

**Toelichting/  
Ruimtelijke Onderbouwing**

**Bestemmingsplan Ter Meer**

*Parkweg 47-61 te Maarssen*

**Ten Brinke Bouw B.V.**

Havenstraat 15

7005 AG Doetinchem

Tel. 0314-371900

Fax. 0314-371937

E-mail: [tenbrinkebouw@tenbrinke.com](mailto:tenbrinkebouw@tenbrinke.com)

Internet: [www.tenbrinkebouw.nl](http://www.tenbrinkebouw.nl)



projectnaam Bestemmingsplan Ter Meer

projectnummer TD0467

kenmerk R-ATO/111114

status Bestemmingsplan vastgesteld

versie 07

aantal pagina's 63

datum 14 november 2011

auteur Ing. A. Tolman (Andries)

Mr. W. Hijmans (Willy) van OOSTZEE stedenbouw

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Algemeen                                          | 3         |
| 1.2      | Leeswijzer                                        | 3         |
| <b>2</b> | <b>PROJECTLOCATIE</b>                             | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ligging en omvang plangebied                      | 5         |
| 2.2      | Vigerend bestemmingsplan                          | 7         |
| <b>3</b> | <b>KARAKTERISTIEKEN OMGEVING PLANGEBIED</b>       | <b>11</b> |
| 3.1      | Historie                                          | 11        |
| 3.2      | Stedenbouwkundige structuur en karakteristiek     | 13        |
| 3.3      | Beeldkwaliteit                                    | 14        |
| 3.4      | Verkeer en parkeren                               | 17        |
|          | 3.4.1 Auto, fiets en openbaar vervoer             | 18        |
|          | 3.4.2 Parkeren                                    | 19        |
| <b>4</b> | <b>RELEVANTE BELEIDSKADERS</b>                    | <b>20</b> |
| 4.1      | Rijk                                              | 20        |
|          | 4.1.1 Nota Ruimte                                 | 20        |
|          | 4.1.2 Structuurvisie Randstad 2040                | 22        |
|          | 4.1.3 Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw          | 22        |
| 4.2      | Provincie en regio                                | 23        |
|          | 4.2.1 Streekplan Utrecht 2005-2015                | 23        |
|          | 4.2.2 Ontwerp-Provinciale ruimtelijke verordening | 25        |
|          | 4.2.3 Regionaal Structuurplan 2005-2015           | 25        |
| 4.3      | Gemeente                                          | 26        |
|          | 4.3.1 Structuurvisie Maarssen                     | 26        |
|          | 4.3.2 Notitie Woningdifferentiatie                | 26        |
|          | 4.3.3 Notitie Huisvesting bij mantelzorg          | 27        |
| <b>5</b> | <b>RUIMTELIJK PLAN</b>                            | <b>28</b> |
| 5.1      | Doelstelling, randvoorwaarden en uitgangspunten   | 28        |
|          | 5.1.1 Doelstelling                                | 28        |
|          | 5.1.2 Randvoorwaarden                             | 28        |
| 5.2      | Stedenbouwkundig plan                             | 30        |
|          | 5.2.1 Stedenbouwkundig plan                       | 30        |
|          | 5.2.2 Bouwprogramma                               | 31        |
|          | 5.2.3 Nieuwe planologische situatie               | 33        |
|          | 5.2.4 Beeldkwaliteitsplan                         | 34        |
| 5.3      | Verkeer en parkeren                               | 35        |
| 5.4      | Groen, natuur en water                            | 35        |
|          | 5.4.1 Groen en natuur                             | 36        |
|          | 5.4.2 Water                                       | 38        |
| 5.5      | Duurzaamheid en milieu                            | 42        |
|          | 5.5.1 Duurzaamheid                                | 42        |
|          | 5.5.2 Duurzame stedenbouw                         | 42        |
|          | 5.5.3 Duurzaam bouwen                             | 44        |
|          | 5.5.4 Milieu                                      | 44        |
| 5.6      | Cultuurhistorische waarden                        | 47        |

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 5.6.1    | Historische geografie                | 47        |
| 5.6.2    | (Steden)bouwkundige waarden          | 49        |
| 5.6.3    | Archeologie                          | 50        |
| 5.7      | Bodem en grondwater                  | 53        |
| 5.8      | Kabels en leidingen c.a.             | 54        |
| 5.9      | Veiligheid                           | 54        |
| 5.9.1    | Sociale veiligheid                   | 54        |
| 5.9.2    | Fysieke veiligheid                   | 55        |
| 5.9.3    | Externe veiligheid                   | 55        |
| 5.10     | Conclusie                            | 56        |
| <b>6</b> | <b>IMPLEMENTATIE</b>                 | <b>57</b> |
| 6.1      | Planning en fasering                 | 57        |
| 6.2      | Bestemmingsregeling                  | 57        |
| 6.2.1    | Algemeen                             | 57        |
| 6.2.2    | Verbeelding                          | 57        |
| 6.2.3    | Regels                               | 57        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid          | 60        |
| 6.3.1    | Nota grondbeleid                     | 60        |
| 6.3.2    | Anterieure samenwerkingsovereenkomst | 60        |
| 6.4      | Inspraak en overleg                  | 61        |
| 6.4.1    | Inspraak                             | 61        |
| 6.4.2    | Overleg                              | 61        |
| 6.4.3    | Zienswijzen                          | 62        |
| 6.5      | Communicatie                         | 62        |

## Bijlagen

|           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Kadastrale kaarten                                               |
| Bijlage 2 | Beeldkwaliteit                                                   |
| Bijlage 3 | Tuinontwerp                                                      |
| Bijlage 4 | Akoestisch onderzoek                                             |
| Bijlage 5 | Archeologische onderzoeken                                       |
| Bijlage 6 | Bodemonderzoek                                                   |
| Bijlage 7 | Communicatie - Brief Eindverslag Klankbordgroep Parkweg Maarssen |
| Bijlage 8 | Verslag inspraak en overleg                                      |
| Bijlage 9 | Commentaarnota                                                   |

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Algemeen**

In december 2009 hebben Yttrium Planontwikkeling en Ten Brinke Bouw B.V. de handen inéén geslagen teneinde te komen tot een integrale en hoogwaardige herontwikkeling van de percelen gelegen aan de Parkweg 49 t/m 61. Op de locatie waar nu nog het voormalige verzorgingshuis “Vindicta”, een vervallen woonhuis en het appartementencomplex annex kantoorpand “Beuk en Vecht” zijn gelegen zullen luxe appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Om dit mogelijk te maken is de locatie reeds als uit te werken bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht”. Echter om tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de nieuwe ontwikkelaar (Ten Brinke Bouw B.V.) en opmerkingen van Welstand inzake de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit is een plan ontwikkeld dat op een aantal punten afwijkt van dit vigerende bestemmingsplan. Een herziening van dat plan is derhalve noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hier inhoud aan gegeven.

### **1.2 Leeswijzer**

De gemeente Stichtse Vecht hanteert voor de opzet van de plantoelichting en de planregels van bestemmingsplannen een standaard 'Basis op orde'. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan vormt de versie van 9 mei 2008. De plankaart is opgesteld conform de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en digitale uitwisselbaar conform het landelijk 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening', versie 2008. De genoemde standaarden hebben geen invloed hebben op de feitelijke inhoud van het bestemmingsplan, maar er zijn wel consequenties voor bijvoorbeeld de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, de opbouw van de regels, alsmede voor de wijze waarop de plankaart is getekend.

Een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan is van groot belang. Om een duidelijk beeld te geven van de achtergronden, beweegredenen en onderzoeken in relatie tot het ruimtelijke plan hanteert de gemeente Stichtse Vecht een opzet voor de toelichting bestaande uit zes hoofdstukken inclusief het inleidende hoofdstuk.

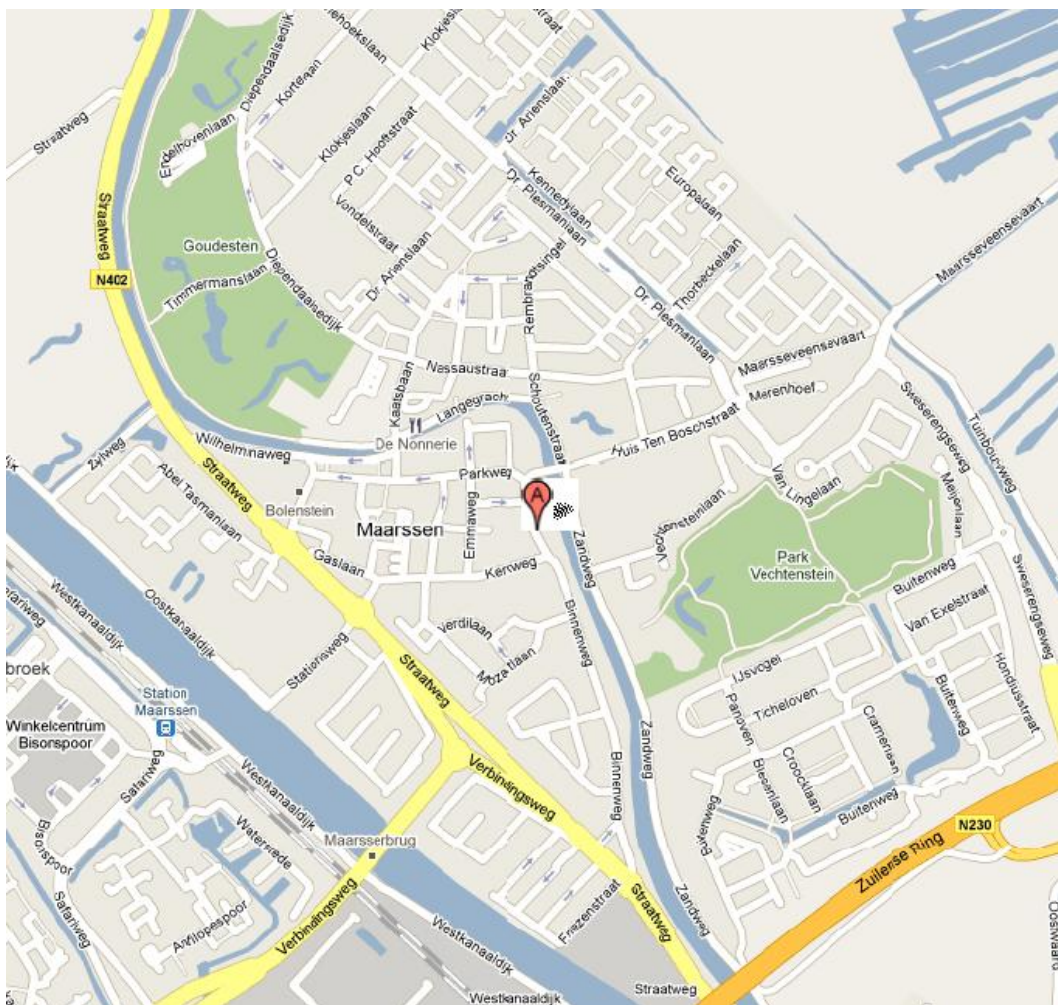
- In hoofdstuk 2 'Plangebied en geldende bestemmingsplannen' wordt de begrenzing van het plangebied en het geldende bestemmingsplan voor het plangebied nader beschreven.
- In hoofdstuk 3 'Karakteristiek plangebied' wordt de bestaande karakteristiek van het plangebied beschreven om het vertrekpunt en de bestaande belangen duidelijk in beeld te krijgen.
- De relevante beleidskaders met betrekking tot het plangebied en in het bijzonder het beleidsaspect woningbouw staan centraal in hoofdstuk 4 'Relevante beleidskaders'.

- In hoofdstuk 5 'Ruimtelijk plan' is een beschrijving van het ruimtelijke plan opgenomen, alsmede de belemmeringen vanuit de omgeving op het plangebied én de mogelijke effecten van het initiatief op de omgeving. Per aspect wordt het kader beschreven, de situatie in en/of om het plangebied, al dan niet nader onderzocht in een separaat onderzoek. De separate onderzoeken zijn in de bijlage van de toelichting opgenomen.
- In het slothoofdstuk 6 'Implementatie' wordt ingegaan op de planning en fasering, de bestemmingsregeling, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid - inspraak en overleg. De uitkomsten van de verschillende procedurele stadia van inspraak en ambtelijk overleg worden als separate nota's in de bijlage van het bestemmingsplan toegevoegd.

## 2 PROJECTLOCATIE

### 2.1 Ligging en omvang plangebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Maarssen in de gelijknamige gemeente. De kern Maarssen wordt ruimtelijk in twee delen gescheiden door het Amsterdam-Rijnkanaal. Ten oosten daarvan ligt het oorspronkelijke dorp, ook wel aangeduid als Maarssen-Dorp. De locatie is gelegen in Maarssen-Dorp, in het oostelijk deel van de historische kern met de voorkant aan de Parkweg en de achterkant aan de Vecht.



Het plangebied omvat vier percelen, welke kadastraal bekend zijn als gemeente Maarssen, sectie A, 3088, 3740, 3741 en 3742, gezamenlijk groot circa 4.370 m<sup>2</sup>. Het totale perceel is circa 107 meter lang en varieert van 35 meter tot 45 meter in perceelsdiepte. De oppervlakte van de bestaande gebouwen is ongeveer 1.050 m<sup>2</sup> en de inhoud van de bestaande gebouwen is circa 7.900 m<sup>3</sup> (exclusief de kapinhoud van Vindicta).



De ruimtelijke inrichting van de drie afzonderlijke percelen en het aanzicht van de bebouwing zijn momenteel geen aanwinst voor de Vechtzone. De huidige bebouwing van Vindicta heeft door de nodige aanpassingen/verbouwingen die hebben plaatsgevonden, zijn oorspronkelijke verschijningsvorm verloren, waardoor restauratie geen optie vormt. De stijl van bebouwing van Beuk en Vecht is weinig opvallend, maar draagt eveneens niet bij aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling, zoals langs de Vecht gewenst is. Het geheel, inclusief de tussen gelegen woning, vormt een rommelig geheel zonder eenheid. De huidige groene voeten zijn weliswaar groen, maar zijn verwaarloosd en vormen zowel met de bebouwing als onderling geen eenheid en Vechtse uitstraling. Op deze locatie is gezien het voorgaande een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wenselijk.



In het oorspronkelijke plan, op basis waarvan in 2008 het bestemmingsplan is gewijzigd, zouden het voormalige verzorgingshuis “Vindicta” en het vervallen woonhuis worden gesloopt en zou het appartementencomplex annex kantoorpand “Beuk en Vecht” worden gerenoveerd. Tijdens de uitontwikkeling van de plannen is gebleken dat met name de handhaving van “Beuk en Vecht” een negatieve invloed had op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig plan (met ensemblewaarde). Er dient zich nu echter een unieke kans aan om ook het volledige terrein van “Beuk en Vecht”, in de planvorming te betrekken en voor het gehele, brede, perceel een kwalitatief hoogwaardig plan (met ensemblewaarde) passend voor die locatie te ontwikkelen. Voor de bebouwing en groene voet van Beuk en Vecht bestaat de mogelijkheid de uiterlijke verschijningsvorm op te waarderen.



## 2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan “Maarsen aan de Vecht”, vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. Juli 2008.

In het bestemmingsplan is de locatie opgenomen als functieveranderingslocatie, waarbij de navolgende randvoorwaarden m.b.t. de destijds voor ogen staande herontwikkeling in acht genomen moesten worden:

*De locatie zal een kwalitatief hoogwaardige invulling moeten krijgen passend bij de Vecht. De locatie biedt de mogelijkheid om zowel aan de rivier- als de straatkant de Vechtse ritmiek te versterken. De locatie dient dan ook volgens de Belvédère Vechtvisie te worden ontwikkeld waarbij het beeldkwaliteitplan “De bocht van Maarssen” en de monumentale panden aan de Binnenweg aanknopingspunten bieden voor de architectuur. De ligging direct aan de Vecht*

*en in de nabijheid van de voorzieningen van het historische dorp maken dit tot een zeer aantrekkelijke locatie binnen Maarssen. Een woonfunctie is op deze plek de meest wenselijke bestemming die goed past in de omgeving.*

*Ten aanzien van het perceel van Huize Ter Meer en de naastgelegen woning gaat de voorkeur uit naar de oprichting van één woongebouw of een ensemble van (woon)gebouwen voorzien van één groene voet, waarbij er zowel aandacht is voor de rivier- als voor de straatkant. Aangezien het totale terrein van één eigenaar is, biedt dit nu de kans om één doorlopende groene voet te realiseren. Ruimtelijk gezien doet de oprichting van een gebouw met één ensemblewaarde recht aan het principe van Vechtse ritmiek. Er kan een nieuwe korrel aan de Vecht worden gerealiseerd die de Vechtse beleving verder kan verlevendigen. De huidige goothoogte van 8,5 meter dient te worden beschouwd als maximale goothoogte. De massa c.q. het volume van de nieuwbouw dient zich goed te verhouden met de omvang van het perceel. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, grotendeels inpandig, maar een oplossing waarbij (een klein deel van) de auto's onder een afdak wordt geplaatst behoort ook tot de mogelijkheden. Het totale terrein heeft een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. De ontsluiting van het terrein kan conform de huidige situatie gehandhaafd blijven. De toename van de intensiteit op de Parkweg bedraagt maximaal enkele tientallen motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.). Dit is minimaal ten opzichte van de huidige intensiteit van circa 8000 mvt/etm.*

*De bebouwing dient zich in eerste instantie te richten op de Vecht en in tweede instantie ook op de Parkweg. Er zal dus sprake moeten zijn van alzijdige bebouwing. Het perceel dient aan Vechtzijde een open karakter te hebben (geen ommuring of schuttingen). Aan de kant van de Parkweg kan de locatie wel een besloten karakter krijgen, bijvoorbeeld door middel van een tuinmuur, met zichtlijnen op de gebouwen. Ook dienen de doorkijkjes vanaf de Parkweg naar de Vecht gerespecteerd, dan wel hersteld te worden. Het geheel dient wel een vriendelijk uiterlijk te krijgen.*



*De groene voet speelt een belangrijke rol en dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn. Naast de bebouwing dient de groene voet zich te presenteren zowel aan de Vechtkant als aan de zijde van de Parkweg. Nagegaan dient te worden of er bomen staan die behouden kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, is het gewenst een aantal volgroeide bomen te planten, mede om de groene beleving vanaf de Parkweg in stand te houden. Bij de ontwikkeling van de groene voet aan de Vechtzijde dient het ontwerp van een steiger/aanlegplaats meegenomen te worden. De inrichting van de wal behoort ook tot de groene voet. Voor wat betreft de eisen van de aanlegplaats dient verwezen te worden naar de gemeentelijke notitie voor nieuwe buitenplaatsen aan de Vecht.*

*Ten aanzien van Beuk en Vecht zullen het gebouw en de groene voet in hun verschijningsvorm worden opgewaardeerd.*

*Met de eigenaar is afgesproken in samenspraak met de werkgroep Maarssen aan de Vecht een schetsontwerp op te stellen.*

*Randvoorwaarden en uitgangspunten:*

*Voor deze locatie is in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht een uit te werken bestemming opgenomen, waarbij de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gelden:*

- *Er dient een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied te worden gerealiseerd passend binnen de “Belvédère VechtVisie bouwen” en daarmee binnen de traditie van het “Vechts” bouwen.*
- *De totale ontwikkeling dient het gebied een duidelijke kwaliteitsimpuls te geven door het bestaande ritme van de stroomruggen van de Vecht te versterken middels een weelderige groene voet en bebouwing, zichtlijnen en eventuele waterpartijen.*
- *Er mogen op het totale perceel (Beuk en Vecht, woning Van Maarsseveen, Huize Ter Meer) van circa 4.500 m<sup>2</sup> maximaal 24 wooneenheden worden gerealiseerd.*
- *De bebouwing mag een goothoogte krijgen van ten hoogste 8,5 meter met daarboven een kap. Het hoofdgebouw dient zich te presenteren naar zowel de Vecht als naar de Parkweg (alzijdig gebouw). De massa c.q. het volume van de nieuwbouw dient zich goed te verhouden met de omvang van het perceel.*
- *De bijgebouwen dienen qua hoogte en omvang ondergeschikt te zijn aan de hoofdgebouwen.*
- *Het totale plangebied dient over een kwalitatief hoogwaardige groene voet te beschikken. Het gebouw van Beuk en Vecht zal uiterlijk worden opgewaardeerd.*
- *Het doorzicht op de Vecht dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.*
- *Het beeldkwaliteitplan “De Bocht van Maarssen”, de beeldkwaliteitparagraaf van dit bestemmingsplan en de monumentale panden aan de Binnenweg vormen aanknopingspunten voor de architectuur.*

- Parkeren voor bewoners en bezoekers dient plaats te vinden op eigen terrein, grotendeels inpandig, waarbij de parkeernorm is gesteld op 2 parkeerplaatsen per woning.
- Voorafgaand aan de ontwikkeling van deze locatie dient een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten te zijn met de gemeente.
- Op het perceel mag maximaal 1150 m<sup>2</sup> worden bebouwd.

In de voorschriften en op de plankaart zijn op basis van het voorgaande twee bestemmingen opgenomen, te weten; W (Wonen) en W-U (Wonen, uit te werken).



Aangezien het in de oorspronkelijke plannen de intentie was “Beuk en Vecht” te renoveren is er destijds voor gekozen dit gebouw een definitieve woonbestemming te geven. Voor het overige deel van het plangebied zijn in de voorschriften slechts regels opgenomen op basis waarvan het bestemmingsplan nader dient te worden uitgewerkt. In de onderstaande tabellen zijn de belangrijkste voorschriften mbt de hoofdgebouwen opgenomen.

Tabel 1: Belangrijkste voorschriften W-U (Wonen, uit te werken)

|                   | Bestemd              | Vrijstellingsmogelijkheid | Totaal       |
|-------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
| Nokhoogte         | 12,5 meter           | 15%                       | 14,375 meter |
| Goothoogte        | 8,5 meter            | 15%                       | 9,775 meter  |
| Bebouwd oppervlak | 657,5 m <sup>2</sup> | 15%                       | 756 meter    |
| Aantal woningen   | 20                   | nvt                       | 20           |
| Parkeernorm       | 2 per woning         | nvt                       | 2 per woning |

Tabel 2: Belangrijkste voorschriften W (Wonen) – uitgaande van nieuwbouw!

|                   | Bestemd              | Vrijstellingsmogelijkheid | Totaal       |
|-------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
| Nokhoogte         | 10 meter             | 15%                       | 11,5 meter   |
| Goothoogte        | 8 meter              | 15%                       | 9,2 meter    |
| Bebouwd oppervlak | 492,5 m <sup>2</sup> | 15%                       | 566 meter    |
| Aantal woningen   | Geen beperking       | nvt                       | nvt          |
| Parkeernorm       | 2 per woning         | nvt                       | 2 per woning |

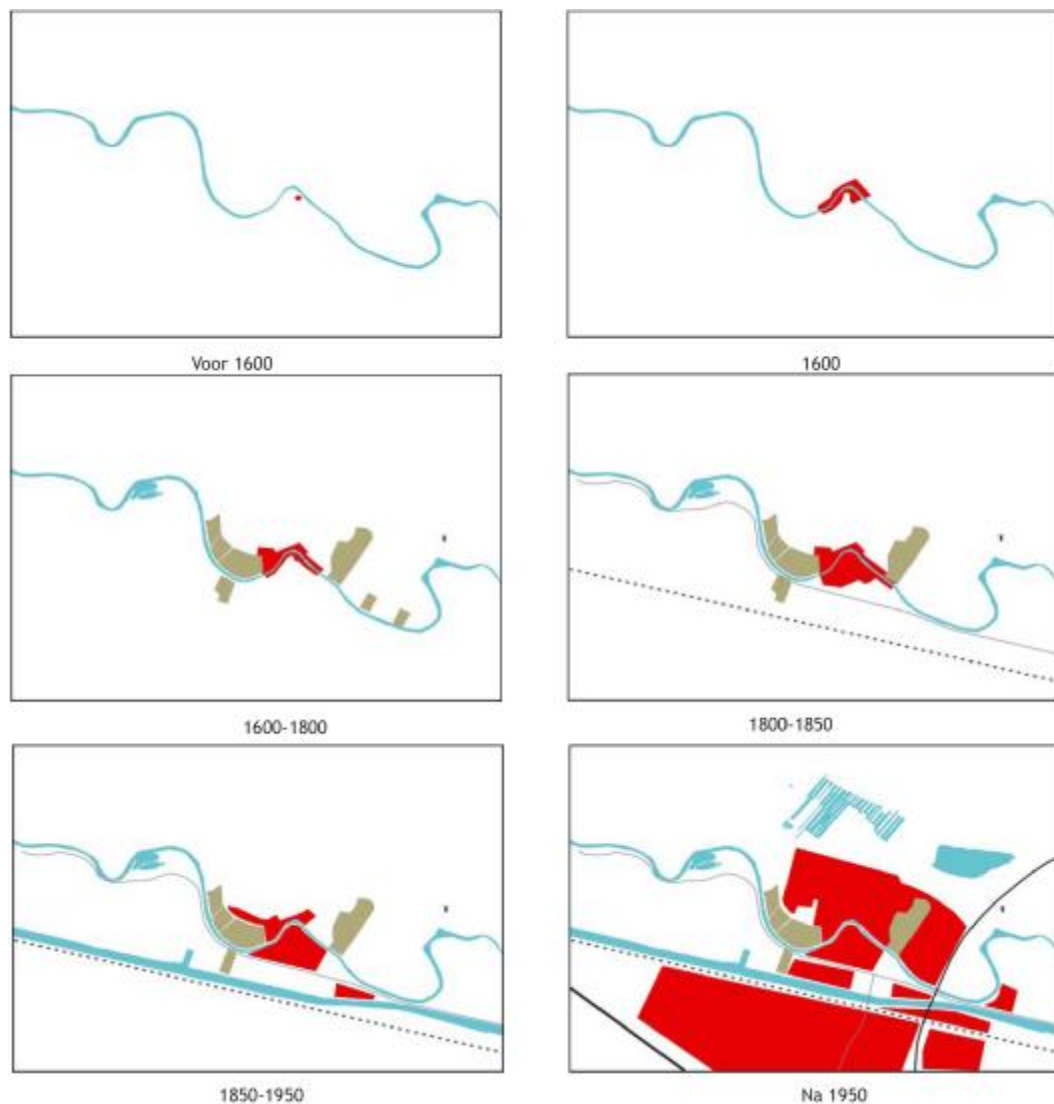
### 3 KARAKTERISTIEKEN OMGEVING PLANGEBIED

#### 3.1 Historie

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Maarssen. Tot 1600 bestaat de bebouwing nabij het plangebied en langs de Vecht vrijwel uitsluitend uit de voorloper van Ridderhofstad Huis ter Meer (toen nog een kasteel), Bolenstein, Snaefburg en het zuidelijker gelegen Slot Zuylen. In 1672 wordt het kasteel door de Fransen geplunderd en in brand gestoken. In 1702 wordt op deze plek door Maximiliaan van Lockhorst een nieuw huis met de naam “Ridderhofstad Ter Meer” gebouwd.



In de 17e eeuw raakt de Vechtstreek in trek bij Amsterdamse en Utrechtse kooplieden. Maarssen wordt, met andere vechtdorpen, een “recreatiecentrum” voor rijke kooplieden die er hun tweede huis laten bouwen: soms een kopie van hun grachtenpand, soms in de vorm van een luxe buitenplaats, compleet met oranjerie, koetshuis, theekoepel en dienstwoningen (oorspronkelijk landgoederen, gelet op de omvang van groen en bebouwing tegenwoordig als buitenplaats te beschouwen). In de 16e en 17e eeuw ontstaat er meer aaneengesloten bebouwing rondom de Vechtbrug en “verplaatst” Maarssen zich richting de rivier. Uit deze periode stamt eveneens de bebouwing aan de Lange Gracht, de Heren Gracht en Schippersgracht. Waar een vroege afbeelding van Goudestein nog een agrarisch beeld toont, ontstaan talrijke andere buitenplaatsen zoals Doornburgh, Elsenburg (later afgebroken), Vechtenstein, Otterspoor en Gansenhoef.



Zoals hierboven zichtbaar is ligt het plangebied in een strook die zich begint te ontwikkelen in de periode 1600 tot 1800. Of er in deze periode ook al ter plaatse van het plangebied bebouwing is gerealiseerd is bij de schrijver van dit bestemmingsplan niet bekend. Hoogstwaarschijnlijk is hier niet eerder dan eind 19<sup>de</sup> of begin 20<sup>ste</sup> eeuw bebouwing gerealiseerd.

Het huidige Maarssen-Dorp begint met name in de periode 1800 – 1950 vorm te krijgen. In het begin van deze periode is een eerste aarzelande ontwikkeling te zien in de vorm van vrijstaande lintbebouwing langs de uitgaande wegen de Zandweg, de Nassaustraat en de Binnenweg. In de loop der tijd is sprake van verdichting, waardoor een wisselend bebouwingsbeeld ontstaat. Nabij de aansluiting met de Kaatsbaan is sprake van een aaneengesloten bebouwingsbeeld. Van de dorpskom af wordt het bebouwingsbeeld meer open en verschuift het beeld naar vrijstaande bebouwing met name in de vorm van twee-onder-een-kap-panden. Het al of niet aanwezig zijn van een voortuin is daarbij van groot belang voor het straatbeeld.

Na verwijdering van het landgoed “Ter Meer” is de woonbuurt “Termeer” tot ontwikkeling gebracht. De buurt bestaat voornamelijk uit aaneengesloten woonbebouwing.

De ontwikkeling wordt gekenmerkt door complexgewijze bebouwing met een duidelijk stratenpatroon en bebouwingstructuur. De bebouwing valt op door hoge verdiepingen de prominente kappen en ambachtelijk architectuur. Erkers, dakkapellen en dakaccenten vormen daarbij karakteristieke elementen. Op markante punten worden accenten toegepast in de vorm van dwarskappen en een extra bouwlaag. Naast kleine samenhangende clusters van sociale woningen zijn ook vrijstaande villa's ontstaan. Het bouwen naar maatschappelijke standen (woningen voor notabelen, woningen voor de middenklasse en woningen voor arbeiders) is een opvallend aspect van het bouwen in deze tijd (periode tot 1940).

### 3.2 Stedenbouwkundige structuur en karakteristiek

De stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de cultuurhistorisch waardevolle Vechtzone, waarbinnen het plangebied is gelegen. De Vechtzone heeft vanaf de Middeleeuwen ontwikkelt tot een eigen landschapstype als gevolg van intensief menselijk handelen. Kenmerkend zijn de buitenplaatsen, theekoepels en parkbossen op de oeverwal van de Vecht en vormen nagedachtenis aan de rijke en bloeiende handelsperiode van de rivier.



Het landschap van de Vecht wordt gemaakt door het samenspel van gebouwen en hun buitenruimte. Huizen met hun tuinen, boerderijen met hun bosschages dragen de identiteit van de Vecht. Het geheel van het individuele gebouw en zijn buitenruimte noemen we de 'korrel'. De specifieke buitenruimte is bepalend voor de sfeer en kleur van deze 'korrels'. Elke korrel is in de loop van de historie op een natuurlijke wijze ontstaan en kent 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. De afwisseling is juist zo sfeerbepalend in dit gebied.

Het plangebied is gelegen in één van de uitloopstraten van het traditionele Vechtdorp Maarssen en bevindt zich hierdoor in een overgangszone. Het traditionele Vechtdorp is namelijk geen Vechtse korrel, maar wel een typisch Vechtse woonvorm die als herkenbaar geheel een rol speelt in het landschap. Het dorp bestaat voornamelijk uit huizen die gevarieerd zijn in stijl en van hoge welstand zijn. Waar de Vechtse woonkorrels landelijk ruim en weelderig groen zijn, is het bijzondere van de Vechtdorpen dat ze juist heel compact, dicht en stenig zijn. De straten zijn smal en samen met een enkele openbare overtuin of hofje vaak de enige openbare ruimte.



### 3.3 Beeldkwaliteit

De panden aan de Vecht hebben elk hun eigen karakter en vertonen duidelijke verschillen in opbouw van de bouwmassa, kapvormen en gevels. De villa's hebben een formele opbouw van twee tot tweeënhalve bouwlaag - souterrain - met een kap, de overige vrijstaande woningen bestaan uit één laag met een kap. Voorkomende kapvormen zijn zadeldaken, schilddaken en mansardedaken, welke afwisselend haaks op of parallel aan de weg liggen. Het gevelbeeld wordt

onder meer bepaald door topgevels, trapgevels, klokgevels en gevels met kroonlijsten. Een ander essentieel kenmerk van de gevels betreft de verticale geleding, welke tot stand komt door de verticaal gerichte gevelopeningen en andere bouwkundige details.

Belangrijk voor het vechtse bouwen is dat iedereen zijn uiterste best doet voor een hoge welstand, waarbij veel aandacht is voor detail, mooie materialen en goed onderhoud. Het elkaar naar de kroon steken is hier gepast. Het vechtse is dan ook geen stijl, maar een manier van doen. De architectuur is vrij, maar de welstandseis is hoog. Ditzelfde geldt voor de zogenaamde 'groene voet' van de korrels. Een belangrijke rol in de vechtse Welstand spelen de kleine dingen. Een keurig aangeharkt overtuintje, een mooi tuinhek, een blinkende theekoepel, een prachtige gekrulde toegangspoort, een luxe bootje aan de waterkant, een ornamentaal steigerhek, vormsnoei in de tuin, een bloemenborder langs de weg, hortensia's langs de waterkant en zelfs snoeihout dat mooi wordt opgestapeld.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal treffende voorbeelden van 'het vechtse bouwen' te vinden. Aan de westoever van de Vecht even ten zuiden van het plangebied is onder andere het karakteristieke (deels) wit gepleisterde pand Vechtzicht [1] te vinden. Aan dezelfde weg, ter hoogte van de aansluiting met de Mozartlaan bevindt zich, ingemetseld in een tuinmuur, de theekoepel van herenhuis Hazenburgh [2, 3]. De koepel heeft een achthoekige plattegrond en een hol gebogen tentdakje. Het herenhuis zelf is een crèmekleurig pand, omgeven door een siertuin.



Verder richting het plangebied wordt de bebouwing wat gevarieerder en treffen we meer panden uit de (tweede helft van de) 20e eeuw aan. Direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied staan twee bouwblokken uit het begin van de 20e eeuw, ieder bestaande uit twee woningen [4]. Het metselwerk kent een regelmatig patroon van rood sier-metselwerk in de grijze bakstenen gevel. De blokken lijken sterk op elkaar, maar hebben een afwijkende kapvorm. De voorgevels zijn symmetrisch van opbouw; de ingangen bevinden zich in de zijgevels.



Al voordat de brug wordt overgestoken, manifesteren de twee dubbele herenhuizen “Aurora” en “Vesta” zich aan de Zandweg en langs de Vecht, niet in het minst door hun goede maat- en schaalverhouding en afstemming in de vormgeving. Het zijn de twee-onder-één-kappers van eind 19de eeuw die door hun ruime setting goed tot hun recht komen [15]. Even verderop aan de Zandweg ligt als een echt Vechts buiten, Huis ten Bosch. [16, 17, 18] Door de ligging in de buitenbocht in het verlengde van de zichtlijnen over de Vecht en door de groene “gordijnen” aan weerszijden van het neoclassicistische gebouw met hoog geprononceerd middendeel, vormt het een landelijke parel in een verder stedelijke omgeving.



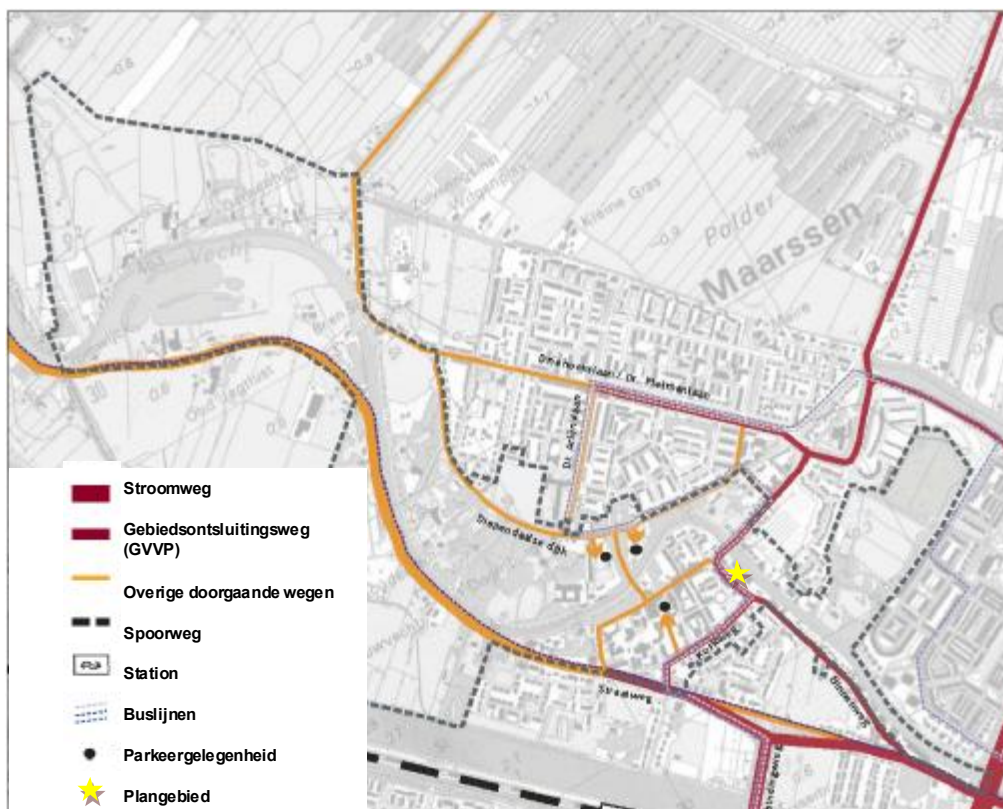
Direct ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de Vecht vinden we een drietal door groen omgeven herenhuizen. Het pand op nr. 35-36 [6] bestaat uit twee woonhuizen. Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en een afgeplat schilddak. Aan beide zijden zijn vleugels gebouwd, waarin zich de entrees bevinden. De vleugels liggen iets naar

achter en hebben een afgeplat zadeldak. Voor de entrees liggen houten veranda's met daarboven eveneens houten balkons. Het herenhuis op nr. 34 [7] is zoals vele andere symmetrisch van opzet, met een risaliet in het middengedeelte waarin de entree van de woning bevindt. Boven de risaliet is een dakkapel aangebracht. Het pand heeft een geprofileerde kroonlijst en afgeplat schilddak. Daarnaast staat een eveneens crèmekleurig herenhuis [8]. Aan de linker zijgevel is een uit glas en roeden bestaande serre gebouwd. De gevel is asymmetrisch, waarbij het rechter risalerende gedeelte is voorzien van pilasters op de hoeken en een balkon boven de entree. Midden boven de vensters zijn versieringen aangebracht. Het samengestelde dak is afgeplat.



### 3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Parkweg, welke onderdeel uitmaakt van de twee belangrijkste gebiedsontsluitingsroutes van Maarssen-Dorp namelijk, Straatweg-Kerkweg-Parkweg-Huis ten Bosch-sstraat (Plesmanlaan), en Parkweg/Binnenweg (zie onderstaande afbeelding "Verkeer en Vervoer").



### 3.4.1 Auto, fiets en openbaar vervoer

Het plangebied is voor alle verkeersmodaliteiten goed bereikbaar door de ligging aan de gebiedsontsluitingsweg Parkweg en de directe nabijheid van het centrum van Maarssen.

Het gemotoriseerd verkeer kan het plangebied bereiken en verlaten via de Parkweg. In zuidoostelijke richting is via de Binnenweg het Maarssenbroek woon- en werkgebied goed bereikbaar. In noordelijke richting kan, nadat de brug over de Vecht is overgestoken, via de Huis Ten Boschstraat de Dr. Plesmanlaan worden bereikt, welke Maarssen verbindt met het buitengebied en via de Sweserengse-weg met de Zuilense Ring (N230) – een stroomweg die de A2 verbindt met de A27.

Het overgrote deel van de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied betreffen erfontsluitingswegen met een 30 km/u-regime en overwegend een verblijfsfunctie.

Aan weerszijden van de Parkweg, Binnenweg en Huis Ten Boschstraat zijn vrijliggende fietspaden gelegen, die een belangrijke rol vervullen in het fietsnetwerk van Maarssen. Ook de Zandweg is een hoofd fietsroute in het netwerk en vormt een belangrijke verbinding voor de zuidelijk gelegen uitbreidingswijk Zandweg-Oostwaard. Het stelsel van voetpaden om het plangebied is fijnmazig.



Halverwege het plangebied, voor de het pand “ Beuk&Vecht” zijn twee bushaltes aanwezig. Met het busvervoer zijn de overige delen van Maarssen, Maarssenbroek en het buitengebied goed bereikbaar, alsmede het NS-treinstation in de wijk Bisonspoor.

### 3.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen erf plaats. Het gebied kent door de overheersende woonfunctie en de parkeerruimte op eigen erf geen tot weinig parkeeroverlast. Daar waar de parkeerdruk hoger is zijn extra parkeervoorzieningen gerealiseerd, zoals verder richting het centrum.

Langs de Huis de Parkweg is in het profiel geen ruimte voor parkeren. Bij de overige omliggende wegen kan langs de rijbaan geparkeerd worden in de berm - Zandweg - of de voetpaden.



## **4 RELEVANTE BELEIDSKADERS**

De beleidstoets heeft in hoofdzaak betrekking op het kaderscheppende ruimtelijke beleid op gemeentelijk niveau en wordt tevens een relatie gelegd met het provinciale beleid.

### **4.1 Rijk**

#### **4.1.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota dient richting te geven aan een ruimtelijke bijdrage voor een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het nationaal ruimtelijke beleid in de Nota Ruimte heeft een planhorizon tot 2020 en biedt daarnaast een doorkijk voor de termijn 2020-2030.

In de nota is onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke structuren, waar de rijksoverheid een basisverantwoordelijkheid draagt en ruimtelijke structuren waar de rijksoverheid een grotere verantwoordelijkheid draagt: de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor de overige ruimtelijke structuren zijn enkele beleidsuitspraken opgenomen, die een gegarandeerde basiskwaliteit beogen. Het betreffen generieke regels waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren.

De gemeente Stichtse Vecht maakt onderdeel uit van het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Randstad Holland' (PKB- kaart 2 Verstedelijking) en het Nationaal Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (PKB- kaart 7 Nationale Landschappen). Een groot deel van de gemeente Stichtse Vecht is tevens gelegen in het Nationaal Landschap 'Groene hart', dit geldt niet voor het plangebied. De gronden van de gemeente Stichtse Vecht maakt derhalve onderdeel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, waar in de Nota Ruimte specifiek ruimtelijk beleid is geformuleerd.

- Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De ontwikkeling van het stedelijk netwerk heeft prioriteit. Stedelijke netwerken dragen bij aan een vergroting van het draagvlak van voorzieningen en diensten, de steden en centra vullen elkaar aan én de netwerken openen de mogelijkheden voor een optimale omgang met de schaarse ruimte. De ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke netwerken houdt gelijke tred met de maatschappelijke ontwikkeling van de netwerkeconomie en netwerksamenleving. In het bundelingsgebied moeten

stad en land in samenhang worden ontwikkeld. Bundeling van verstedelijking betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt in bestaand bebouwd gebied, hier direct op aansluit of in nieuwe clusters. De ruimte in het bestaand stedelijk gebied dient optimaal gebruikt te worden. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie, maar legt de verantwoordelijkheid voor de uitwerking van het generieke bundelingsbeleid bij de provincie.

Het initiatief voor woningbouw in het bestaand stedelijk gebied op een in onbruik geraakt woon-/werkkavel in een woonomgeving past binnen de ruimtelijke beleidskaders van het rijk met betrekking tot nationale stedelijke netwerken.

- De nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en landschappelijk gebied. De kwaliteiten moeten behouden worden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. In de nationale landschappen wordt het principe 'behoud door ontwikkeling' gehanteerd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. In de kernen is ten hoogste ruimte voor de natuurlijke aanwas (migratiesaldo nul), waarbij maatvoering, schaal en ontwerp bepalend zijn voor het behoud van het landschap. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen.
- De gemeente Maarssen (voormalige) maakte onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De kernkwaliteiten van de NHW hebben met name betrekking op het buitengebied en het watersysteem. Als kernkwaliteiten zijn gedefinieerd het samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter én de openheid van het landschap. Het initiatief voor woningbouw op een her te ontwikkelen woon-/werkkavel in het stedelijk gebied op afstand van het buitengebied én het betreffende watersysteem heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van NHW.

Tot slot zijn de 'generieke regels met betrekking tot de basiskwaliteit' van toepassing op het plangebied. De generieke regels voor de basiskwaliteit betreffen inhoudelijke, financiële en procesmatige eisen. Bij ruimtelijke afwegingen worden de negatieve effecten meegewogen en mogen niet worden afgewenteld op het bestaande ruimtegebruik of op functies als water, natuur en infrastructuur. Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van de veroorzaakte knelpunten - het veroorzakersbeginsel. Met betrekking tot de gewenste basiskwaliteit zijn de navolgende beleidslijnen van belang. In het kader van de 'balans tussen rood en groen/blauw' beschouwt het rijk de toegankelijkheid voor alle burgers van groene en blauwe recreatiemogelijkheden als onderdeel van de te garanderen basiskwaliteit. In de directe omgeving van het initiatief zijn diverse groen/blauwe recreatiemogelijkheden aanwezig of in ontwikkeling. Natuurlijk de directe ligging aan de Vecht, maar o.a. ook het nabijgelegen Park Vechtenstein staan garant voor toegankelijkheid van groen/blauwe recreatiemogelijkheden. In het buitengebied zijn de Nieuwe Hollandse Waterlinie, het Groene Hart en de Maarsseveensche en Loosdrechtse Plassen gelegen, die mede een rol als stedelijk uitloopgebied hebben.

In de hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de vereiste basiskwaliteit ten aanzien van water, milieu en veiligheid. De milieukwaliteitsaspecten - zoals vastgelegd in wet- en regelgeving - is op deze wijze geïntegreerd in de planvorming als lokaal maatwerk. In het geval van bundeling van verstedelijking dient het water optimaal te worden aangesloten op het watersysteem en de wateropgave niet te worden afgewenteld op naastgelegen gebieden of de toekomst.

#### 4.1.2 Structuurvisie Randstad 2040

Het kabinet heeft op 5 september 2008 de Structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld, welke een langetermijnperspectief biedt voor de projecten uit de Programma Randstad Urgent. Met de structuurvisie zet het kabinet de koers uit om de Randstad integraal te ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende Europese topregio in 2040. De structuurvisie benoemt in aanvulling op de Nota Ruimte een aantal keuzen om uitvoering te geven aan deze kabinetsambitie. De structuurvisie focust op ruimtelijke opgaven met een rijksrol en besteed daarnaast ook aandacht aan een aantal niet ruimtelijke onderwerpen die bijdragen aan een duurzame en concurrerende Randstad.

De visie vormt geen beleidswijziging maar juist een aanvulling en/of nadere uitwerking van de ruimtelijke beleidslijnen in de Nota Ruimte. In het verlengde van het bundelingsbeleid wordt een verdergaande verdichting van de steden nagestreefd, onder meer middels de transformatie van binnenstedelijke locaties zoals het plangebied in Maarssen. De kabinetskeuzen in de visie hebben verder geen gevolgen voor het initiatief.

#### 4.1.3 Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw

Het Rijk heeft beleid voor wonen neergelegd in de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e 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 21e eeuw' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen 2001-2005 met afspraken tussen het ministerie van VROM 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)

In het initiatief wordt op diverse vlakken aangesloten bij de afspraken in het kader van de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw'. In het nieuwbouw initiatief is kwalitatief hoogwaardig woningbouwprogramma samengesteld voor verschillende doelgroepen en woonwensen. In het plangebied worden zowel ruime grondgebonden woningen als luxe appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt optimaal de ruimte geboden aan mantelzorg middels ontheffingen in de planregels in het kader van wonen en zorg op maat.

## 4.2 Provincie en regio

### 4.2.1 Streekplan Utrecht 2005-2015

De provincie Utrecht heeft het provinciaal ruimtelijke beleid neergelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015, vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004. Het credo van het streekplan is duurzaamheid door kwalitatief hoogwaardige oplossingen, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid en samenwerking als voorwaarde.

#### *Hoofddijnen ruimtelijk beleid*

Het primaire doel van het streekplan is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving, door een evenwicht tussen (leef)kwaliteit en de druk op de ruimte. De provincie kiest nadrukkelijk voor een beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke mogelijkheden en de randvoorwaarden vanuit water, natuur en milieu stellen grenzen aan de verstedelijking. Om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in een hogere laag leiden tot moeilijk of niet omkeerbare aantasting van lagere lagen hanteert de provincie een lagenbenadering. De consequenties dienen bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkelingen in beeld te worden gebracht - zie hoofdstuk 5.

De hoofddijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid voor het stedelijk gebied zijn:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik*: de verstedelijkingsopgave wordt primair benaderd vanuit de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied. Bij nieuwbouw van woningen wordt prioriteit gegeven aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna kan uitbreiding aan de orde komen.

- *Water als ordenend principe*: de locatiekeuze voor functies als verstedelijking mede worden gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Hierdoor kan de ruimtelijke ordening meer dan tot op heden bijdragen aan een duurzaam watersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief.- zie de watertoets in paragraaf 5.5.
- *Beschikbaarheid en capaciteit van de bestaande infrastructuur*: de keuze voor nieuwe verstedelijkingslocaties is zoveel mogelijk gebaseerd op de beschikbaarheid en (toekomstige) capaciteit van de bestaande infrastructuur. De binnenstedelijke locatie van het plangebied kan voor de ontsluiting gebruik maken van het bestaande wegennet en openbaar vervoer.
- *Verstedelijking*: nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht - waar de gemeente Stichtse Vecht onderdeel van uit maakt - met een accent in differentiatie qua programma en leefmilieu.

### *Rode contouren*

Het principe van beheerste groei is in het ruimtelijke beleid voor de verstedelijking vertaald naar het principe van rode contouren, waar binnen de verstedelijkingsambities dienen plaats te vinden. Het ruimtelijke beleid is immers gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied én de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk te vermijden. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. De rode contouren zijn per bebouwingskern op een specifieke contourenkaart opgenomen. Wanneer de ontwikkelingen binnen de contour passen in het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijk beleid uit het streekplan (behoud van kwaliteiten en waardevolle structuren, voldoende ruimte voor groen en water in de stad), worden (her)ontwikkelingen als passend beschouwd in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kern. In voorliggend initiatief wordt aan deze criteria voldaan.

### *Wonen*

In het woonbeleid is in het bijzonder aandacht voor inbreidingslocaties, waar efficiënt ruimtegebruik (bouwen in hoge dichtheden) noodzakelijk is, maar de aandacht voor de kwalitatieve aspecten essentieel blijkt. De gemeente heeft de ruimte om binnen de rode contour meer woningbouw te realiseren dan indicatief voorzien. Bij de kwalitatieve invulling - woningbouwprogramma - van de inbreidingslocaties dient de leefbaarheid en de specifieke waardevolle kwaliteiten behouden te blijven. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, waardevol groen en speelterreinen dienen in stand te worden gehouden en veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zo mogelijk te worden verbeterd.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma dient daarnaast te worden ingespeeld op specifieke doelgroepen zoals starters, senioren, minder draagkrachtigen en combinatie van wonen en zorg. Hetgeen regionale afstemming en lokaal maatwerk vereist.

In het specifieke ruimtelijk beleid voor het Stadsgewest Utrecht is voor de kern Maarssen in de planperiode een woningbouwprogramma van ruim 1.100 woningen voorzien. Hiervoor beschikt Maarssen over rest- en inbreidingscapaciteit en vooral ook over transformatiemogelijkheden.

#### 4.2.2 Ontwerp-Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke ordening vastgesteld. Momenteel worden de wijzigingen door Provinciale Staten bij vaststelling doorgevoerd, waarna publicatie en inwerkingtreding zal plaatsvinden. De verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. Vooruitlopend op de definitieve vaststelling is het voorliggende bestemmingsplan reeds afgestemd op de provinciale verordening.

Voor het plangebied zijn de artikelen in hoofdstuk 7 'Stedelijk gebied' van de verordening van toepassing. Het plangebied is gelegen binnen het gebied met de aanduiding 'Stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan voor een gebied met de aanduiding 'Stedelijk gebied' bevat bestemmingen en regels voor woningbouw op nieuwe uitbreidingslocaties, waarbij de woningbouwaantallen genoemd in bijlage Woningbouwaantallen - onder het kopje nieuwe uitbreiding 2005-2015 - richtinggevend zijn. De woningen - die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt – maken onderdeel uit van de gemeentelijke capaciteit van 500 woningen voor de periode 2005-2015.

#### 4.2.3 Regionaal Structuurplan 2005-2015

Het Bestuur Regio Utrecht heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. Het structuurplan geeft de hoofdlijnen van beleid voor de ontwikkeling van de regio Utrecht op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het plan vormt de basis voor de uitvoeringscontracten (2006) tussen gemeenten die samenwerken in het BRU.

Het centrale thema in het ruimtelijke beleid is 'beheerste dynamiek'- in aansluiting op het provinciale beleid - om sturing te geven aan de verstedelijkingsdruk (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) ten behoeve van een evenwichtige ontwikkeling. De herontwikkeling van het woon-/werkkavel in stedelijke woonomgeving past binnen de uitgangspunten in het RSP met betrekking tot het verbeteren van het woon- en leefklimaat en het bouwen van voldoende nieuwe woningen om de groei van de regio op te kunnen vangen.

##### *Ruimte en wonen*

Voor de ambities van de regio dient ruimte te worden gevonden voor 52.500 nieuwe woningen, waarbij het de opgave is de (landschappelijke) kwaliteiten van

de regio zoveel mogelijk in stand te houden. De inzet is er daarom op gericht om de toekomstige verstedelijking zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Naast de kwantitatieve opgave wil de regio ook inspelen op de veranderende woonwensen, de kwalitatieve opgave. Het accent ligt op de woonmilieus die binnen de regio nu niet of onvoldoende aanwezig zijn: de centrumstedelijke en landelijk dorpse woonmilieus.

## **4.3 Gemeente**

### **4.3.1 Structuurvisie Maarssen**

In juni 2005 heeft de raad van de voormalige gemeente Maarssen de Structuurvisie Maarssen vastgesteld. De visie dient als richtinggevend kader voor het ruimtelijk beleid en geeft een duidelijke totaalvisie op het gehele grondgebied. Tevens vormt het de kapstok voor gekoppeld sectoraal beleid.

De doelstelling van het ruimtelijke beleid is kwaliteit boven kwantiteit, hetgeen terugkomt in de ondertitel van de structuurvisie 'Cultuur en kwaliteit'. Op de eerste plaats wordt aan de kwaliteit nadere invulling gegeven, door de cultuurhistorie bij de ruimtelijke ontwikkeling te betrekken en door uit te gaan van de waardevolle elementen die zich in een gebied bevinden. De ontwikkeling moet het bestaande versterken. Op de tweede plaats wordt bewust naar de ruimtelijke structuur van Maarssen als geheel gekeken en wordt gezien hoe een afronding kan worden vormgegeven, die nieuwe grootschalige ontwikkelingen voorkomt, of op z'n minst erg onlogisch maakt.

Bij de uitwerking van de structuurvisie is per deelgebied gezien op welke wijze de ruimte zo kan worden geordend, dat tot een logisch geheel wordt gekomen en geen toevoegingen behoeft. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Maarssendorp- woongebied'. In het specifieke beleid voor Maarssendorp-woongebied is een herontwikkeling van het plangebied nog niet voorzien. Voor Maarssendorp-woongebied is ook geen specifieke kader voor ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld, behalve dat het deelgebied in hoofdzaak een woonfunctie heeft met de daaraan gekoppelde voorzieningen.

De herontwikkeling van een in onbruik geraakt woon-/werkkavel in bestaand stedelijk gebied past binnen de hoofddoelstelling van het gemeentelijke ruimtelijk beleid, mede door in het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke karakteristiek van de cultuurhistorische waardevolle Vechtzone als vertrekpunt voor het ontwerp te nemen.

### **4.3.2 Notitie Woningdifferentiatie**

In januari 2007 heeft de raad van de voormalige gemeente Maarssen de notitie Woningdifferentiatie vastgesteld, hetgeen een gewijzigde koers voor het volkshuisvestingsbeleid betreft. Het betaalbaar wonen heeft de hoogste prioriteit, ondanks beperkte nieuwbouwmogelijkheden.

Voor de functieveranderingslocaties en inbreidingslocaties dient de volgende differentiatie te worden nagestreefd: 25% sociale huur, 10% sociale koop, 30% middensegment en 35% vrije sector. Hiervan kan alleen beargumenteerd worden afgeweken.

In het plangebied is van de nagestreefde woningdifferentiatie afgeweken, zoals opgenomen in de ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden in het gemeentelijk Plan van aanpak. Ter onderbouwing voor de afwijking van de nagestreefde woningdifferentiatie vormt het ruimtelijke streven om op deze locatie een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren met een lage woningdichtheid in een parkachtige setting.

#### 4.3.3 Notitie Huisvesting bij mantelzorg

Door de voormalige gemeente Maarssen is een beleidsnotitie omtrent mantelzorg opgesteld. Gebleken is dat er een vraag bestaat naar woonvormen waarbij zorg kan worden verleend aan naasten die van zorg afhankelijk zijn. Daarbij wordt vooral gedacht aan de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven. Onder mantelzorg wordt verstaan, het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

De gemeente Maarssen staat één vorm van mantelzorg toe die verbonden zijn aan huisvesting, te weten: het laten inwonen van de mantelzorger.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de doelstelling en criteria uit de notitie vertaald naar een binnenplanse ontheffing van de gebruiksregels voor mantelzorg. De voorwaarden in het ontheffingsregeling zijn gebaseerd op de criteria in de Notitie Huisvesting bij mantelzorg.

## **5 RUIMTELIJK PLAN**

In dit hoofdstuk is een samenvattende beschrijving van de uitgangspunten en randvoorwaarden, het beoogde bouwprogramma en het stedenbouwkundig plan voor het plangebied opgenomen. Na de beleidsmatige toets van de herontwikkeling in het voorgaande hoofdstuk, is onderstaand de fysieke inpasbaarheid van het stedenbouwkundig plan getoetst. De criteria voor deze toetsing zijn samen te vatten tot de hoofdthema's belemmeringen vanuit de omgeving op het plangebied en de effecten van het plan op de omgeving. In hoofdstuk 6 is tenslotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan toegelicht. De belemmeringen en effecten zijn per milieuaspect nader beschreven. Indien aan de toetsing van het milieuaspect een separaat onderzoek ten grondslag ligt, is het volledige onderzoek als bijlage opgenomen. In de toelichting wordt volstaan met de doelstelling, conclusies en aanbevelingen uit de betreffende onderzoeken.

### **5.1 Doelstelling, randvoorwaarden en uitgangspunten**

#### **5.1.1 Doelstelling**

Het algemeen streven van de gemeente Maarssen is gericht op het realiseren van woningbouw binnen de rode contouren door verdichting, waardoor het groene karakter buiten de rode contour behouden kan blijven. Het plangebied zal een kwalitatief hoogwaardige invulling moeten krijgen passend bij de Vecht. De locatie biedt de mogelijkheid om zowel aan de rivier- als de straatkant de Vechtse ritmiek te versterken. De doelstelling voor de locatie kan dan ook als volgt worden omschreven:

Het realiseren van een extensief en hoogwaardig woonmilieu met respect voor de cultuurhistorisch waardevolle Vechtzone, door historiserende en afwisselde gebouwen te realiseren in een typisch Vechtse en groene setting.

#### **5.1.2 Randvoorwaarden**

Voor deze locatie is in het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" een uit te werken bestemming opgenomen, waarbij een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gelden. Deze randvoorwaarden zijn leidend geweest voor het stedenbouwkundig plan. Tijdens de uitontwikkeling van de plannen is echter gebleken dat niet alle destijds gekozen randvoorwaarden en uitgangspunten een positief effect zouden hebben op de realisatie van het voor ogen staande woonprogramma. Derhalve zijn er een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten aangepast dan wel toegevoegd. Het plan is derhalve voortgekomen uit de navolgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

### ***Bestaande randvoorwaarden “Maarssen aan de Vecht”***

- Er dient een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied te worden gerealiseerd passend binnen de “Belvédère VechtVisie bouwen” en daarmee binnen de traditie van het “Vechts” bouwen.
- De totale ontwikkeling dient het gebied een duidelijke kwaliteitsimpuls te geven door het bestaande ritme van de stroomruggen van de Vecht te versterken middels een weelderige groene voet en bebouwing, zichtlijnen en eventuele waterpartijen.
- Er mogen op het totale perceel (Beuk en Vecht, woning Van Maarsseveen, Huize Ter Meer) van circa 4.370 m<sup>2</sup> maximaal 24 wooneenheden worden gerealiseerd.
- De woongebouwen mogen een goothoogte krijgen van ten hoogste 8,5 meter en een nokhoogte van 12,5 meter.
- De woongebouwen dienen zich te presenteren naar zowel de Vecht als naar de Parkweg (alzijdige gebouwen). De massa c.q. het volume van de nieuwbouw dient zich goed te verhouden met de omvang van het perceel.
- Het totale plangebied dient over een kwalitatief hoogwaardige groene voet te beschikken. Er dient derhalve rekening te worden gehouden met het aanwezige groen op de locatie, met name de vele grote bomen die zich hier bevinden.
- Het doorzicht op de Vecht dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.
- Het beeldkwaliteitplan “De Bocht van Maarssen”, de beeldkwaliteitparagraaf van dit bestemmingsplan en de monumentale panden aan de Binnenweg vormen aanknopingspunten voor de architectuur.
- Parkeren voor bewoners en bezoekers dient plaats te vinden op eigen terrein, grotendeels inpandig, waarbij de parkeernorm is gesteld op 2 parkeerplaatsen per woning.
- Voorafgaand aan de ontwikkeling van deze locatie zal een anterieure overeenkomst gesloten te zijn met de gemeente.
- Op het perceel mag maximaal 1.150 m<sup>2</sup> worden bebouwd. Dit is exclusief buitenruimtes en eventuele erfbouw (o.a. parkeerkelder en serre's).

### ***Nieuwe en aangepaste randvoorwaarden***

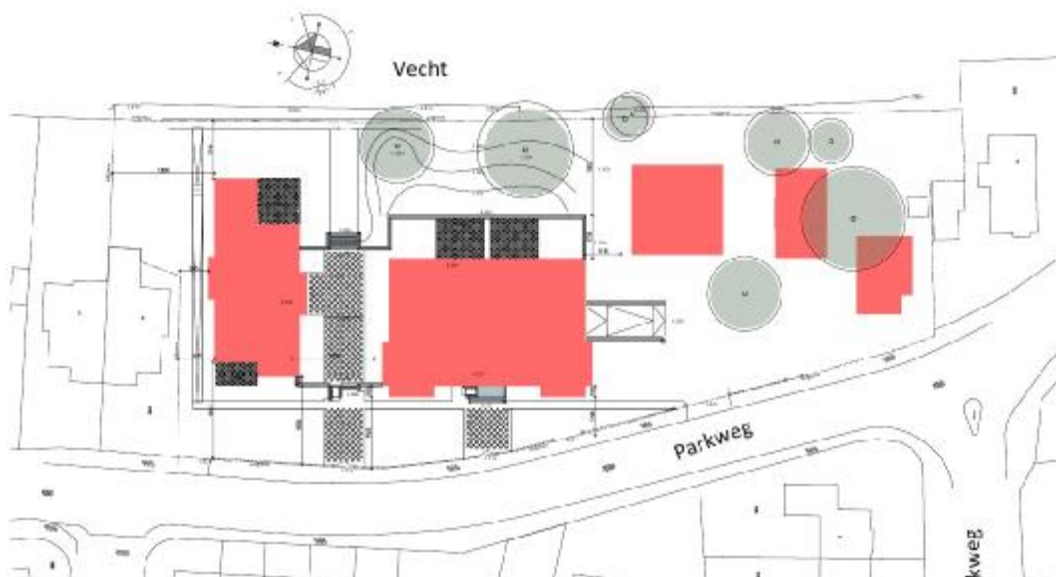
- Er wordt geen ruimte geboden voor andere functies dan wonen. Wel bestaat de mogelijkheid van het op beperkte schaal toekennen van woningen met de mogelijkheid van een aan huis gebonden beroep.
- Variatie in de goot- en bouwhoogtes, waarbij voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van max. 2 lagen (+ eventueel een souterrain) en een kap en voor de appartementen max. 3 lagen en een kap.
- Binnen de totale ontwikkeling dient zich duidelijk één hoofdgebouw te presenteren. Overige bebouwing dient qua hoogte en omvang ondergeschikt te zijn aan dit hoofdgebouw.
- Om goed onderscheid te kunnen maken tussen het hoofdgebouw en de overige woongebouwen dient het hoofdgebouw een goot- en nokhoogte te hebben die hoger ligt dan de overige woongebouwen. Deze mag maximaal 15% afwijken van de eerder genoemde maten;

## 5.2 Stedenbouwkundig plan

### 5.2.1 Stedenbouwkundig plan

De ligging direct aan de Vecht en in de nabijheid van de voorzieningen van het historische dorp maken het plangebied tot een zeer aantrekkelijke woonlocatie binnen Maarssen. Een locatie die met respect dient te worden herontwikkeld, zodat deze korrel de Vechtse beleving verder zal verlevendigen.

Door welstand, omwonenden/belanghebbenden, ontwikkelaars en architecten al in een vroeg stadium met elkaar samen te laten werken is, op basis van de in de vorige paragraaf genoemde randvoorwaarden, een bij de Vecht passend plan tot stand gekomen, waardoor zowel aan de rivier- als de straatkant de Vechtse ritmiek wordt versterkt. Door de nieuw te realiseren bebouwing als het ware tussen een aantal grote volgroeide bomen door te vlechten, de bouwhoogtes geleidelijk aan te laten sluiten op de naastgelegen percelen en de hoogteverschillen in het terrein te gebruiken in het ontwerp van de appartementen en woningen wordt optimaal gebruik gemaakt van de reeds ter plaatse van het plangebied aanwezige kwaliteiten



Vanuit de Vecht gezien geeft de stedenbouwkundige opzet ruimte aan een groene kamer. Het hoofdgebouw van de geplande nieuwbouw ligt terug vanaf de Vecht zodat er hier zoveel mogelijk ruimte ontstaat voor een groengebied aan de Vecht met tussen de bebouwing door, contact met de Parkweg. Een kleinere appartementengebouw aan de noordzijde sluit in massabeleving aan op de bestaande woningbouw [gem. monument] en is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De zuidzijde sluit aan bij de bestaande verkaveling en voorziet in grondgebonden woningen.

De bebouwing zal zich in eerste instantie richten op de Vecht en in tweede instantie ook op de Parkweg. Er zal dus sprake moeten zijn van alzijdige bebouwing. Het perceel krijgt aan Vechtzijde een open en groen karakter (geen

ommuring of schuttingen).met diverse terrassen en steigers/aanlegplaatsen. Aan de kant van de Parkweg zal de locatie wel een besloten karakter krijgen door middel van een open tuinmuur met zichtlijnen op de gebouwen, maar ook langs de gebouwen naar de Vecht. Om het kavel zo open mogelijk te houden is er voor gekozen het parkeren zoveel mogelijk ondergronds te voorzien.

### 5.2.2 Bouwprogramma

Op basis van de gestelde randvoorwaarden en het stedenbouwkundig plan is het bouwprogramma verder uitgewerkt. Gezocht is naar een traditionele vormtaal waarbij de ontwikkelaar op een terughoudende manier recht willen doen aan het Vechtse karakter van deze bijzondere plek in Maarssen-dorp. De nieuwe gevelbeelden laten een evenwichtig maar ook variërend harmonisch beeld zien. Vertrouwend hiermee de identiteit van het Vecht-dorp te versterken.

#### ***Ontwerp appartementengebouwen***

Centraal in het plangebied, ongeveer ter hoogte van de villa Maarssenveen, is het hoofdgebouw gesitueerd. Dit gebouw is zowel qua volume als hoogte het grootste gebouw binnen het plangebied en manifesteert zich als buitenplaats, eenvoudig en traditioneel in zijn opbouw voorziet het gebouw in 7 royale appartementen. Deze appartementen variëren in grootte van circa 150 m<sup>2</sup> tot maximaal 260 m<sup>2</sup> en hebben allen royale buitenruimtes. Onder dit gebouw bevindt zich tevens de parkeergarage, welke plaats biedt aan 23 tot 25 auto's.



*Vechtzijde (3d weergave appartementengebouwen door Mars3D)*



*Vechtzijde (3d weergave appartementengebouwen door Mars3D)*

Een kleinere gebouw aan de noordzijde sluit in massabeleving aan op de bestaande woningbouw [gem. monument] en is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Hierin zijn 4 appartementen voorzien, variërend in grootte van circa 160 m<sup>2</sup> tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. Ook deze appartementen hebben allen royale buitenruimtes.



*Parkwegzijde (3d weergave appartementengebouwen door Mars3D)*

### ***Ontwerp grondgebonden woningen***

Ten zuiden van het hoofdgebouw worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen dienen noch nader uitgewerkt te worden, maar zullen zich in ieder geval onderscheiden van het naastgelegen 'hoofdhuis' en qua maat en schaal aansluiten op de in de directe omgeving aan de Vecht gesitueerde panden. De woningen zullen zo op het terrein worden geplaatst dat monumentale bomen gespaard worden. Het terrein waar de 4 woningen op komen te staan loopt naar de Vecht af, daarom zal in (een deel van) de woningen gekozen worden voor een 'split level' oplossing. De woningtoegang komt daardoor aan de ene zijde op het niveau van de Parkweg en aan de andere zijde op het niveau van de Vecht te liggen. Het parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost. De overige parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage onder de naastgelegen appartementengebouwen.



*Referentiebeelden van de gewenste beeldkwaliteit grondgebonden woningen*

Resumerend bestaat het totale bouwprogramma uit een parkeergarage met ruimte voor minimaal 22 tot maximaal 25 parkeerplaatsen en 15 woningen, waarvan 4 grondgebonden en 11 appartementen. Het totaal bebouwd oppervlak bedraagt circa 1.025 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de in paragraaf 5.1.2. opgenomen randvoorwaarden gaat het hierbij om ca. 125 m<sup>2</sup> minder als voorgeschreven.

#### **5.2.3 Nieuwe planologische situatie**

Waarom dit bestemmingsplan? Het plan voldoet immers in hoofdlijnen aan de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. De belangrijkste afwijking van het stedenbouwkundig plan kent dan ook geen stedenbouwkundige

grondslag, maar een juridische. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” was de ontwikkelaar nog voornemens het pand “Beuk& Vecht” te renoveren. Derhalve heeft dit pand destijds een directe woonbestemming gekregen met de mogelijkheid hier 475 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak te realiseren. In de destijds geformuleerde randvoorwaarden was rekening gehouden met een totaal bebouwd oppervlak van 1.150 m<sup>2</sup>. Omdat de ontwikkelaar nog geen besluit had genomen over de inrichting van het overig deel van het plangebied is besloten hier de juridische mogelijkheid te creëren voor de realisatie van 675 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak middels een uit te werken woonbestemming.

Nadat Yttrium Planontwikkeling en Ten Brinke Bouw B.V. in december 2009 hebben besloten gezamenlijk een nieuw plan te realiseren is in overleg met de gemeente Maarssen en de Welstand en Monumentencommissie Midden Nederland besloten alle bestaande bebouwing, waaronder dus ook “Beuk& Vecht”, te slopen. Dit om een evenwichtigere verdeling van de nieuw te realiseren woongebouwen mogelijk te maken.

Gevolg van deze aanpak is dat er meer bebouwing gerealiseerd zal te worden ter plaatse van de bestemming W-U (Wonen, uit te werken) en minder ter plaatse van de bestemming W (Wonen). Het totaal bebouwde oppervlak van de nieuw te realiseren gebouwen zal gezamenlijk circa 1.025 m<sup>2</sup> bedragen.

Aangezien een andere verdeling van het totaal te realiseren bebouwd oppervlak in strijd is met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is een herziening van dit plan noodzakelijk.

Doordat op basis van het voorgaande een nieuw bestemmingsplan gemaakt diende te worden is deze kans tevens aangegrepen om een aantal kleine verbeteringen aan te brengen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals te lezen was in paragraaf 5.1.2..

#### 5.2.4 Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan is een instrument om de kwaliteit van de te realiseren én gerealiseerde woonomgeving te bewaken. Het is een aanvulling op het bestemmingsplan en vormt mede de basis voor de te ontwikkelen bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van de bouw- en inrichtingsplannen.

##### *Appartementen*

Voor dit bestemmingsplan is in plaats van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan volstaan met de in opdracht van de ontwikkelaar vervaardigde driedimensionale impressies en tuinplan, welke als bijlage zijn toegevoegd. De bouwplannen van de appartementengebouwen dienen conform deze impressies en tekening te worden gerealiseerd.

### *Grondgebonden woningen*

Voor dit bestemmingsplan is in plaats van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan volstaan met de navolgende toetsingscriteria:

- De grondgebonden woningen en omliggende tuin dienen te worden gerealiseerd passend binnen de “Belvédère VechtVisie bouwen” en daarmee binnen de traditie van het “Vechts” bouwen.
- Voor de toe te passen bouwkundige details, massa en vorm wordt verwezen naar de in paragraaf 3.3 en 5.2.2 opgenomen referentiebeelden.
- Het ontwerp van tuin en erf dient aan te sluiten bij het tuinontwerp dat is vervaardigd ten behoeve van de appartementengebouwen.

## **5.3 Verkeer en parkeren**

### *Ontsluiting*

Het terrein wordt centraal ontsloten door de ingang van de parkeerkelder te combineren met de locatie waar op het maaiveld geparkeerd wordt. Alleen de meest zuidelijk gelegen woning krijgt een eigen uitrit.

### *Parkeren*

Voor de ontwikkeling van woningbouw in dit segment is een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning aangehouden. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, grotendeels inpandig, maar voor een klein deel ook op het maaiveld.

Bij de situering van de inritten is rekening gehouden met de toekomstige herinrichting van de Parkweg, de Kerkweg en de Binnenweg. Bij deze herinrichting zal de oversteekbaarheid en de verkeersveiligheid worden verbeterd. Het wegprofiel van de genoemde wegen wordt gewijzigd. De kruising Kerkweg – Parkweg - Binnenweg wordt aangepast en voorzien van een verkeersplateau. Dit verhoogd kruisingsvlak wordt voorzien van zebrapaden. In april 2011 is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten de snelheid op onder andere de Parkweg te verlagen naar 30 km/ uur.

## **5.4 Groen, natuur en water**

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet - soortenbescherming. Bij ruimtelijke ingrepen moet het overtreden van deze wetten ten aanzien van de in de wet genoemde soorten en natuurlijke omgeving zoveel mogelijk worden vermeden. Met inachtneming van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet wordt ook voldaan aan andere internationale wet- en regelgeving die van belang is in de natuurwetgeving. Onderstaand is een korte beschrijving van de groenstructuur in en om het plangebied opgenomen en zijn vervolgens de uitkomsten van de onderzoeken in

het kader van de wettelijke gebiedsbescherming en soortenbescherming nader beschreven.

#### 5.4.1 Groen en natuur

##### *Groenstructuur en ecologie*

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Maarssen, welke een groene dooradering kent van velerlei aard en omvang. Een belangrijk element van de groen- en waterstructuur vormt de Vecht en bijbehorende oevers. Het plangebied ligt op de westoever van De Vecht. Deze oevers bestaan uit zandig materiaal met een overgang naar klei. Het is een gebied waar water infiltreert. Als gevolg van deze eigenschappen zijn de vechoevers gunstig voor opgaande beplanting. De groenstructuur langs de vechoevers wordt dan ook grotendeels bepaald door een groot aantal beeldbepalende (monumentale) bomen als onderdeel van de 'groene voet' langs de Vecht.

##### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen) die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst.

Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied en/of de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is wel aan de Vecht gelegen, welke in het streekplan/structuurvisie is aangewezen als ecologische verbindingszone.

Voor de Vecht zijn een aantal ecologische doelstellingen geformuleerd met name met betrekking tot vissoorten. De Vecht vormt een trekroute voor vissoorten die zich elders voortplanten. Op plaatsen waar de oevers niet beschoeid zijn kan zich een moerassige zone ontwikkelen met kenmerkende ongewervelde soorten. Naarmate het restauratieplan voor de Vecht verder uitgevoerd is, zal de ecologische betekenis toenemen. Dat betreft het voorkomen van vissen en ongewervelde dieren zoals amfibieën. Voor vissen zal de Vecht niet langer alleen een trekroute zijn, maar in de ondiepe oeverstroken kunnen zich ook paarplaatsen ontwikkelen. Voor de nadere uitwerking van de ecologische verbindingszone wordt verwezen naar het Werkdocument ecologische verbindingszones 1993, Programma ecologische verbindingszones 2003 en Waterbeheersplannen.

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van wonen zal directe invloed hebben op de natuurlijke waarden van de Vecht als ecologische

verbindingszone. Het schone hemelwater zal indirect via het toekomstige waterstelsel in het plangebied afwateren op de Vecht.

### *Soortenbescherming*

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedsel-kwaliteit (LNV).

Medio 2008 is, in het kader van het bestemmingsplan "Maarsen aan de Vecht", in opdracht van de voormalige gemeente Maarssen een quickscan flora en fauna uitgevoerd in de vorm van een veldinspectie. De doelstelling van de quickscan is een inschatting te maken van de effecten, die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden zullen hebben. Resultierend in aanbevelingen voor de te volgen procedures en handelingen. Onderstaand wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen uit de quickscan.

In en rond het plangebied zijn de Gewone dwergvleermuis, de Laatvlieger en de Rosse vleermuis waargenomen. Tegen de gebouwen van Vindicta zijn drie nesten van de Huiszwaluw gevonden, waarvan twee ten tijde van de opname nog bewoond waren. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn niet aanwezig. In de tuinvijver van Vindicta is de Kleine watersalamander aangetroffen. Beschermde vissoorten komen niet in het plangebied voor. Op Vindicta is een maagdenpalm *Vinca* aangetroffen als tuinplant. Omdat geen sprake is van een significant belangrijke verblijfplaats of jachtgebied (het betreft alleen algemene soorten, die ook buiten het plangebied voldoende leefgebied hebben), is een ontheffing Flora- en faunawet niet nodig met betrekking tot vleermuizen. Wel is het van belang om in het geval van sloop van gebouwen of kap van bomen, deze vlak voor de sloop (maximaal 2 weken van tevoren) te onderzoeken op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien dit het geval is, is alsnog een ontheffing nodig en moeten bepaalde maatregelen genomen worden (bijv. wachten tot de dieren weg zijn of de dieren op een speciale wijze verjagen). Er moet rekening worden gehouden met vogels in het broedseizoen. Verwijdering van groen (o.a. bomen en onderbegroeiing, struweel) en sloop van gebouwen moet derhalve buiten deze periode gebeuren.

Aanbevolen wordt de monumentale bomen te handhaven en de nestplaatsen van de Huiszwaluw te handhaven of in nieuwbouw geschikte nestgelegenheid aan te bieden.

## 5.4.2 Water

Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen. In de paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten'.

### *Landelijk en Europees beleid*

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: "meer ruimte voor water", "voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd" en "standstill situatie: géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit". Dit heeft geresulteerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

### *Provinciaal en regionaal beleid*

Op provinciaal en regionaal niveau is het waterbeleid beschreven in het Waterhuishoudingsplan (Provincie Utrecht) en door de waterbeheerder Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (afgekort AGV) in samenwerking met Waternet. Het beleid van de Provincie Utrecht is er op gericht om geen permanente kunstmatige ingrepen in de grondwaterstand toe te staan. Bij ondergrondse of halfverdiepte bouw betekent dit dat er geen bemaling is toegestaan om grondwateroverlast te voorkomen. Hier dient bij het ontwerp rekening mee te worden gehouden in vorm van waterdichte constructies.

De waterbeheerder heeft het bovenregionale oppervlaktewaterbeleid vertaald naar regionale richtlijnen, normen en vergunningsvoorschriften. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door het realiseren van voldoende extra waterberging. Indien het regenwater van de daken naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, of in de bodem geïnfiltreerd wordt zal het gebruik van niet-uitlogende materialen worden voorgeschreven.

### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Stichtse Vecht heeft vooralsnog geen Waterplan.

### *Bodemopbouw en geohydrologie*

De bodem ter plaatse is opgebouwd uit een deklaag bestaande uit zandige klei met ene dikte van circa 4 a 5 meter. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket, waarin de (stromingsrichting globaal noordoostelijk is. Deze stromingsrichting wordt beïnvloed door een grote onttrekking in de

Bethunepolder ten noordoosten van Maarssen. De lokale stromingsrichting van het freatisch grondwater is waarschijnlijk noordelijk gericht onder invloed van de Vecht. Het grondwaterniveau ligt op circa 2,5 m-mv.

Het zomer- en winterpeil van de Vecht wordt kunstmatig op 0,4 m – NAP gehouden.

Het bestaande maaiveldniveau loopt zowel af van noord naar zuid als van oost naar west. Het noordelijk deel van het plangebied ligt ter plaatse van de Parkweg op circa 2,0 m + NAP en ter plaatse van de Vecht op circa 1,2 m + NAP en aan de oever slechts 0,6 m + NAP. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt ter plaatse van de Parkweg op circa 1,5 m + NAP en ter plaatse van de Vecht op circa 0,6 m + NAP.

#### *Toekomstige situatie*

De bestaande bebouwing van het perceel neemt in totaal circa 1.050 m<sup>2</sup> van het perceel in beslag. De toekomstige bebouwing zal in totaal een maximale oppervlakte hebben van circa 1.150 m<sup>2</sup> (exclusief eventuele erfbouw en serres). Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is een vrij groot deel van de tuin rondom de bebouwing voorzien van een verharding of een semiverharding.

Het terrein wordt niet opgehoogd zodat de eventueel noodzakelijke bergingsfunctie van het perceel niet wordt aangetast.

Langs de oever worden aanlegplaatsen gecreëerd ten behoeve van de bewoners.

#### *Beoordeling initiatief in kader watertoets*

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht in samenwerking met Waternet toetst het voorliggende plan aan de normen en richtlijnen die betrekking hebben op de verschillende aspecten van het waterbeheer in het waterschap. Deze aspecten en de daarbij passende normen en richtlijnen komen hier in de orde. Verder wordt vermeld hoe het plan zich daartoe verhoudt.

##### *- Veiligheid/droge voeten*

Het plangebied ligt in de boezem van de Vecht. Lage delen van dit buitendijkse gebied met een maaiveldhoogte gelijk of lager dan NAP +0,20 meter zijn overstroombaar bij een peilstijging van de Vecht (tot max. NAP +0,20 meter). Ophoging van deze lage overstroombare delen van het boezemland mag niet leiden tot reductie van bergingsmogelijkheden tijdens een hoog peil op de Vecht. In dat geval dient het bergingstekort gecompenseerd te worden binnen het plangebied.

##### *Toets*

De laagst gelegen delen van het terrein hebben een maaiveldhoogte van + 0,60 meter NAP. Het terrein heeft dus geen boezemfunctie voor de Vecht bij een peilstijging tot +0,20 meter NAP. Het terrein wordt overigens niet verhoogd in het kader van dit plan.

##### *- Onderhoud hoofdwatgangen*

AGV is de waterbeheerder van de Vecht. Er dient rekening gehouden te worden met een zone van 5 meter vanuit de oever voor onderhoud. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden binnen 5 meter vanaf de oever moet een ontheffing van de Keur aangevraagd worden door de initiatiefnemer.

#### *Toets*

Langs de oever in de lengterichting van het perceel worden ten behoeve van de bewoners aanlegplaatsen gecreëerd. Het is volgens de informatie van het waterschap niet noodzakelijk om langs de Vecht in het plangebied een onderhoudsstrook vrij te houden. Derhalve vormt deze algemene verplichting geen belemmering voor de bouw van de geplande aanlegplaatsen.

- *Riolering, opvang en afvoer van hemelwater*

In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Het advies van de waterbeheerder is om bij de herontwikkeling van dit gebied het hemelwater gescheiden van het vuilwater af te voeren.

#### *Toets*

Dit advies wordt gevolgd. De voorzieningen voor de hemelwaterafvoer zullen worden afgekoppeld van de voorzieningen voor de afvoer van afvalwater. In het kader van de aanvraag van de bouwvergunning zal inzicht worden gegeven in de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd en verwerkt.

- *Vaarwegbeheer en afmeervoorzieningen / steigers*

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is verantwoordelijk voor het nautisch beheer van de Vecht (beheer van de vaarweg). Binnen een afstand van 50 meter van een brug mogen geen steigers worden gebouwd.

Verder geldt dat langs de oever per perceel maximaal één voorziening (bv. een steiger) en maximaal één schip is toegestaan. AGV hanteert regels voor het afmeren van vaartuigen (niet in de vaarroute). Steigers moeten voldoen aan de afmetingen van maximaal 1,2 meter uit de oever en maximaal 6 meter langs de waterlijn. Zie hiervoor de beleidsnota van AGV 'Vaarwater op Orde', vastgesteld op 9 maart 2006.

#### *Toets*

Ter plaatse van het plangebied zijn in het kader van de planvorming geen steigers gepland. Wel zal er voldoende ruimte worden gereserveerd om boten te kunnen laten afmeren langs de kade/wal. Deze afmeer-/aanlegplaatsen zijn niet gepland binnen een afstand van 50 meter van een brug. Voor het realiseren van een steiger zal een vergunning bij het AGV worden aangevraagd.

- *Onverhard terrein (trits vasthouden, bergen, afvoeren)*

Indien de verharde oppervlak in het plangebied toeneemt in de nieuwe ruimtelijke situatie is het noodzakelijk om ter compensatie extra open water aan te leggen. Geadviseerd wordt om geen drainage toe te passen zodat hemelwater gelegenheid krijgt om af te vloeien via de bodem (vasthouden, bergen, afvoeren).

#### *Toets*

De oppervlakte verharding neemt in de nieuwe situatie toe. Er is op het nieuwe terrein geen ruimte om ter compensatie extra open water aan te leggen. Bij de verder uitontwikkeling van de plannen zal onderzocht worden of er extra infiltratievoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

- *Grondwater*

Belangrijk is dat ruimtelijke ontwikkelingen geen verslechtering van de oorspronkelijke grondwaterstand en –stroming mag veroorzaken (bodemdaling, grondwateroverlast en -onderlast, paalrot, zettingen). Grondwateroverlast kan voorkomen worden door kruipruimteloos te bouwen, door ophoging van het terrein of door verbetering van de doorlatendheid van de bodem.

*Toets*

Het plan voorziet niet in de wijziging van grondwaterstanden en –stromen. Wel zal tijdens de bouw mogelijk tijdelijk grondwater worden onttrokken. Hiervoor zal een grondwateronttrekkingsvergunning worden aangevraagd.

- *Ondergrondse constructies (kelders en parkeergarage)*

Het waterschap adviseert om de parkeergarage waterdicht uit te voeren. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Verder wordt geadviseerd om middels grondwaterberekeningen het effect van de ondergrondse constructie op de grondwaterstanden in de omgeving te bepalen.

*Toets*

Bij het ontwerp van de parkeergarage is rekening gehouden met de grondwaterstanden. De parkeergarage is derhalve niet geheel verdiept uitgevoerd, zodat deze zich meestal boven de grondwaterspiegel bevindt.

- *Duurzaam bouwen*

Het waterschap adviseert om geen uitlogende materialen toe te passen (lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout) teneinde een mogelijke verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, de waterbodem en grondwater tegen te gaan.

*Toets*

Dit advies wordt opgevolgd.

- *Lozingen op het oppervlaktewater*

Voor lozingen op het oppervlaktewater en onttrekkingen van grondwater dienen gedurende de bouw- alsmede de definitieve fase een ontheffing in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd. In deze ontheffing kunnen eisen van zowel kwalitatieve als kwantitatieve aard worden gesteld.

*Toets*

Aan deze verplichting zal worden voldaan.

## **5.5 Duurzaamheid en milieu**

### **5.5.1 Duurzaamheid**

De gemeente Stichtse Vecht hanteert een integrale benadering van het duurzaamheidsprincipe, waarin duurzaamheid is gedefinieerd in de vorm van drie pijlers: sociale, fysieke en economische duurzaamheid.

De sociale duurzaamheid heeft betrekking op de aspecten sociale kwaliteit en proceskwaliteit. De sociale kwaliteit heeft betrekking op de leefbaarheid en sociale veiligheid, welke als gevolg van de herontwikkeling een positieve impuls krijgen. De nieuwe stedenbouwkundige structuur versterkt de openheid van en de mogelijkheden tot toezicht op het gebied en voorkomt verloedering van een in onbruik geraakt, binnenstedelijk gebied. Het nieuwe woongebied zal voldoen aan de algemene eisen voor sociale veiligheid - zoals verlichting, mogelijkheden tot toezicht en dergelijke. De proceskwaliteit is gewaarborgd middels een zorgvuldige ontwerpproces en juridischplanologisch traject. Voor het juridisch vastleggen van het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan wordt de bestemmingsplanprocedure, conform de Wet ruimtelijke ordening gevolgd.

De fysieke duurzaamheid is gerelateerd aan de milieukwaliteit en thema's als energie, ecologie, water en afval. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn de effecten van de herontwikkeling van het plangebied op de directe omgeving en belemmeringen op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied uitvoerig onderzocht. Tevens wordt door de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, onnodig ruimtebeslag op het buitengebied voorkomen.

De economische duurzaamheid heeft betrekking op de aanwezigheid van voorzieningen, werkgelegenheid en inkomensdifferentiatie. In de omgeving van het plangebied zijn ruim voldoende voorzieningen gelegen van commerciële en maatschappelijke aard. Daarnaast is Maarssen onderdeel van een pluriforme werkomgeving in en rond de grote steden van Utrecht en Amsterdam.

In de herontwikkeling van het plangebied is daarnaast specifieke aandacht besteed aan duurzaam ontwikkelen, zowel in het stedenbouwkundig plan als in de bouwplannen.

### **5.5.2 Duurzame stedenbouw**

Als duurzaam bouwen aspecten geïntegreerd zijn in de stedenbouwkundige planontwikkeling, dan spreken we van duurzame stedenbouw. Daarbij gaat het erom de ruimtelijke context van functies en bouwwerken zo te plannen, dat de kansen voor duurzame kwaliteitsaspecten optimaal worden benut. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de waterhuishouding van een wijk, het benutten van kansen voor energiezuinig bouwen en voor duurzame energie, ecologische structuren en goed ruimtegebruik spelen daarbij een belangrijke rol. Het Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw (NPDS) vormt hiervoor de basis.

Duurzame stedenbouw is in het NPDS onderverdeeld in maatschappelijke, milieu-, markt-, beleids- en juridische aspecten. De juridische aspecten hebben betrekking op decentralisering en de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan vormt hiervan een vertaalslag. De andere vier thema's kennen diverse duurzaamheidsaspecten, die onderstaand per thema worden beschouwd. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie is echter relatief klein van omvang en dient ingepast te worden in een reeds bestaande stedelijke omgeving, hetgeen de integratie van de duurzaamheidsaspecten maar beperkt mogelijk maakt.

| <b>duurzaamheidsaspecten</b>                                                                                                                                                                   | <b>stedenbouwkundig plan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>maatschappelijke aspecten</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. historische continuïteit</li> <li>2. differentiatie</li> <li>3. sociale cohesie</li> <li>4. leefbaarheid</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. passend in landschappelijk ensemble van de Vechtzone</li> <li>2. diversiteit in het woningbouwprogramma</li> <li>3. creëren van doorzichten naar de Vecht</li> <li>4. ontwerp van een groene veilige leefomgeving aan het water</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>milieuaspecten</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>2. flexibiliteit &amp; planvorming</li> <li>3. milieuthema's</li> </ol>                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. inbreiding voor uitbreiding</li> <li>2. goede balans tussen rechtszekerheid en flexibiliteit in de opzet regels en plankaart</li> <li>3. - waterhuishouding: zie watertoets <ul style="list-style-type: none"> <li>- energie: voor duurzame concepten op wijkniveau is de schaal van het plan te klein, wel kan in bij het ontwerpen van de leefruimtes wel zoveel mogelijk rekening worden gehouden met een oriëntatie op de zon - optimale benutting van passieve zonne-energie</li> <li>- mobiliteit: plangebied is goed ontsloten door hoofdverkeersas openbaar vervoer</li> </ul> </li> </ol> |
| <b>marktaspecten</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vitaliteit</li> </ol>                                                                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemmingsplanregels zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen om kleinschalige werkvormen (aan huis verbonden beroepen) en mantelzorg mogelijk te maken</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>beleidsaspecten</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ruimtelijke ordening</li> <li>2. bodem</li> <li>3. water</li> </ol>                                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. beleidsmatige inpassing/afstemming</li> <li>2. hergebruik van stedelijke gebied passend bij de bodemkwaliteit</li> <li>3. de keuze voor woningbouw op de oever van de Vecht vormt vanuit waterhuishoudkundig perspectief een logische keuze, voor duurzame waterhuishoudkundige maatregelen zie watertoets.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 5.5.3 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen beoogt de negatieve milieu- en gezondheidsaspecten in alle fasen van de inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik te minimaliseren, zodanig dat in ieder geval de draagkracht van het milieu behouden blijft en voorzien kan worden in de behoeften van de huidige en toekomstige generaties. Dit moet gerealiseerd worden door een integrale benadering van de aspecten: energie, materiaal, afval, water, bodem, lucht, geluid, flora en fauna, veiligheid, verkeer, cultuur en welzijn. Duurzaam bouwen gaat verder dan alleen het bouwen en omvat het geheel van planontwikkeling, ontwerpen, bouwen gebruiken, sloop en hergebruik. Het initiatief voor duurzaam bouwen ligt primair bij de ontwikkelende partij.

In de bouwplannen wordt waar mogelijk aangesloten bij het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en het regionale 'Dubo Nieuwe Stijl'. Dit is een samenwerking tussen zes gemeenten in de regio, die werken met het prestatiegericht duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw. Het GPR Gebouw geeft inzicht in de kwaliteiten van nieuw te bouwen woningen, kantoren en scholen. Kwaliteiten zijn bijvoorbeeld: energiezuinigheid, binnenmilieu, waterbesparing, sociale veiligheid e.d. Inzicht in deze kwaliteiten biedt de mogelijkheid erop te sturen en er ambities op te formuleren. Maarssen wil zich aansluiten bij het regionale project, conform het gemeentelijke Natuur- en Beleidsplan 2008-2012. Het GPR-gebouw zet ontwerpgegevens van een nieuwbouw om in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties. Voorafgaand aan een project worden de te halen prestaties door de betrokken partijen benoemd. De ontwikkelende partij bepaalt in grote lijnen zelf welke maatregelen in het project worden toegepast om de benoemde prestaties te behalen. Door toepassing van energiebesparende maatregelen of gebruik van andere materialen kan een gebouw milieuvriendelijker en duurzamer worden gebouwd. Aandachtspunt bij duurzaam bouwen is ook het binnenklimaat. Het isoleren van woningen heeft als keerzijde dat er weinige schone lucht de woningen in kan komen. In GPR-gebouw is ook binnenklimaat als onderdeel opgenomen. Het stimuleren van duurzaam bouwen, bij nieuwbouw resulteert in een winst wat betreft het klimaat- en energiebeleid.

Voor een nadere beschrijving van de toepassing van de vaste en variabele maatregelen wordt verwezen naar de toekomstige aanvraag voor de bouwvergunning.

### 5.5.4 Milieu

#### 5.5.4.1 Akoestiek

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is.

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Parkweg, Binnenweg en Huis ten Boschstraat. Om inzicht verkrijgen in de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw ten gevolge van deze wegen is door "Buijvoets bouw- en geluidsadvisering" ter plaatse van het plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een groot aantal waarneempunten overschreden wordt als gevolg van verkeer op de Parkweg, Binnenweg en Huis ten Boschstraat.

Eventueel te nemen maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Aangezien de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB nergens wordt overschreden is het mogelijk hogere waarden toe te kennen oftewel ontheffing te verlenen. De ontheffingsgrond is in dit geval :

- vervanging van bestaande bebouwing

Hogere waarden worden toegekend indien, ondanks de hogere geluidsbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Om dit doel te bereiken zijn gemeentelijke eisen geformuleerd.

De eisen gelden voor alle geluidsoorten (weg/spoor/industrie). De gemeentelijke eisen hebben betrekking op de volgende aspecten :

- geluidsluwe zijde;
- geluidsluwe buitenruimte;
- woningindeling en gebruik van de woning(en);
- afschermende werking.

Aan de voorwaarde van een geluidsluwe zijde wordt voor alle appartementen / woningen voldaan. Alle woningen hebben aan de zijde van de Vecht een geluidsluwe zijde en buitenruimte (LDEN  $\leq$  48 dB).

Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidsluwe gevel gesitueerd.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB gebaseerd op de cumulatieve geluidbelasting excl. aftrek.

Opgemerkt dient te worden dat in april 2011 door het college van Burgemeester en Wethouders is besloten de snelheid op onder andere de Parkweg op termijn te verlagen naar 30 km/ uur.

#### 5.5.4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit inwerking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005). De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had

tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Met ingang van 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Na vaststelling van het NSL zijn de toetsjaren 2011 voor PM10 en 2015 voor NO2.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO2 of PM10 van meer dan 3% (1,2 µg/m3). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het onderhavige kleinschalige project voldoet ruim aan de NSL grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is niet noodzakelijk.

#### 5.5.4.3 Milieubelastende activiteiten

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen; de zogeheten milieuzonering.

Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten - ookwel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de

milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

De omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die op basis van de planologisch-juridische situatie en op basis van de vergunde situatie ex Wet milieubeheer een belemmering kunnen vormen voor de bouw van de geplande woningen. Evenmin worden bestaande bedrijven buiten het plangebied ten gevolge van de nieuwe woningen beperkt in hun bedrijfsvoering.

## **5.6 Cultuurhistorische waarden**

Het begrip cultuurhistorie omvat het cultureel erfgoed met betrekking tot archeologie, historische geografie en historische bouwkunde. De zorg voor het cultureel erfgoed is ondergebracht bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

In het geval van ruimtelijke planvorming dient de waarde van het cultuurhistorisch erfgoed in het toetsingskader voor het plangebied te worden meegenomen, daar deze van invloed kan zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende locatie. In de planvorming dient onder andere rekening te worden gehouden met historische geografische elementen, beschermde stad- en dorpsgezichten, monumenten en de archeologische waarde in de bodem. De bescherming van de archeologische waarden en de historisch (steden)bouwkunde zijn geïmplementeerd in een wettelijk kader - Monumentenwet 1988. De historische geografie dient vanuit de beleidsmatige invalshoek als aandachtspunt meegenomen te worden.

### **5.6.1 Historische geografie**

Het plangebied is gelegen aan de rand van het cultuurhistorisch waardevolle Vechtgebied. Het Vechtgebied betreft een zogeheten Belvédèregebied in het kader van de Nota Belvédère (1999). De strategie van de Belvédèregedachte is "Behoud door ontwikkeling". Behoud door ontwikkeling heeft te maken met het bewaren van cultuurhistorie door te ontwikkelen op een manier die de specifieke identiteit van het Vechtgebied behoudt en verder uitbouwt, zodat naar de toekomst deze herkenbare identiteit blijft bestaan. Wonen is één van de belangrijkste identiteitsbepalende factoren in ons landschap. Mede door de historische stads- en dorpskernen, landgoederen, boerderijen met hun tuinen oprijlanen, parken en bossen krijgen landschappen identiteit. Woningbouw langs de Vecht blijft een mogelijkheid, maar zal naar aard en omvang moeten passen in de omgeving. De Belvédèregedachte, onder meer uitgewerkt in de VechtVisie, geeft geen pasklare antwoorden, maar biedt een benadering om te bezien welke ontwikkelingen mogelijk zijn zonder de identiteit van het landschap aan te tasten. De Belvédère gedachte en de gebiedsgerichte benadering vormen de basis voor het provinciaal cultuurhistorisch erfgoed beleid in diverse nota's en uitvoeringsprogramma's. Het behoud van de specifieke identiteit van het landschap van de Vecht vormen het toetsingskader voor de realisatiemogelijkheden van plannen tot woningbouw.

Kenmerkend voor de Vecht is het lint van 17de en 18de-eeuwse buitenplaatsen van Amsterdamse kooplieden. De buitens zijn met hun koepelkamers en theekoepels gericht op de Vecht. Concentratie van deze buitens is gelegen tussen Maarssen en Loenen. Langs de Angstel en Gein geven half open boerderijlinten met een enkele buitenplaats het gebied een hoge belevingswaarde. Direct aan de rivieren liggen nog gave historische dorpen. Tussen beide rivieren zijn enkele historische dwarsverbindingen aangelegd, zoals de Nieuwe Wetering. De vele sluizen, bruggen en molens geven het historisch belang van de Vecht als transportroute aan. Resten van strategisch gelegen kastelen als Vreeland en Abcoude getuigen van de strijd tussen Holland en het Sticht. De vesting Nieuwersluis verenigt de Oude en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die de oostoever van de Vecht als hoofdverdedigingslijn heeft genomen. Industriële verstedelijking heeft zich langs het Amsterdam-Rijnkanaal tussen Utrecht en Maarssen voltrokken.

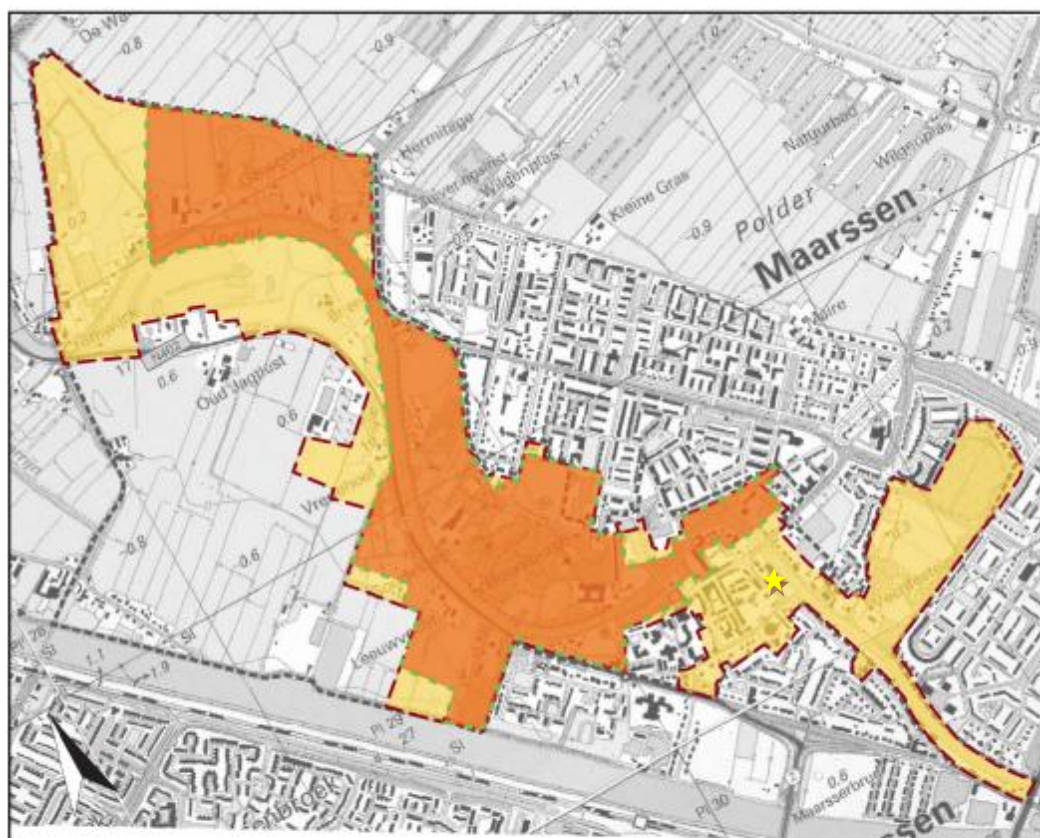
De ruimtelijke inrichting van de drie afzonderlijke percelen en het aanzicht van de bebouwing zijn momenteel geen aanwinst voor de Vechtzone. De huidige bebouwing van Vindicta heeft door de nodige aanpassingen/verbouwingen die hebben plaatsgevonden, zijn oorspronkelijke verschijningsvorm verloren, waardoor restauratie geen optie vormt. De stijl van bebouwing van Beuk en Vecht is weinig opvallend, maar draagt eveneens niet bij aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling, zoals langs de Vecht gewenst is. Het geheel, inclusief de tussen gelegen woning, vormt een rommelig geheel zonder eenheid. De huidige groene voeten zijn weliswaar groen, maar zijn verwaarloosd en vormen zowel met de bebouwing als onderling geen eenheid en Vechtse uitstraling.

Door de directe ligging aan de Vecht zal het plangebied een kwalitatief hoogwaardige invulling krijgen passend bij de Vecht. De locatie biedt de mogelijkheid om zowel aan de rivier- als de straatkant de Vechtse ritmiek te versterken. Met name het beeldkwaliteitplan "De bocht van Maarssen" en de monumentale panden aan de Binnenweg zijn hierbij aanknopingspunten voor de architectuur.

### 5.6.2 (Steden)bouwkundige waarden

Het plangebied heeft geen status als beschermd stads- of dorpsgezicht, ook zijn in het plangebied geen (rijks-)monumenten of objecten van cultuurhistorische waarde gelegen.

Bij Koninklijk Besluit van 27 augustus 1962 is een deel van de dorpscentrum van Maarssen – in hoofdzaak voor zover het de bebouwing aan beide zijden van de Vecht betreft langs de Langegracht, de Herengracht, en de Schippersgracht - aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Het plangebied is hier op enige afstand van gelegen.



Bron: BDG 1962 + gemeente Maarssen

#### Legenda

-  Gemeentelijk uit te breiden beschermd dorpsgezicht
-  Huidig Rijksbeschermd dorpsgezicht

Het plangebied is echter wel gelegen binnen de grens van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht van Maarssen. Het gemeentebestuur heeft als doelstelling om het huidige (Rijks)beschermd dorpsgezicht - in verband met de aanwezige monumentale waarden buiten de huidige begrenzing - te vergroten. Ter illustratie: de bebouwing aan de Zandweg heeft ter hoogte van het plangebied monumentale of cultuurhistorische waarde. De uitbreiding omvat het park Vechtenstein en een groot deel van het historische centrum (o.m. omgeving

Zandweg, Binnenweg, Parkweg, Emmaweg, Raadhuisstraat en Kerkweg). De Rijksdienst voor de monumentenzorg is voor het vergroten van het beschermd dorpsgezicht de bevoegde instantie. Op dit moment is onzeker of dit door de Rijksdienst op korte termijn kan worden gerealiseerd. De gemeente Stichtse Vecht heeft in ieder geval de bescherming van dit gebied gewaarborgd door een uitbreiding van het rijksbeschermd dorpsgezicht met een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. In het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' is voor beide gevallen een daarbij behorend juridisch regime opgenomen.

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor de instandhouding van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, het initiatief vormt juist een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht.

### 5.6.3 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta, waarmee de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats heeft gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die een ingreep pleegt waarbij archeologische resten worden verstoord, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of waar een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Om de haalbaarheid van de realisatie van het beoogde bouwplan aan te kunnen tonen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het plangebied.

Om inzicht te verkrijgen in de eventuele aanwezigheid van archeologische resten is door RAAP Archeologisch Adviesbureau ter plaatse van het plangebied in december 2007 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die archeologische verwachtingen en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Onderstaand wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Ten tijde van het onderzoek was het nog de bedoeling het plan te faseren. Derhalve is onderscheid gemaakt tussen deelgebied A (Parkweg 53 t/ 61) en deelgebied B (Parkweg 49 en 51).

In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek, is tijdens het veldonderzoek, een archeologische vindplaats uit de periode Vroege Middeleeuwen - Late Middeleeuwen aangetroffen. In het plangebied zijn onder een verstoorde/opgehoogde laag, archeologisch waardevolle lagen aangetroffen met archeologische indicatoren, zoals houtskool, aardewerk (uit de

De omvang van de vindplaats is (minimaal) circa 4.800 m<sup>2</sup>. De archeologische indicatoren zijn vooral aangetroffen in de oeverafzettingen in deelgebied B, maar ook in de oeverafzettingen in deelgebied A. De vindplaats betreft mogelijk een nederzettingsterrein. Aangezien op de vindplaats onverbrand botmateriaal aanwezig is, lijkt conservering goed te zijn. Mogelijk is de vindplaats deels verspoeld en waarschijnlijk is door de recente huizenbouw de vindplaats op die locaties (deels) verstoord.

In deelgebied A zijn de oeverafzettingen waarschijnlijk weggegraven (tot in het beddingzand) door de aanleg van de kelder onder het gebouw met de huisnummers 53 t/ 67. Archeologische resten zijn daarmee vernietigd of verdwenen. Dit geldt waarschijnlijk ook voor de aangelegde kelder onder huisnummer 51 in deelgebied B.

In deelgebied B is de kelder onder huisnummer 49 tot ca. 1,5 m -Mv uitgegraven. Waarschijnlijk zijn onder het huis nog intacte archeologische lagen aanwezig, aangezien in de boringen direct naast het huis (boringen 3 en 4) nog op een dieper niveau intacte lagen met archeologische resten zijn aangetroffen.

De voorgenomen bodemingrepen zijn alleen bedreigend voor de archeologische waarden ter plaatse van de parkeergarage in deelgebied B. In de overige delen van deelgebied B en in deelgebied A vinden geen diepe bodemingrepen plaats die bedreigend zijn voor de archeologische waarden.



Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend en karterend booronderzoek is op 22 en 23 april 2008 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van één proefsleuf uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeergarage.

Het primaire doel van het proefsleuvenonderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts diende het onderzoek zich te richten op de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

Op basis van de aard van de grondsporen en het vondstmateriaal (greppels, paalsporen en aardewerk) wordt de vindplaats geïnterpreteerd als deel van een nederzettingsterrein uit de periode 975 tot 1125. De vindplaats vormt een aanwijzing voor de uitbreiding van het in de 9e eeuw onstaande dorp in de 10<sup>e</sup> eeuw.

Er is vastgesteld dat bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen op de locatie aanwezig zijn. Het lijkt erop dat in dezelfde periode de functie van de locatie is veranderd (mogelijk in een weg).

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat op de locatie Parkweg 49 archeologische waarden aanwezig zijn. Waardering van deze resten heeft aangetoond dat de aangetroffen vindplaats een archeologisch waardevol object betreft. Voor dergelijke objecten geldt dat behoud in situ een primair uitgangspunt dient te zijn. Daarom wordt aanbevolen om de vindplaats die aanwezig is op de locatie, te behouden. Indien planaanpassing niet voorziet in het behouden van de vindplaats, wordt (destructief) vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving aanbevolen, zodat de wetenschappelijke informatie van de vindplaats veiliggesteld kan worden (behoud ex situ).

Voor de realisatie van de geplande parkeergarage dienen grondwerkzaamheden plaats te vinden. Aangezien de archeologische resten, waarvan de aanwezigheid tijdens boor- en proefsleuvenonderzoek is aangetoond, hierdoor niet in situ behouden kunnen blijven, is een definitieve opgraving noodzakelijk om de wetenschappelijke informatie van de vindplaats veilig te stellen. Derhalve is door Raap een Programma van Eisen t.b.v. van deze grondwerkzaamheden en de hiermee gepaard gaande opgraving en archeologische begeleiding opgesteld. Onderstaand wordt volstaan met een samenvatting van deze rapportage, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Doel van de opgraving is het veiligstellen van de wetenschappelijke informatie van de archeologische vindplaats die tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek aangetroffen is (behoud ex situ). Het doel van de archeologische begeleiding ter plaatse van de te verwijderen kelders betreft het verkrijgen van inzicht in de aan- of afwezigheid van archeologische waarden op deze twee locaties. Indien archeologische waarden aanwezig zijn dienen deze gedocumenteerd te worden en ex situ te worden veiliggesteld.

De archeologische begeleiding ter plaatse van de twee nog te verwijderen kelders is wenselijk, omdat bij het uitgraven van de kelders archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Op deze locaties konden in verband met de aanwezigheid van bebouwing nog geen waarnemingen worden gedaan.

Ten behoeve van de nieuwbouw is ook een inrichtingsplan met betrekking tot de groenvoorziening ontwikkeld. Op basis van de tijdens het opstellen van dit PvE beschikbare versie van dit inrichtingsplan (Debie en Verkuijl, 28-10-2010) zullen ten hoeve van de aanleg van de tuin en het aanplanten van bomen aan de westkant van het plangebied geen bodemingrepen gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 1,2 m –Mv. Dit betekent dat buiten de voorgenomen nieuwbouwlocatie geen opgraving of archeologische begeleiding plaats hoeft te vinden.

## **5.7 Bodem en grondwater**

Bij het opstellen, wijzigen of verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen is door Grondslag BV ter plaatse van het plangebied in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de boven- en ondergrond grond van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Tevens zijn zowel op het maaiveld als in de bodem geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn licht verhoogde gehalten aan metalen en PAK gemeten. De gemeten gehalten overschrijden de streefwaarde maar blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. In de ondergrond en in het grondwater van de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen gemeten.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Geadviseerd wordt vrijkomende (boven)grond binnen de locatie her te gebruiken. Indien tijdens de bouwactiviteiten grond vrijkomt en deze grond niet op het terrein zelf kan worden verwerkt, dan kan deze grond in aanmerking komen voor hergebruik als bodem of in een grondwerk.

Opgemerkt dient te worden dat in het onderzoek van Grondslag BV de grond onderzocht is tot maximaal 2,0 meter minus maaiveld. Aangezien er een kelder wordt gerealiseerd dient na de sloop van de bestaande bebouwing onderzoek te worden verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem tot 0,5 meter onder de toekomstige keldervloer. Vanuit de gemeentelijke bouwverordening dient de bodem tevens nogmaals worden onderzocht nadat alle sloopwerkzaamheden in z'n geheel zijn afgerond (artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening).

## **5.8 Kabels en leidingen c.a.**

Het kader voor de technische infrastructuur wordt gevormd door structuurschema's en circulaires van het rijk in combinatie met het privaatrecht, aangaande de stroken van zakelijk recht. De leidingen, lijnen en straalpaden zelf behoeven bescherming tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Anderzijds dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande of toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding. Hiertoe is een KLIC-melding uitgevoerd, alsmede de openbaar toegankelijk leidinginformatie geraadpleegd.

Samenvattend zijn in het plangebied geen kabels of leidingen gelegen, die om veiligheidsredenen of uit privaatrechterlijke oogpunt een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

## **5.9 Veiligheid**

### **5.9.1 Sociale veiligheid**

De sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. De voormalige gemeente Maarssen heeft in 1998 besloten nieuwe buurten en wijken te bouwen onder de vlag van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Op 29 juni 1999 heeft het college van burgemeester & wethouders ingestemd met de toepassing van de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (PVWN) op de ontwikkelings- en inrichtingsplannen van nieuwe woongebieden. Hierbij is tevens akkoord gegaan met bijbehorende meerkosten ten behoeve van beheer en aanleg en exploitatie van openbare verlichting.

Het PVWN bestaat uit eisen aan en aanbevelingen voor het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte, het kavel, het gebouw en de woning. Op het niveau van het stedenbouwkundig plan moet gedacht worden aan differentiatie in het programma, verkavelingsstructuur, bouwhoogte en schaal, verkeersontsluiting en langzaamverkeersroutes. De eisen en aanbevelingen aan de openbare ruimte hebben betrekking op de openbare verlichting, parkeermogelijkheden, straatmeubilair en voorzieningen voor jongeren. Op kavelniveau gaat het om de situering van de woning en overgang naar aangrenzende openbare ruimte(s), achterpaden en erfafscheidingen. Voor het gebouw (appartementen) en de woning gelden eisen en aanbevelingen op bouwtechnisch niveau, welke als onderdeel van de bouwvergunning kunnen worden getoetst.

Op basis van het stedenbouwkundig plan kan worden gesteld dat deze voldoet aan de eisen en aanbevelingen op het niveau van het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en het kavel. In de uitwerking van de bouwplannen en

eventuele inrichting van de aangrenzende openbare ruimte zullen de eisen en waar mogelijk de aanbevelingen uit het PVWN worden meegenomen.

#### 5.9.2 Fysieke veiligheid

De fysieke veiligheid van het plangebied heeft betrekking op de bereikbaarheid voor hulpdiensten en vlucht mogelijkheden in het geval van calamiteiten, primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en verkeersveiligheid.

Het plangebied is oor zijn ligging aan de Parkweg direct toegankelijk voor hulpdiensten. In de directe nabijheid van het plangebied zijn reeds voldoende primaire bluswatervoorzieningen - brandkraan aangesloten op waterleidingnet of geboorde put - aanwezig. Als secundaire bluswatervoorziening - open water - kan de Vecht fungeren.

#### 5.9.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Totdat wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden dient de externe veiligheid van de toekomstige woningen tevens te worden getoetst aan de hand van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van VROM, V & W, BZ & K, 2005).

Beoordeling externe veiligheid plangebied

- In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is.
- In of nabij het plangebied is tevens geen inrichting aanwezig waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.
- Nabij het plangebied bevinden zich geen wegen of spoorwegen waarop frequent vervoer van gevaarlijke stoffen

Resumerend zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van kwetsbare objecten in het plangebied.

## **5.10 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in dit hoofdstuk getoetst aan de relevante stedenbouwkundige en milieuplanologische aspecten. Om te onderzoeken of het beoogde invulling van het plangebied voldoet aan de gestelde voorwaarden zijn per aspect afzonderlijke onderzoeken opgesteld. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verschillende aspecten geen belemmering opleveren voor de ontwikkeling van de locatie, maar dat wel een aantal randvoorwaarden in acht genomen dienen te worden. De gemeente stemt in met de afzonderlijke conclusies uit de onderzoeken. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook stedenbouwkundig en milieuplanologisch passend.

## **6 IMPLEMENTATIE**

### **6.1 Planning en fasering**

Het project is opgeknipt in drie fasen; planvorming, uitwerking en uitvoering.

#### *1. Planvorming*

De beginfase van het project heeft zich voornamelijk gericht op de planvorming van het stedenbouwkundige ontwerp, een door welstand goedgekeurd voorlopig ontwerp van de appartementen en woningen, de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente en het voorontwerpbestemmingsplan gereed voor het overleg en de inspraak.

#### *2. Uitwerking ontwikkeling in SO, VO en DO*

De tweede fase van het project richt zich voornamelijk op de gedetailleerde uitwerking van het plan naar een definitief ontwerp en de afronding van het bestemmingsplanproces tot een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan.

#### *3. Uitvoering*

De derde fase van het project richt zich voornamelijk op de verkoop en uitvoering van het project.

In de lijn der verwachting wordt de tweede fase in het vierde kwartaal van 2011 afgerond. Fase drie loopt gedeeltelijk parallel aan fase twee. De start van de bouw is afhankelijk van de verkoop, maar zal vermoedelijk in de zomer van 2012 starten.

### **6.2 Bestemmingsregeling**

#### **6.2.1 Algemeen**

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

#### **6.2.2 Verbeelding**

Bij dit plan hoort één verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

- Tuin
- Wonen

#### **6.2.3 Regels**

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;

- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

### **Inleidende regels**

De inleidende regels omvatten een beschrijving van de gebruikte begrippen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

### **Bestemmingsregels**

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- wijzigingsregels (indien van toepassing).

#### *De bestemming “Tuin”*

De gronden binnen de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor (voor)tuinen, erven en terreinen. Er is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Het is tevens toegestaan parkeervoorzieningen aan te leggen alsmede een verdiept aangelegde parkeergarage te bouwen. Balkons zijn ook toegestaan daar waar dat op de verbeelding is aangegeven. Voorts is een een trafohuisje toegelaten.

#### *De bestemming “Wonen”*

Binnen de bestemming “Wonen” mogen vrijstaande woningen, twee-aaneen woningen en appartementen worden gerealiseerd al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Het aantal wooneenheden en de hoogtematen zijn op de verbeelding aangegeven.

#### *De dubbel bestemming “Waarde - Archeologie”*

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Bodemingrepen en sloopwerkzaamheden zijn gekoppeld aan respectievelijk een archeologisch onderzoek en archeologische begeleiding.

## **Algemene regels**

In de algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

### *Anti-dubbelregel*

In de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

### *Algemene bouwregels*

In deze regels wordt het mogelijk gemaakt om in geringe mate de bouwgrenzen voor verschillende bouwwerken te overschrijden. Met een omgevingsvergunning om af te wijken van deze regels wordt hiervoor nog meer ruimte geboden.

Voorts is een regel opgenomen voor kondergronds bouwen en de aanleg van een parkeergarage.

### *Algemene gebruiksregels*

In deze regels is aangegeven dat het verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of voor een doel in strijd met de bestemming en de daarbij behorende regels.

### *Algemene afwijkingsregels*

In de algemene afwijkingsregels staat beschreven voor welke situaties burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn:

- de afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van nutvoorzieningen;
- het overschrijden van bouwgrenzen;
- oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden

## **Overgangs- en slotregels**

In het plan zijn de volgende overgangs- en slotregels opgenomen.

### *Overgangsrecht*

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in de voorbereiding van een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk dient te worden gemaakt.

### **6.3.1 Nota grondbeleid**

De voormalige gemeente Maarssen heeft in oktober 2008 de 'Nota grondbeleid' vastgesteld om ruimtelijke ontwikkelingen in goede banen te kunnen leiden op basis van een heldere en eenduidige visie op het te voeren grondbeleid. Op deze wijze beschikt de gemeente over een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestemmingsplan.

De nota geeft een afwegingskader voor te voeren grondbeleid voor individuele projecten binnen de voormalige gemeente Maarssen. Middels een beslismodel wordt het meest geschikte type grondbeleid en/of samenwerkingsmodel voor een locatie vastgesteld. Aan ieder vorm van grondbeleid zijn vervolgens uitvoeringsinstrumenten gekoppeld.

De gemeente hanteert in beginsel een sturend grondbeleid. Dit betekent dat de grondexploitatie in principe door de markt wordt gevoerd en dat de gemeente aan de zijlijn stuurt in de richting van de gewenste ontwikkeling.

Voor de herontwikkeling van het plangebied aan de Parkweg is op basis van het beslismodel het sturend grondbeleid het meest geschikt. Aangezien de grondpositie in handen is van twee marktpartijen, wordt het samenwerkingsmodel 'private zelfrealisatie' toegepast. Bij sturend grondbeleid heeft de gemeente geen mogelijkheid om via gronduitgifte de gemaakte ambtelijke kosten te verhalen. Middels het uitvoeringsinstrument van de anterieure samenwerkingsovereenkomst - privaatrechtelijke spoor – zijn de gemaakte afspraken met betrekking tot kostenverhaal op de private partij opgenomen. Op deze wijze wordt voorkomen dat een exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet moet worden opgesteld - publiek rechtelijk spoor.

### **6.3.2 Anterieure samenwerkingsovereenkomst**

Het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie aan de Parkweg tot een woongebied met 11 appartementen en 4 grondgebonden woningen komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de gemeente Maarssen is een Anterieure samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt met betrekking tot

eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het stedenbouwkundig plan en bijbehorende bouwplannen.

De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden op basis van de 'Nota grondbeleid' verhaald op de ontwikkelaar, conform de gemaakte afspraken in de Anterieure samenwerkingsovereenkomst.

## **6.4      Inspraak en overleg**

### **6.4.1    Inspraak**

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het niet langer verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen. De wettelijke procedure begint derhalve met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. In het kader van het voorbereiden van een ontwerpbestemmingsplan dient desondanks wel overleg plaats te vinden met betrokken instanties, een consultatie van burgers plaats te vinden en de benodigde onderzoeken te worden uitgevoerd. De gemeente Stichtse Vecht heeft op grond van artikel 150 van de Gemeentewet een inspraakverordening opgesteld. De verordening bepaalt onder meer dat het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgers en andere belanghebbenden betreft, middels een inspraakverplichting op basis van een voorontwerp-bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan “Maarsen aan de Vecht” is reeds aan de bevolking en andere belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te reageren op de bestemmingswijzing. Voor de destijds ingediende inspraakreacties en de beantwoording hiervan verwijs ik u dan ook naar het bestemmingsplan “Maarsen aan de Vecht”.

### **6.4.2    Overleg**

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat het gemeentebestuur bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg voert met de besturen van het betrokken waterschap en de diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In een bij het bestemmingsplan behorende bijlage zal worden aangegeven welke vooroverlegreacties er zijn ingediend en op welke wijze hiermee is omgegaan.

1. De reactie van Gedeputeerde Staten wordt als volgt samengevat. De aanbeveling in de rapportage dat de sloop van de panden 49 en 51 Parkweg archeologisch moeten worden begeleid is in de toelichting gewijzigd in een aanbeveling waarin verwezen wordt naar de wettelijke meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

Verder wordt in de toelichting geadviseerd om de archeologisch vindplaats geheel op te graven alvorens de parkeergarage kan worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt het archeologisch bodemarchief niet voldoende veiliggesteld.

De bescherming van het archeologisch bodemarchief moet verzekerd worden door het opnemen van een dubbelbestemming 'archeologie'. Om een archeologisch bodemonderzoek te kunnen eisen en sloopwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden moet dit worden vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.6 'Cultuurhistorische waarden' dient de afkorting RACM vervangen te worden door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Reactie gemeente

De toelichting, de regels en verbeelding zullen worden aangepast met inachtneming van de opmerkingen van Gedeputeerde Staten van Utrecht.

2. De reactie van Waternet wordt als volgt samengevat.

In de waterparagraaf wordt weliswaar vermeld dat het niet nodig is een strook vrij te houden voor onderhoud en beheer, maar indien er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen een afstand van 5 meter uit de oever moet een ontheffing van de Keur worden aangevraagd bij Waternet.

Reactie gemeente

De reactie van Waternet wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### 6.4.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 sub d. Wro heeft één ieder de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen, voorafgaand aan het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. Na de ter inzage legging worden de zienswijzen in een separate notitie samengevat weergegeven, alsmede het antwoord op de zienswijzen. Tevens worden de eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan volgend uit de zienswijzen kort toegelicht. De commentaarnota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

### 6.5 Communicatie

In het kader van het vroegtijdig informeren en betrekken van belangstellenden en belanghebbenden bij de planvorming is reeds een communicatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden in gang gezet en heeft geleid tot de instelling van de Klankbordgroep Parkweg Maarssen. Deze klankbordgroep is de afgelopen 3 jaar betrokken geweest bij de ontwikkeling van de bouwplannen. In de bijlagen is het eindverslag opgenomen van de Klankbordgroep Parkweg Maarssen.

Op 7 december 2010 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden.

Voor een weergave van de overlegreacties wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage inspraak en overleg.