorische waarden die door de aanpassing van de busbaan zullen worden aangetast. Het rapport dat [appellant sub 1 A] heeft overgelegd leidt niet tot een andere conclusie, nu dat rapport hoofdzakelijk ziet op de bouwhistorische en monumentale waarde van het gebouw aan de [locatie 1] en niet specifiek betrekking heeft op de cultuurhistorische waarden van het desbetreffende deel van de Oostwaard.

2.2.12. Blijkens de stukken is een bureau- en inventariserend veldonderzoek naar archeologische waarden ter plaatse van de bedoelde ontwikkeling uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn neergelegd in een rapport van Becker & Van de Graaf uit oktober 2008. Volgens het rapport is de bovengrond van de bodem van ongeveer één meter dik ontgraven ten behoeve van de baksteenindustrie. Hierdoor zijn naar alle waarschijnlijkheid de eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse afgegraven of ernstig verstoord. Een nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk, aldus het rapport.

Volgens het rapport zal door de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanpassing van de busbaan mogelijk een bodemverstoring tot een diepte van maximaal twee meter beneden maaiveld worden veroorzaakt. Uit resultaten van boringen blijkt dat ook op een diepte van twee meter beneden maaiveld geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. In de op dit punt door [appellant sub 1 A] aangevoerde bezwaren ziet de Afdeling geen grond voor de conclusie dat het

ter zake uitgevoerde onderzoek onzorgvuldig dan wel anderszins onjuist moet worden geacht. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat [appellant sub 1 A] geen deskundigenonderzoek heeft overgelegd. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte op de locatie van de voorziene kruising geen nader archeologisch onderzoek heeft laten verrichten en geen beschermingsregime omtrent archeologische waarden in het plan heeft opgenomen. Dit betoog kan derhalve niet slagen.

2.2.13. De Afdeling overweegt voorts dat uit de stukken, waaronder het rapport "Verkeersonderzoek knip Oostwaard" van Goudappel Coffeng van 9 oktober 2009 blijkt, dat de knip tot gevolg heeft dat bestemmingsverkeer vanaf de locatie Oostwaard 1,5 kilometer moet omrijden naar Maarssen-Dorp. De Afdeling acht dit niet onevenredig bezwarend. Ook dit betoog faalt.

2.2.14. [appellant sub 1 A] heeft ter zitting nog betoogd dat betere alternatieven beschikbaar waren voor de verhoogde kruising en de ruime opzet daarvan. Hij heeft in dat verband met name aangevoerd dat in de omgeving overlast wordt ondervonden van de lichtmasten op de verhoogde kruising, nu niet in afschermend groen is voorzien.

De raad heeft ter zitting verklaard dat de verhoogde ligging van de kruising noodzakelijk is in verband met de aansluiting op de Sweserengseweg. De omvang van de uitbreiding van de busbaan is voorts bepaald door provinciale veiligheidseisen, die met name voortvloeien uit de hoge rijsnelheden op de aantakende Zuilense Ring. De Afdeling ziet aldus geen grond voor het feit dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat alternatieven voor de gekozen oplossing niet aan de orde waren.

Gelet hierop en op het feit dat, naar de raad ter zitting heeft verklaard, ter afscherming van lichthinder groen is geplant, heeft de raad aan de desbetreffende bezwaren geen doorslaggevende betekenis hoeven toe te kennen. Het betoog slaagt niet.

Ligplaatsen partyschepen

2.2.15. [appellant sub 1 A] voert voorts aan dat de aanlegplaatsen voor de schepen zijn voorzien op een locatie die daarvoor verkeerstechnisch en vanwege de bestaande bestemmingen niet, althans onvoldoende geschikt is. De raad heeft zijn inziens onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve locaties langs de Vecht met meer ruimte voor onder meer het parkeren van bezoekers van de schepen en het bevoorraden en schoonmaken van de schepen.

2.2.16. Ter hoogte van de busbaan is langs de Vecht de nadere aanduiding "ligplaatsen" opgenomen. Ingevolge artikel 20, lid 20.1, onder b, van de planregels is hiermee de ligplaats mogelijk gemaakt van drie partyschepen, zijnde, ingevolge artikel 1, onder 61, schepen die worden verhuurd voor het houden van feesten.

2.2.17. Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting zijn de schepen met name bedoeld voor dagarrangementen, waaronder huwelijksfeesten, waarbij gasten met een partyschip worden vervoerd naar een trouwlocatie aan de Vecht en later op de dag weer worden teruggebracht naar hun eigen vervoer. Wat betreft de keuze voor de locatie van de ligplaatsen heeft de raad blijkens de plantoelichting aangesloten bij de gemeentelijke "Beleidsnota inzake ligplaatsen in de Vecht", waarin staat dat partyschepen alleen mogen aanleggen of afmeren op specifiek aangeduide plaatsen langs de Vecht. De gekozen ligplaats is voorts een direct gevolg van het provinciale beleid om partyschepen in het landschap buiten de bebouwde kom te weren, aldus de toelichting. Passagiers van de schepen zullen gebruik kunnen maken van de aangepaste busbaan, zodat de locatie ontsloten is via de Zuilense Ring. Hiermee wordt voorkomen dat de verkeersstroom van en naar de partyschepen door woongebieden gaat en wordt de mogelijke overlast voor de woongebieden zoveel mogelijk beperkt, aldus de raad.

2.2.18. Met betrekking tot de parkeervoorzieningen wordt als volgt overwogen.

In artikel 18, lid 18.3, van de planregels is bepaald dat dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage "Parkeernormen" van deze regels is opgenomen. In Tabel 2 bij de planregels is een aantal van 25 parkeerplaatsen per ligplaats opgenomen.

2.2.19. Ten behoeve van het plan is een parkeeronderzoek uitgevoerd door Delft infra advies

waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Parkeeronderzoek sportpark Oostwaard" van 28 april 2010. In het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de bezoekers van het sportpark en van de partyschepen gebruik zullen maken van een gezamenlijke, nieuw te realiseren parkeervoorziening.

Het rapport gaat uit van een parkeerbehoefte ten behoeve van de hockeyclub van 77 plaatsen en van 2 plaatsen ten behoeve van de manege/de paardensportvereniging Marsua, op eigen terrein. Het CROW, kenniscentrum voor verkeer en vervoer, hanteert het parkeerkencijfer van minimaal 13 en maximaal 27 parkeerplaatsen per netto hectare sportveld in de buitenlucht. Op basis van het totale oppervlak van de drie sportvelden ter plaatse van ongeveer 1,8 hectare zou dat resulteren in een behoefte van maximaal 49 parkeerplaatsen. In aanmerking genomen dat in het algemeen de kencijfers van het CROW kunnen worden gehanteerd, is niet aannemelijk dat in het rapport het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de hockeyclub te laag is geschat.

Voor de raming van de parkeerbehoefte ten behoeve van de partyschepen is uitgegaan van maximale bezetting van de schepen, met twee passagiers per auto. Met een tweetal schepen van 50 passagiers en een van 75 passagiers komt het rapport op een behoefte van 88 parkeerplaatsen voor de schepen. In combinatie met de 77 plaatsen ten behoeve van de hockeyclub, is een totale capaciteit van 165 parkeerplaatsen nodig. Op het bestaande parkeerterrein zijn volgens het rapport 50 plaatsen beschikbaar.

In de plantoelichting is vermeld dat in de nieuwe situatie een parkeerterrein aanwezig zal zijn met 115 autoparkeerplaatsen en 3 busparkeerplaatsen. Blijkens een bij het verweerschrift gevoegde inrichtingstekening van het parkeerterrein is gekozen voor een parkeerterrein met 104 autoparkeerplaatsen en 3 busparkeerplaatsen, op basis van de overweging dat veel passagiers van de schepen in groepen komen. Volgens het deskundigenbericht bestaat op het terrein voldoende ruimte om, indien nodig, alsnog 11 extra autoparkeerplaatsen te realiseren. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat van de ligplaatsen geen parkeerproblemen behoeven te worden verwacht. Het betoog van [appellant sub 1 A] treft geen doel.

2.2.20. De Afdeling ziet voorts geen grond voor de vrees van [appellant sub 1 A] dat door de locatie van de ligplaatsen verkeersonveilige situaties zullen ontstaan voor fietsers op de Oostwaard, aangezien het verkeer naar de schepen via de busbaan direct de inrit van de parkeerplaats zal inrijden en het fietsverkeer op de Oostwaard niet zal kruisen. Ook het bevoorradingsverkeer van de schepen zal gebruik maken van de parkeerplaats en het fietsverkeer niet kruisen.

2.2.21. Ter zitting heeft de raad verklaard dat de door [appellant sub 1 A] genoemde alternatieve ligplaatsen op de locatie Jachthaven De Hoek in de nabijheid van de onderhavige ligplaatsen in gebruik zijn en geen ruimte bieden voor drie extra partyschepen.

Gelet op het voorgaande, waaronder hetgeen is overwogen onder 2.2.19 ten aanzien van de parkeermogelijkheden ter plaatse is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 1 A] niet heeft aangetoond dat de gekozen locatie vanuit de hiervoor behandelde gezichtspunten niet geschikt is en dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft verricht naar alternatieve locaties.

Ook dit betoog faalt.

2.2.22. [appellant sub 1 A] heeft zich voor het overige in het beroepschrift beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze.

[appellant sub 1 A] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.2.23. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 1 A] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2]

2.3. [appellant sub 2], die woont aan de [locatie 2] te Maarssen, kan zich niet verenigen met de bestemming "Tuin" die aan het deel van zijn perceel op de hoek van de Verdilaan en Chopinlaan is toegekend. Hij beoogt ter plaatse een aanbouw te realiseren voor een multifunctionele ruimte en op langere termijn voor een seniorenwoning. Hij betoogt dat de raad ten onrechte niet is ingegaan op zijn betoog in de zienswijze dat hiermee een levensloopbestendige en duurzame woning kan worden gecreëerd, zodat een beroep op maatschappelijke ondersteuning zo lang mogelijk kan worden uitgesteld. De raad heeft volgens hem onvoldoende onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse op de punten van de verkeersveiligheid, de originele detaillering van de woning, waarbij de aanbouw zijns inziens past, en de soortgelijke gevallen waarin een aanbouw wel is toegestaan, zoals op de percelen Verdilaan 17 en Mozartlaan 39.

[appellant sub 2] heeft de Afdeling verzocht om, indien zijn beroep gegrond wordt verklaard, over te gaan tot toepassing van de bestuurlijke lus.

2.3.1. Blijkens de stukken, waaronder het verweerschrift van de raad, is bij de opzet van de woningen ter plaatse een bepaalde voorgevelrooilijn gehanteerd die evenwijdig loopt aan de Chopinlaan en is gekozen voor een aanbouw aan de zijkant van de woningen. Aldus fungeert de aanbouw als een schakelstuk tussen de woningen, zodat een rij ontstaat en de aanbouw ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa. De beide hoekpanden van de rij eindigen voorts met een aanbouw, zodat ook in dit opzicht een bepaalde ritmiek is gecreëerd. Door de beoogde uitbreiding van de aanbouw aan de voorzijde zou een bouwmassa vóór de voorgevelrooilijn van de Chopinlaan ontstaan waardoor die ritmiek wordt doorbroken. In verband hiermee acht de raad de gevraagde uitbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Voorts kan ook binnen het in het plan aangegeven bouw- en ervvlak een levensloopbestendige en duurzame woning worden gerealiseerd, aldus de raad.

2.3.2. De Afdeling acht deze uitgangspunten niet onaanvaardbaar. Gelet daarop heeft de raad er naar haar oordeel in dit geval in redelijkheid voor kunnen kiezen om de gevraagde aanbouw niet toe te staan en daarbij een groter gewicht kunnen toekennen aan de stedenbouwkundige belangen, waaronder de handhaving van een doorlopende voorgevelrooilijn aan de Chopinlaan. De omstandigheid dat de voordeur van de woning van [appellant sub 2] zich aan de kant van de Verdilaan bevindt, leidt niet tot een ander oordeel.

Niet is gebleken dat aan het plan onvoldoende onderzoek naar de door [appellant sub 2] genoemde aspecten ten grondslag ligt. Ten aanzien van de door hem gemaakte vergelijking met aanbouwen op de percelen Verdilaan 17 en Mozartlaan 39 wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie, reeds omdat het in beide gevallen gaat om aanbouwen die ruimschoots achter de rooilijn van de voorgevel zijn gelegen. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door hem genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.3.3. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 3]

2.4. [appellant sub 3], die woont aan de [locatie 3], betoogt allereerst dat het totale oppervlak aan bijgebouwen op zijn gronden ten onrechte is beperkt tot 50 m² op een perceel van ruim 900 m². Hij verwijst daarbij naar voornemens op rijksniveau om op grotere percelen bebouwing tot 50% van het grondoppervlak toe te staan.

2.4.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat toename van bebouwing in stedelijk gebied tot een ongewenste verdichting leidt. Mitsdien is in artikel 21, lid 21.2, onder c, sub 1, van de planregels bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing buiten het bouwvlak niet

meer mag bedragen dan 50% van het aansluitend aan de woning gelegen erf en kan worden toegestaan tot een maximum van 50 m².

In lid 21.4, onder a, sub 2, is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders vastgelegd om middels ontheffing het maximum van 50 m² aan erfbouw te verhogen naar 80 m². Artikel 17, lid 17. 3, bevat voorts een ontheffingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om binnen de bestemming "Tuin" erkers en tochtportalen van 6 m² aansluitend aan het hoofdgebouw toe te staan. Deze ontheffingsregelingen geven ruimere mogelijkheden voor de grotere percelen, aldus de raad.

2.4.2. De Afdeling acht het voorgaande niet onredelijk. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan het voorkomen van extra verdichting dan aan het belang van [appellant sub 3] bij ruimere bouw mogelijkheden. De enkele verwijzing naar een voornemen tot verruiming van bebouwingsmogelijkheden op rijksniveau is onvoldoende om tot een ander oordeel te komen.

2.4.3. [appellant sub 3] voert voorts aan de bestemming "Wonen" ten onrechte voor het achterste deel van zijn perceel niet is vervangen door een bedrijfsbestemming. Zijn perceel wordt aan de achterzijde geheel omgeven door andere percelen met een bedrijfsmatige bestemming. Het is in strijd met de rechtsgelijkheid dat aan zijn perceel niet eenzelfde bestemming is toegekend. Om te voorkomen dat opvolgende bewoners en eigenaren van zijn perceel aan die bestemming rechten zouden kunnen ontleen zou eventueel een persoonsgebonden bestemming kunnen worden toegekend, aldus [appellant sub 3].

2.4.4. De raad heeft naar voren gebracht dat hij uitbreiding van de bedrijvigheid ter plaatse niet wenselijk acht in dit deel van het plangebied, gezien het overwegende woonkarakter daarvan. Gezien het consoliderend karakter van het plan zijn daarin slechts bestaande legale bedrijfsbestemmingen die incidenteel in het plan voorkomen opgenomen. De Afdeling acht dit op zichzelf niet onredelijk. De door [appellant sub 3] gemaakte vergelijking met de percelen in de omgeving van de achterzijde van zijn perceel treft geen doel. De raad heeft ter zitting onbestreden verklaard dat het hier in alle gevallen het vastleggen van bestaande rechten betreft, in die zin dat de bedrijfsbestemmingen voor de desbetreffende percelen een basis hebben in voorheen geldende bestemmingsplannen of vrijstellingsbesluiten. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties niet overeenkomen met de voorliggende en, bij afweging van de betrokken belangen, de bestemming voor het perceel van [appellant sub 3] in redelijkheid heeft kunnen beperken tot "Wonen".

2.4.5. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4]

2.5. Het beroep van [appellant sub 4], die woont aan de [locatie 4], is onder meer gericht tegen artikel 21, lid 21.5, onder b, van de planregels, waarin is bepaald dat het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbouw voor mantelzorg, behoudens ontheffing, niet is toegestaan en lid 21.6, onder a, sub 4, waarin is bepaald dat de oppervlakte voor mantelzorg niet meer mag bedragen dan 80 m².

2.5.1. De raad heeft in het verweerschrift en ter zitting naar voren gebracht dat met deze bepalingen een andere regeling in het leven is geroepen dan is beoogd en heeft verzocht deze te vernietigen. Het plan geeft derhalve in zoverre niet de bedoeling van de raad weer. Gelet hierop overweegt de Afdeling dat het plan in zoverre niet met de te betrachten zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van [appellant sub 4] is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit op deze onderdelen dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb (hierna: de Awb).

[appellant sub 4] heeft in verband hiermee ter zitting haar beroepsgrond gericht tegen artikel 37, onder f, van de planregels ingetrokken.

2.5.2. [appellant sub 4] betoogt voorts dat in het plan ten onrechte de mogelijkheid is vervallen om, naast de hiervoor genoemde mogelijkheid van een aanbouw van 80 m², middels ontheffing op basis van een medische indicatie tevens een ruimte van 36 m² tot de hoogte van de woning te realiseren. Deze mogelijkheid werd volgens haar in artikel 25, lid 25.5, van de planregels van het bestemmingsplan "Maire Hofstede" nog wel geboden. In artikel 17, lid 17.3, van het voorliggende plan wordt slechts de mogelijkheid geboden om ontheffing te vragen voor het oprichten van een erker van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 meter. Hiermee kan niet voldoende ruimte worden gecreëerd voor de in dit geval bestaande zorgbehoeften. Door het beleid van de gemeente en uitlatingen van de wethouder is bij haar het gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat de beoogde extra woonruimte ook in de toekomst mogelijk zou blijven. Het plan is op dit punt voorts in strijd met het beleid op rijksniveau om meergeneratiewoningen en mantelzorg te stimuleren, aldus [appellant sub 4].

2.5.3. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de regeling in het plan voor erfbebouwing voldoende mogelijkheden biedt voor mantelzorg en voldoende compensatie vormt voor de oude bouwmogelijkheden op basis van een medische indicatie. De raad heeft daarbij opgemerkt het vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt ongewenst te achten om grote bouwmassa's voor de gevelrooilijn van het hoofdgebouw toe te staan. Voorts kan ingevolge artikel 21, lid 21.4, onder a, sub 2, ontheffing worden verleend van de omvang van de toegestane erfbebouwing in artikellid 21.2, onder c, sub 1, tot een maximum van 80 m². In artikel 17, lid 17.3, is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om binnen de regels voor de bestemming "Tuin" erkers en tochtportalen van 6 m² aansluitend aan het hoofdgebouw te realiseren. Deze bepalingen zijn, anders dan in het oude plan, niet gekoppeld aan een medische indicatie van de bewoner.

2.5.4. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid heeft kunnen kiezen voor de in het plan neergelegde bebouwingsregeling. Naar haar oordeel heeft [appellant sub 4] niet aannemelijk gemaakt dat het plan op dit punt ontoereikende mogelijkheden biedt voor het verlenen van de gewenste zorg. Over het betoog van [appellant sub 4] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in ruimere bouwmogelijkheden zou voorzien. Aan het beleid op rijksniveau om meergeneratiewoningen en mantelzorg te stimuleren kan evenmin gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend. Het betoog faalt.

2.5.5. [appellant sub 4] heeft tevens bezwaar gemaakt tegen de situering van de aanduiding "Vrijwaringszone waterstaat" op haar perceel zonder dat daaraan planregels zijn verbonden.

De raad heeft er in het verweerschrift op gewezen dat de "Vrijwaringszone waterstaat" de beschermingszone en buitenbeschermingszone betreft die door het Hoogheemraadschap is voorgeschreven op grond van de waterstaatkundige legger en dat slechts de kernzone, de dijk zelf, de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering" heeft gekregen met de daaraan verbonden regels. De planregels voor de vrijwaringszone zijn minder stringent en zijn opgenomen in artikel 33, lid 33.2, van de planregels. Het betoog mist derhalve in zoverre feitelijke grondslag. Voor zover het beroep van [appellant sub 4] zich richt tegen de hier in het plan gevolgde systematiek, wordt overwogen dat zij niet aannemelijk heeft gemaakt dat hiertegen vanuit een oogpunt van rechtszekerheid of anderszins overwegende bezwaren bestaan. Het betoog kan niet slagen.

2.5.6. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit op dit punt anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.5.7. [appellant sub 4] kan zich ten slotte niet verenigen met de aan haar perceel toegekende dubbelbestemming "Waarde - Archeologie II" in plaats van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie IV". Zij voert daartoe aan dat haar perceel volgens de plantoelichting op de grens ligt van een gebied met een archeologische verwachting met een trefkans van 'middelhoog' en een trefkans 'laag'. De bij de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie II" behorende planregels, onder artikel 25, lid 25.2 en lid 25.3, onder a en b, zijn volgens haar te stringent. Zij acht verder lid 25.3, onder c, sub 3, dat een uitzondering bevat op de verplichting een omgevingsvergunning aan te vragen, onduidelijk nu niet is omschreven welke werken of werkzaamheden in dat verband als van 'niet ingrijpende betekenis' worden aangemerkt.

2.5.8. De raad heeft de ontvankelijkheid van het beroep van [appellant sub 4] op deze punten betwist, omdat zij deze niet in haar zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren heeft gebracht.

Vast staat dat het beroep van [appellant sub 4] in zoverre niet steunt op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze. Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, planregels of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden. Dit is slechts anders voor zover de raad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, dan wel indien een belanghebbende anderszins redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Uit het vaststellingsbesluit blijkt dat het plan op de desbetreffende onderdelen gewijzigd is vastgesteld. Het beroep is in zoverre ontvankelijk.

2.5.9. De raad heeft in het verweerschrift en ter zitting naar voren gebracht dat beoogd is om aan het perceel van [appellant sub 4] de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie IV" in plaats van "Waarde - Archeologie II" toe te kennen. In de digitale versie van het plan, die bepalend is, is de juiste dubbelbestemming opgenomen, aldus de raad.

2.5.10. Ingevolge artikel 8.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening mogen in afwijking van artikel 1.2.3, eerste en tweede lid, de in artikel 1.2.1, eerste lid, bedoelde visies, plannen, besluiten en verordeningen in voorkomend geval met de daarbij behorende toelichting of onderbouwing die voor 1 januari 2010 in papieren vorm zijn vastgelegd en in ontwerp ter inzage zijn gelegd, na dat tijdstip in die vorm worden vastgesteld. In zodanig geval wordt tevens een verbeelding daarvan in elektronische vorm vastgesteld.

Ingevolge het tweede lid van artikel 8.1.1 is, indien de inhoud van de visies, plannen, besluiten en verordeningen op papier, bedoeld in het eerste lid, en de inhoud van de verbeelding daarvan in elektronische vorm tot verschillende uitleg aanleiding geeft, in afwijking van artikel 1.2.3, tweede lid, de inhoud van de papieren vorm beslissend.

Blijkens de stukken heeft de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende plan vóór 1 januari 2010 plaatsgevonden. Mitsdien is de papieren versie van het plan beslissend.

2.5.11. Uit het vorenstaande volgt dat met de dubbelbestemming "Archeologie - Waarde II" een andere regeling in het leven is geroepen dan is beoogd. Het plan geeft derhalve ook in zoverre niet de bedoeling van de raad weer. Gelet hierop overweegt de Afdeling dat het plan in zoverre niet met de te betrachten zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van [appellant sub 4] is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit ook op dit onderdeel dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep van [appellante sub 5]

2.6. [appellante sub 5], exploitante van een metaalbedrijf aan de [locatie 5] langs het Amsterdam-Rijnkanaal, betoogt onder meer dat de in het plan opgenomen gestapelde woningbouw aan de overzijde van het kanaal, de zogenoemde Maarsser Bruglocaties, ernstige beperkingen voor haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden zal meebrengen. Door de in het plan mogelijk gemaakte bouwhoogten kunnen boven de 5 meter overschrijdingen van de toegestane geluidsbelasting door haar bedrijf ontstaan. Aan de hoogte van de gestapelde woningen is volgens [appellante sub 5] in het plan voorts geen enkele limiet gesteld. Zij betoogt daartoe dat de

gestapelde woningen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan nog niet waren gerealiseerd en derhalve onder de begripsbepalingen van het plan als nieuw worden aangemerkt. Nu het plan geen hoogtebepalingen bevat voor nieuwe woningen, geldt volgens [appellante sub 5] op dit punt voor uitbreidingen en nieuwbouw, inclusief verbouw en herbouw, ook van de gestapelde woningbouw, geen enkele beperking.

2.6.1. Het bedrijf is gevestigd op het gezoneerde industrieterrein "Maarssenbroeksedijk", buiten het plangebied. De geluidzone van het industrieterrein ligt gedeeltelijk binnen de grenzen van het plan.

Niet in geschil is dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Maarsser Bruglocaties" op deze locatie reeds gestapelde woningbouw was toegestaan, met een maximale goothoogte tussen 9 meter en 18 meter. Voor de bouw van de woningen is overeenkomstig deze maatvoering op 10 juli 2003 bouwvergunning verleend. Blijkens het verhandelde ter zitting betreft het beroep niet de gestapelde woningbouw die reeds op basis van het bestemmingsplan "Maarsser Bruglocaties" mogelijk is gemaakt.

2.6.2. Ingevolge artikel 21, lid 21.2, onder b, sub 5, in samenhang met lid 21.2, onder a, van de planregels, mogen op gronden met de bestemming "Wonen" uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van bestaande woningen/hoofdgebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze woningen/hoofdgebouwen) niet meer bedraagt dan de maatvoering zoals deze bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

In artikel 1, onder 18, is "bestaand (in relatie tot bebouwing)" gedefinieerd als: "bebouwing aanwezig ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan".

2.6.3. Ingevolge artikel 40 van de Wgh wordt - indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat - daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Ingevolge artikel 44 van de Wgh is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het betrokken industrieterrein, van de gevel van woningen binnen een krachtens artikel 40 vast te stellen zone, behoudens artikel 45, 50 dB(A).

Ingevolge artikel 45, eerste lid, kan voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, bedoeld in artikel 44, een hogere dan de in dat artikel genoemde waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

Volgens het deskundigenbericht wordt voor de beoordelingshoogte van geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op geluidsgevoelige objecten buiten de geluidzone algemeen, conform de Handleiding Meten en rekenen Industrielawaai 1999 (hierna: de Handleiding) 5 meter boven het plaatselijk maaiveld aangehouden.

2.6.4. De raad heeft in het kader van het voorliggende plan een onderzoek laten uitvoeren naar de akoestische situatie vanwege het industrieterrein. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek Industrielawaai Maarssenbroeksedijk (-)" van 21 augustus 2009. Daarbij is volgens het deskundigenbericht uitgegaan van de vergunde situatie van het bedrijf van [appellante sub 5]. Volgens bijlage 3.1. van het rapport wordt de waarde van 50 dB(A) op de zonegrens in de nabijheid van [appellante sub 5] niet overschreden.

De gestapelde woningen zijn gelegen buiten de zonegrens, op een afstand van ongeveer 150 meter van [appellante sub 5]. De Afdeling is, mede gelet op het deskundigenbericht, van oordeel dat toename van de bouwhoogte van de bedoelde woningen in het kader van de Wgh en de in het kader van die wet gehanteerde meethoogte van 5 meter, geen belemmeringen kan opleveren voor het bedrijf van [appellante sub 5].

2.6.5. [appellante sub 5] vreest tevens voor belemmeringen voor haar bedrijf vanwege de door haar veroorzaakte geluidsbelasting op woningen binnen de geluidzone, nu het plan verhoging van die woningen mogelijk maakt. Voor woningen binnen de geluidzone moet volgens het bedrijf immers ook boven de 5 meter worden gemeten.

2.6.6. Volgens de stukken, waaronder het deskundigenbericht, dient voor geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone, ingeval op een hoger beoordelingspunt dan 5 meter boven maaiveld een hogere geluidsbelasting kan worden verwacht, bijvoorbeeld ten gevolge van afscherpende objecten, de geluidsbelasting op die grotere hoogte als maatgevend te worden beschouwd. In verband met de aanwezigheid van een geluidsscherm op het terrein van [appellante sub 5] is het, zo blijkt uit het deskundigenbericht, niet uitgesloten dat de geluidsbelasting op grotere hoogte dan 5 meter boven maaiveld hoger is, zodat van die hogere geluidsbelasting dient te worden uitgegaan.

Ter zitting is komen vast te staan dat zich binnen de geluidzone slechts de woningen aan de Kanaalstraat 1-17 en de Oostkanaaldijk bevinden.

2.6.7. Ingevolge artikel 21, lid 21.2, onder b, sub 5, in samenhang met lid 21.2, onder a, van de planregels, mogen op gronden met de bestemming "Wonen" uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van bestaande woningen/hoofdgebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze woningen/hoofdgebouwen) niet meer bedraagt dan de maatvoering zoals deze bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Ingevolge lid 21.4, onder a, sub 6, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 21.2, onder b, sub 5, tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter (en een andere kapvorm), indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit. De werking van dit artikel is niet beperkt tot woningen buiten de geluidzone, zodat de bepaling tevens geldt voor woningen binnen de geluidzone.

Ingevolge artikel 33, lid 33.1, voor zover hier van belang, is ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrielawaai" de bouw van een woning niet toegestaan, tenzij vóór de vaststelling van het plan een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning is verleend of uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

2.6.8. Ingevolge artikel 1, onder 23, wordt onder "bouwen" mede verstaan het veranderen of vergroten van een bouwwerk. Mitsdien moet worden aangenomen dat het hiervoor genoemde artikel 33, lid 33.1, ook geldt voor het verhogen van woningen binnen de geluidzone, zodat de ontheffing van lid 21.4, onder a, sub 6, eveneens slechts is toegestaan onder de in lid 33.1 opgenomen voorwaarden.

Naar door de raad uitdrukkelijk is bevestigd zal bij de beslissing op een aanvraag om een ontheffing voor het verhogen van de woningen binnen de zone de vergunde geluidruimte van [appellante sub 5] worden meegenomen.

Gelet op het voorgaande kan naar het oordeel van de Afdeling niet staande worden gehouden dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met de geluidruimte van het bedrijf en evenmin dat [appellante sub 5] van ontwikkelingen met betrekking tot woningen binnen de geluidzone belemmeringen in het kader van de Wgh heeft te duchten.

2.6.9. In hetgeen [appellante sub 5] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 6]

2.7. [appellant sub 6], eigenaar van een perceel aan de [locatie 6], betoogt dat het plan ten onrechte in de weg staat aan de exploitatie van een zelfstandige wasstraat op dit perceel. Hij voert daartoe aan dat bij het voormalige tankstation dat op deze locatie was gevestigd, ook een wasvoorziening aanwezig was. Onder het vorige bestemmingsplan was een servicestation, inclusief een wasvoorziening, toegestaan, zodat bestaande rechten volgens [appellant sub 6] niet zijn

gerespecteerd, nu de bouw van een wasstraat in dit plan is uitgesloten. In dit verband heeft hij ook nog gesteld dat hij een aantal jaren geleden een volledige vergunning voor het bouwen van een autowasgelegenheid heeft verkregen.

2.7.1. De raad heeft naar voren gebracht dat met het plan beoogd wordt bestaande rechten te respecteren en dat een zelfstandige wasstraat ook onder het voormalige bestemmingsplan "Maire Hofstede" niet was toegestaan. Uit nader dossieronderzoek is gebleken dat aan [appellant sub 6] in het verleden een bouwvergunning 1e fase is verleend voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Een bouwvergunning voor het oprichten van een zelfstandige wasstraat is evenwel meermalen geweigerd, aldus de raad.

2.7.2. In het plan zijn aan het perceel in kwestie de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" en de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Groen-1" toegekend.

2.7.3. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, onder h, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" uitsluitend de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg, en aanverwante voorzieningen toegestaan.

Ingevolge artikel 19, lid 19.1, zijn de voor "Verkeer-Verblijfsgebied" aangewezen gronden bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen, evenementen en standplaatsen, met daarbij horende onder meer parkeervoorzieningen en straatmeubilair, groenvoorzieningen en water en overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, onder a, zijn de voor "Groen-1" aangewezen gronden bestemd voor groen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, speelvoorzieningen, kunstobjecten en straatmeubilair, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden en overige functioneel met de bestemming "Groen-1" verbonden voorzieningen.

Ingevolge lid 10.2 mogen op de bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd.

2.7.4. In het voormalige bestemmingsplan "Maire Hofstede" was aan het perceel de bestemming "Bedrijven (servicestation)" toegekend.

Ingevolge artikel 16 van de voorschriften van dat plan mochten gronden met die bestemming slechts worden gebruikt voor de uitoefening van een servicestation. Op de gronden in kwestie mochten uitsluitend bedrijfsgebouwen voor een servicestation, verkooppunten voor motorbrandstoffen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedoeld als overkapping, erfafscheiding of tuinsieraad, zoals pergola's en windkeringen, een en ander ten behoeve van de bestemming, worden gebouwd.

2.7.5. [appellant sub 6] heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij over een in rechte onaantastbare bouwvergunning voor een zelfstandige wasstraat beschikt. Zijn betoog dat in het plan in zoverre geen rekening is gehouden met bestaande rechten treft daarom geen doel.

2.7.6. Tussen partijen staat vast dat zowel onder het voorheen geldende als het voorliggende plan de vestiging van een tankstation zonder LPG, inclusief een wasvoorziening, is toegelaten. Voorts staat vast dat op het perceel tot 1988 een benzinstation gevestigd is geweest en dat het perceel sindsdien braak ligt.

De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat een zelfstandige wasstraat op het perceel gelet op de woonomgeving en de situering van het perceel nabij een rotonde niet passend is. Omdat onder het vorige plan een benzinstation op het perceel was toegestaan, heeft de raad de bestaande rechten willen respecteren, maar geen nieuwe bedrijvigheid in de vorm van een zelfstandige wasstraat mogelijk willen maken. Een dergelijke zelfstandige voorziening op dit perceel, zal - zeker op spijtstijden en populaire wastijden - tot een verkeersdruk ter plaatse leiden, welke uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

Gelet op de systematiek van de Wro komt aan de raad een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het toekennen van bestemmingen. De raad heeft in dit geval in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan de belangen van de omwonenden, gelegen in een rustige woonomgeving, dan aan de door [appellant sub 6] gewenste mogelijkheid om een zelfstandige wasstraat op het perceel te realiseren.

2.7.7. In hetgeen [appellant sub 6] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

2.8. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 4] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 4] gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Maarssen (thans Stichtse Vecht) van 21 juni 2010 waarbij het bestemmingsplan "Maarssen-Dorp woongebied" is vastgesteld, voor zover het betreft artikel 21.5, onder b, en artikel 21.6, onder a, sub 4, van de planregels en voor zover het betreft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie II" ter plaatse van het perceel [locatie 4] te Maarssen;

III. verklaart de beroepen van J.H [appellanten sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [appellante sub 5] B.V. en [appellante sub 5 B] geheel en het beroep van [appellant sub 4] voor het overige ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Stichtse Vecht tot vergoeding van bij [appellant sub 4] in verband met de behandeling van haar beroep opgekomen proceskosten, ten bedrage van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Stichtse Vecht aan [appellant sub 4] het door haar voor de behandeling van haar beroep betaalde griffierecht van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.T. Zijlstra, ambtenaar van staat.

w.g. Scholten-Hinloopen w.g. Zijlstra
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2012

240.