

Ruimtelijke Onderbouwing

Parkweg t.h.v. 47 - 49

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: definitief

Datum: 28 april 2016

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15005

Opdrachtgever: Dhr. T. Hagen



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	12
4.1	Bedrijven en milieuzonering	12
4.2	Geluidhinder	12
4.3	Flora en Fauna	12
4.4	Bodem	13
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Externe Veiligheid	15
4.7	Archeologie	17
4.8	Waterhuishouding	18
4.9	Verkeer en Parkeren	20
4.10	Duurzaamheid	20
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	22
5.1	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de Parkweg 49 t/m/ 61 heeft het voormalige verzorgingstehuis 'Vindicta' gestaan, een vervallen woonhuis en het kantoor/appartementengebouw 'Beuk en Vecht'. In 2009 is voor de planlocatie een gedetailleerd plan opgesteld dat voorzag in de sloop van bovengenoemde panden en de bouw van luxe appartementen en grondgebonden woningen. Voor het plan was reeds het nieuwe bestemmingsplan 'Plan ter Meer' vastgesteld. De oude panden zijn ondertussen ook gesloopt maar de ontwikkeling bleek, mede gezien de gewijzigde economische omstandigheden, financieel niet uitvoerbaar.

Voor een deel van de Parkweg 49 t/m 61, het noordelijk deel, is daarom een alternatief plan ontwikkeld. Op dit plandeel zijn vier twee-onder-één-kap-woningen gepland. Om deze woningen mogelijk te maken is een nieuwe planologisch kader nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie bij de omgevingsvergunning voor de vier woningen. In deze motivatie is aangegeven waarom het ruimtelijk/planologisch verantwoord is om van het vigerende beleid, het bestemmingsplan, af te wijken.

1.2 Leeswijzer

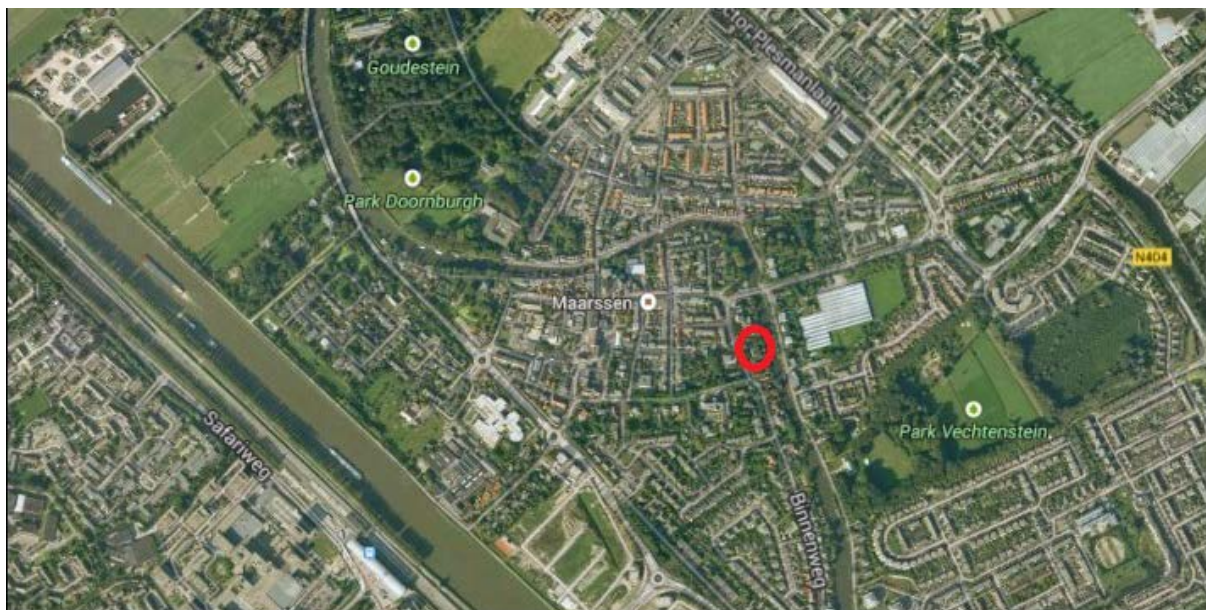
Onderhavige onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente Stichtse Vecht. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



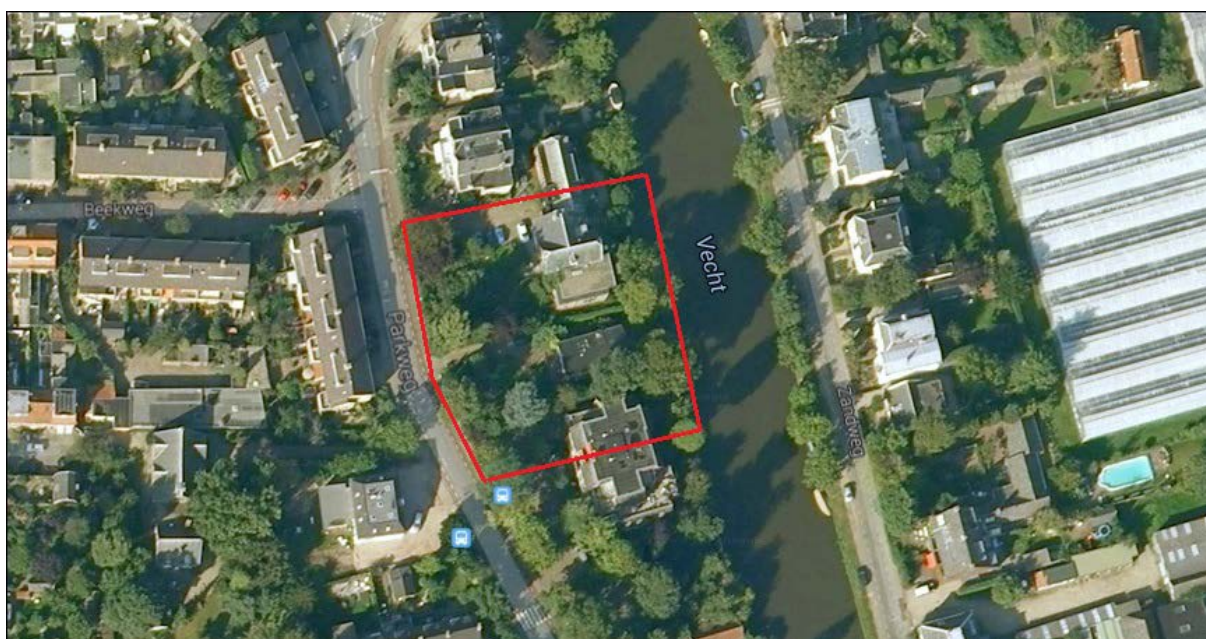
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Parkweg te Maarssen. De planlocatie ligt ten zuiden van het centrum van Maarssen. De Parkweg vormt ook de westgrens van het plangebied. Aan de oostzijde vormt de Vecht de grens. Aan de noordzijde vormt de bestaande bebouwing langs de Parkweg de grens. Aan de zuidzijde ligt braakliggend terrein dat eveneens bebouwd gaat worden. Dit zuidelijk deel was onderdeel van de originele planontwikkeling voor het gehele gebied. Deze onderbouw gaat echter enkel in op het noordelijk plandeel.



Luchtfoto Maarssen met plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



Luchtfoto plangebied met globale plangrens (bron: Google Earth)



2.2 Beschrijving plan

Het plan voorziet in vier statige woningen die twee om twee geschakeld zijn. Het gaat om ruime grondgebonden woningen. De percelen van de woningen zijn ca. 550 m². De woningen zijn met de voorzijde op de Parkweg georiënteerd zoals ook de ontsluiting van het terrein. De Parkweg geert ten opzichte van de achterliggende Vecht. Binnen het plangebied verspringen de voorgevels van de woningen om zo een enigszins gelijke afstand tot de openbare weg aan te kunnen houden. Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.



Gevelaanzicht Parkweg van 2 woningen. N.b. gehele plan beslaat 4 woningen (bron: Viwiontwerp)



Situatietekening Parkweg (bron: Viwiontwerp)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Onderhavig plan is in de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'noordvleugel' gelegen. In de SVIR wordt voor deze regio onder andere aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. De beoogde woningbouw van voorliggend plan dat kwalitatief ingepast is binnen het bestaand stedelijk gebied draagt zodoende bij aan de doelstelling van de noordvleugel en daarmee de structuurvisie. Vanuit het Rijksbeleid vloeien geen overige randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

He is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.



Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de 4 buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang

Planspecifiek

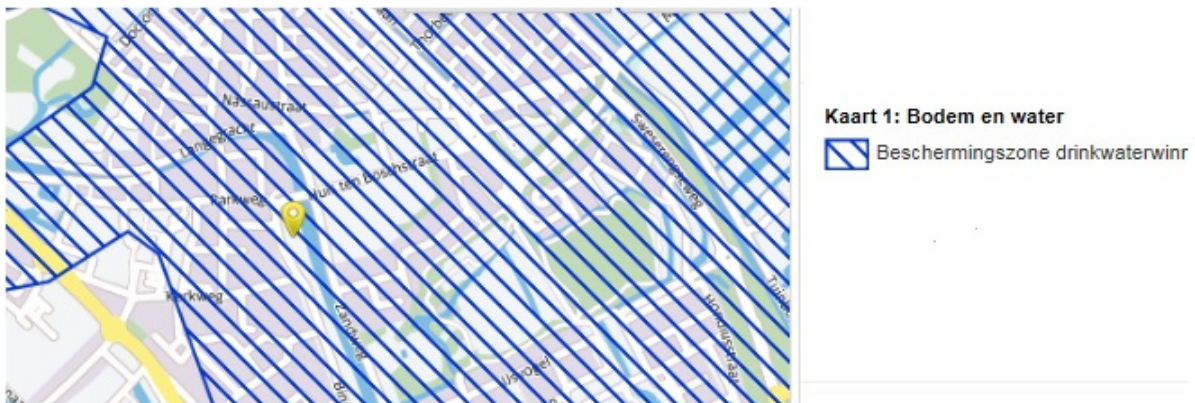
Voorliggend plan ligt binnen de rode contour zoals aangeduid in de structuurvisie. Het plan betreft het realiseren van vier woningen in het stedelijk gebied. Het beleid van de structuurvisie is erop gericht om efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Door efficiënt gebruik te maken van het bestaand stedelijk gebied wordt druk op het landelijke gebied beperkt. Voorliggend plan sluit aan op het principe van de structuurvisie.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het 'beschermingszone drinkwaterwinning' gebied zoals aangeduid in de verordening. De verordening schrijft voor dat in een ruimtelijk plan verantwoord moet worden hoe voldoende rekening wordt gehouden met deze zone. In voorliggend plan wordt woonbebouwing op de locatie beoogd. Deze functie zal geen nadelige effecten opleveren voor het drinkwater beschermingsgebied.



Uitsnede beschermingszone drinkwaterwinning, (plangebied bij gele marker) (bron: PRV Utrecht)

Het plangebied is tevens gelegen in de zone aangeduid met mobiliteitstoets. De aanduiding heeft geen gevolgen voor het plan. De mobiliteitstoets schrijft voor dat de effecten voor het verkeer van het plan onderbouwd moeten worden. In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan bij het onderdeel verkeer en parkeren. Toegelicht wordt dat de parkeerbehoefte, conform het gemeentelijke beleid, op eigen terrein opgelost wordt. Aan de eis van de Provinciale verordening wordt op deze wijze voldaan.





Uitsnede Historische buitenplaats zone (plangebied bij gele marker) (bron: prv Utrecht)

Het plangebied is gelegen in het gebied dat aangeduid is voor Historische Buitenplaats zone. Bestaande buitenplaatsen dienen conform de kernkwaliteiten beschermd en ontwikkeld te worden. Voorliggende locatie betreft echter geen bestaande buitenplaats. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing op onderliggend plan.

Gezien bovenstaande is de ontwikkeling van het plangebied aan de Parkweg niet in strijd met de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op Morgen

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad Stichtse Vecht de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld. In deze visie gaat de jonge gemeente op zoek naar de identiteit en kwaliteit van haar grondgebied. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends & ontwikkelingen, opgaven & kansen en tenslotte hoe hier vervolg aan gegeven kan worden. Dit laatste onderdeel krijgt nadere invulling door nog te ontwikkelen deelvisies.

De Toekomstvisie is een dynamisch document dat richtlijnen geeft voor nog op te stellen beleid. In Focus op Morgen worden de erfgoedwaarden, zoals de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig. Dat kan bijvoorbeeld door op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plangebied en open weidegebied mogelijk te maken. Ingezet wordt op toeristische 'overstappunten/transferpunten', bijvoorbeeld in de corridor. Daarbij kan worden gedacht aan het kunnen overstappen op stille en schone vervoermiddelen zoals fietsen, elektrische scooters en fluisterbootjes en creatieve en innovatieve alternatieven voor gemotoriseerd vervoer. De beleving van het landschap voor de bezoekers kan worden vergroot met visuele hulpmiddelen. Hiervoor is een dekkend plan voor mobiliteit nodig.

Planspecifiek

Uit de Toekomstvisie vloeien geen directe randvoorwaarden voort die betrekking hebben op voorliggend plan. De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

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



Planspecifiek

Onderhavig plan ligt in beschermd welstandsgebied nader aangeduid als linten en met een welstandsniveau 'bijzonder'.

Beschermd en bijzonder welstandsgebied

Maarssen Dorp is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel dat buiten het van rijkswege beschermde gezicht ligt, is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving.

Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren (Maarssen heeft een kleurenwaaier voor monumenten).

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden voor kleine plannen, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Het bouwplan is opgesteld waarbij rekening gehouden wordt met de criteria benoemd in de welstandsnota. De omgevingsvergunning waarvoor deze onderbouwning is opgesteld zal, als onderdeel van de vergunningsprocedure, beoordeeld worden door de welstandscommissie. Er is derhalve voldoende gewaarborgd dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Plan Ter Meer'

Op 10 februari 2012 is het bestemmingsplan 'Ter Meer' onherroepelijk geworden. Het bestemmingplan geeft aan welk gebruik van de gronden en welke bouwmassa's op deze gronden zijn toegestaan. Het is in principe niet toegestaan om in strijd met een bestemmingsplan te bouwen of activiteiten uit te voeren.

Zoals bij de inleiding aangegeven is het bestemmingsplan 'Plan Ter Meer' opgesteld om op de locatie luxe appartementen en grondgebonden woningen mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling kon echter niet uitgevoerd worden. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwning is opgesteld om, als onderdeel van de omgevingsvergunning, te motiveren waarom wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Plan Ter Meer'



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Plan Ter Meer', met globale plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



3.3.4 Gemeentelijk Afwijkingenbeleid 2014

Op 9 december 2014 is het afwijkingenbeleid door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een ontwikkeling alleen wordt toegestaan als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Is dit niet het geval dan zal geen medewerking worden verleend aan deze afwijkingsmogelijkheid. Onderstaand de voorwaarden hoe dat in deze ruimtelijke onderbouwing beantwoord wordt.

Voorwaarden:

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.

In hoofdstuk 3 van voorliggende onderbouwing wordt beleidsmatig onderbouwd in hoeverre voldaan wordt aan het ruimtelijke beleid dan wel op welke wijze verantwoord afgeweken wordt van dat beleid.

2. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en daarmee hoe het aansluit op de omgeving. Het plan betreft het mogelijk maken van een aantal woningen in het bestaand stedelijk gebied. In de voormalige situatie was het plangebied bebouwd t.b.v. een kantoorpand een woonpand en bedrijfsbebouwing. Het woon- en leefmilieu zal door de herstructurering van het gebied niet verslechteren. In hoofdstuk 4 wordt dit nader aangetoond.

3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en daarmee hoe het aansluit op de omgeving. Het plan betreft het mogelijk maken van een aantal woningen in het bestaand stedelijk gebied. De fysieke aanpassingen vinden plaats binnen het perceel waarbij gebouwd wordt in de schaal en type van de omgeving. Er is derhalve geen sprake van aantasting van stedenbouwkundige, cultuurhistorisch of landschappelijke waarden.

4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.

In paragraaf 4.9 worden de effecten t.a.v. het verkeer en het parkeren beschreven. Het plan voldoet aan het GVVP.

5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en daarmee hoe het aansluit op de omgeving. Het plan betreft het mogelijk maken van een aantal woningen in het bestaand stedelijk gebied. Door de wijziging treedt er geen afbreuk op van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en of bouwwerken.

6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.

In hoofdstuk 4 wordt verantwoord op welke wijze aan de milieuregelgeving voldaan wordt.

7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeshop) zijn niet toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig. Aan alle zijden van het plan grenzen woningen en of een kantoor. Dit betekent dat eventuele hindercontouren vanuit bedrijven verder van het plangebied gelegen al rekening moeten houden met de omliggende woningen. Derhalve mag gesteld worden dat er geen beperkingen gelden vanuit bedrijven uit de omgeving op gevoelige bestemmingen (woningen) in voorliggend plangebied. Daarnaast betreft voorliggend plan enkel woningbouw waardoor er ook geen nadelige effecten voor gevoelige bestemmingen in de omgeving optreden.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

De Parkweg en de overig omliggende wegen zijn 30 km/h wegen. Er ligt geen onderzoekszone van 50 km/h wegen of hoger over het plangebied. Op basis van de Wet geluidhinder geldt dan ook geen onderzoeksverplichting naar verkeerslawaaï op het plangebied. Voor de volledigheid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Weel geluidadvies om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt: *'Om te bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting berekend op de gevels van de woningen. Alleen het geluid vanwege het wegverkeer op de Parkweg leidt tot een pro forma overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting bedraagt maximaal Lden=56 dB op de voorgevels van de woningen. De achtergevels van alle woningen zijn geluidluw. Ook is er een slaapvertrek aanwezig aan de geluidluwe zijde.*

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is hoeft er geen Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. Wel dient er een berekening van de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd. Het binnenniveau (geluidniveau in verblijfsruimten in de woningen) mag niet meer bedragen dan 33 dB.'

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Als onderdeel van de toetsing aan het bouwbesluit zal voldaan moeten worden aan een binnenwaarde van 33 dB. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op een motivering dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet hier aan en het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.



Planspecifiek

Om te bepalen of er nadelige effecten optreden voor beschermde soorten als gevolg van de planontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door Laneco, zie bijlage 2. De conclusie luidt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen op het terrein. Aanvullend wordt geconcludeerd dat de Vecht een vliegroute kan zijn voor vleermuizen. Er worden enkele maatregelen beschreven om de nadelige effecten op de vleermuizen te minimaliseren. De voorgeschreven maatregelen zijn:

- Alleen lage buitenverlichting aanbrengen (tot max 1 meter hoog);
- Alleen naar beneden gerichte verlichting met gebundelde lichtstralen gebruiken;
- Verlichting niet richting de waterkant richten;
- Indien de achtergevel van een woning dichterbij dan 5 meter op de waterkant wordt gesitueerd dient door het aanbrengen van speciaal glas of een laag over het glas, die binnenkomend licht niet hindert, lichtuitstraling worden voorkomen.

De voorgestelde maatregelen worden opgenomen in het plan. Er wordt derhalve voldaan aan de Flora & Faunawet. Het aspect Flora & Fauna vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voor de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn echter niet recent en voldoen niet meer om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is daarom een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3.

De conclusie van het onderzoek luidt: *'De aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB in de bovengrond zijn toe te schrijven aan de bijmengingen met bodemvreemde materialen en komen overeen met hetgeen tijdens de eerder uitgevoerde onderzoeken is vastgesteld en vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.'*

De lichte verontreiniging met minerale olie in de ondergrond bij boring 103 zou mogelijk in verband kunnen staan met de ondergrondse tank. Tijdens de eerdere onderzoeken zijn geen verontreinigingen met minerale olie nabij de tank vastgesteld, echter wordt opgemerkt dat bij het onderzoek van Aveco de Bondt in 2009 diverse boringen zijn gestuit, wat mogelijk duidt op de aanwezigheid van de tank en/of een afdekkende betonplaat.

Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater betreft ons inziens een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en komt overeen met de resultaten van eerder onderzoek. Voor de lichte verontreiniging met 1,2-dichloorethenen is geen oorzaak aan te geven. De aangetoonde licht verhoogde concentraties in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

ij het uitgevoerde aanvullend onderzoek is vastgesteld dat de grond rond de tank en het zand in de tank niet verontreinigd is met minerale olie. Bij het karterend onderzoek rond boring 103 is alleen in boring 207 een lichte verontreiniging vastgesteld. Het betreft slechts een gering verhoogd gehalte. Het grondwater uit peilbuis 201 is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. Op grond van de onderzoeksresultaten is er geen sprake van een "geval van ernstige bodemverontreiniging" en daarmee ook niet van een saneringsnoodzaak voor de verontreiniging in de grond.

Wij adviseren u om de tank door een erkend tanksaneringsbedrijf te laten verwijderen.'



Het bodemonderzoek concludeert dat er geen noodzaak is tot directe sanering. De grond is daarmee geschikt voor het beoogde gebruik. Tevens wordt de tank gesaneerd zoals voorgesteld. De voorbereidende werkzaamheden inclusief een melding zijn hiervoor reeds uitgevoerd. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

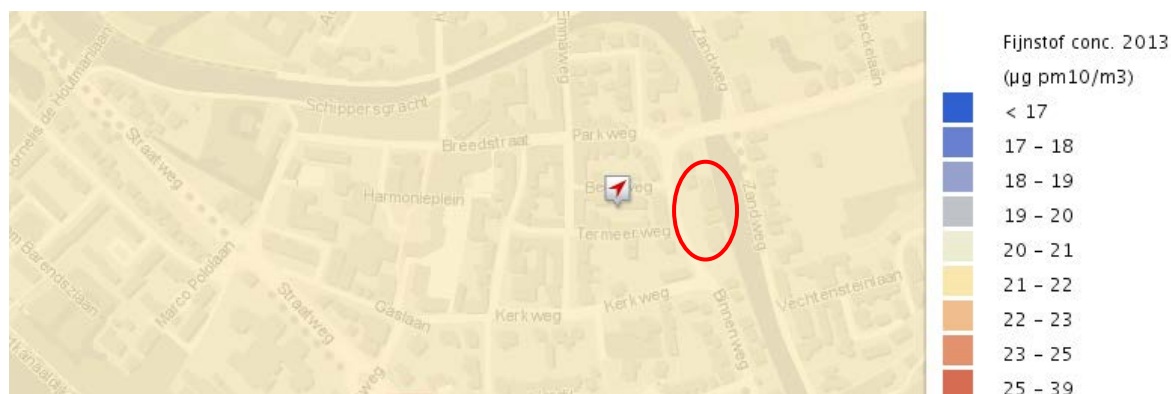
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

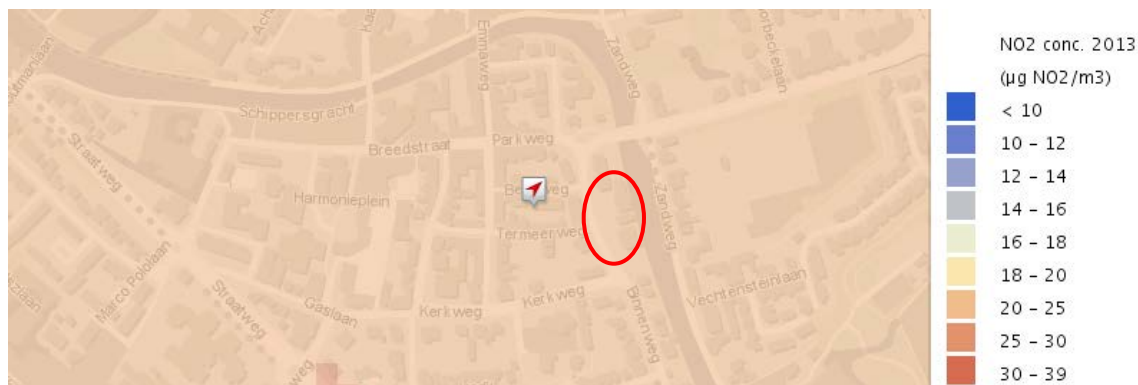
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft de realisatie van 4 grondgebonden woningen. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Aanvullend is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de website Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaande afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide in 2013.



Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)





Uitsnede stikstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 21-22 µg/m³ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 20-25 µg/m³ aanwezig is. Beide waarden blijven onder de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en toekomstige luchtkwaliteit voldoende is en zal blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar



een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

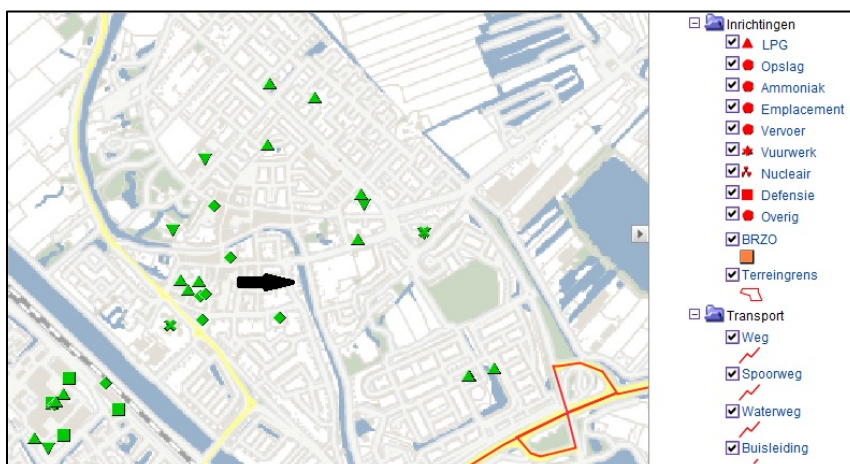
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)



Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

De risicokaart toont dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn. Er is wel een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze loopt over de N230. Het rapport bij de risicokaart geeft aan dat de plaatsgebonden risico-contour 0 meter is bij 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico als gevolg van de transportroute is voor de planlocatie daarmee verwaarloosbaar.

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

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

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico.

Elektromagnetische straling

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

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.7 Archeologie

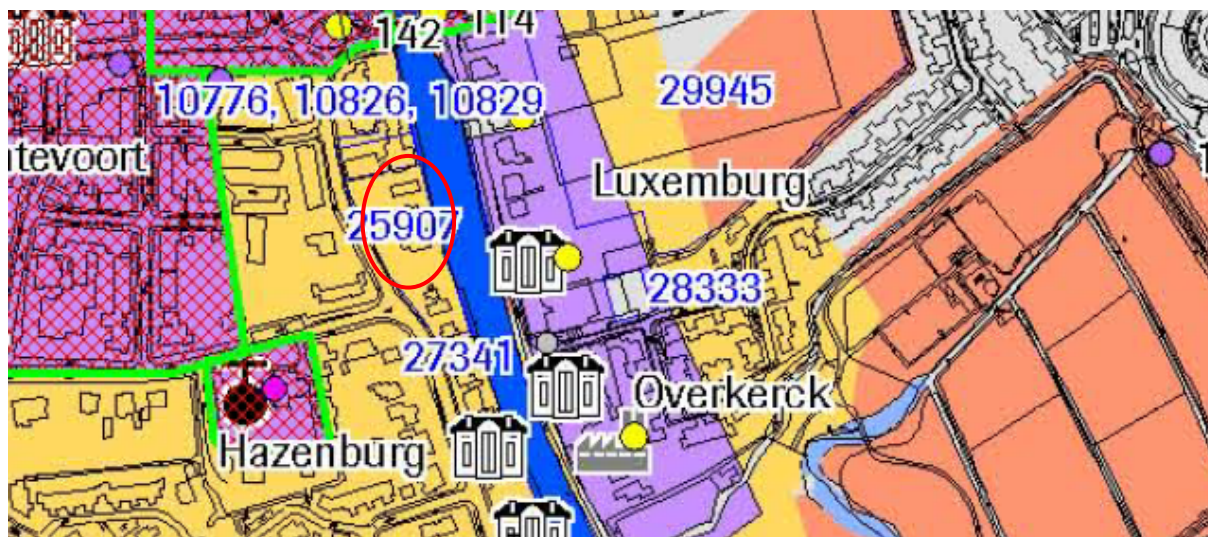
Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor het plan is de archeologische beleidskaart van de gemeente geraadpleegd. Het plangebied heeft op basis van de beleidskaart een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.





Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (plangebied in rood ovaal)

Voor de eerder beoogde ontwikkeling op de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, door RAAP Archeologisch adviesbureau, zie bijlage 4. Dit onderzoek is voor het oorspronkelijke grotere plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is ook vastgesteld als onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Plan Ter Meer'.

In het archeologisch onderzoek is aangegeven dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn op een diepte van 1 tot 4 meter beneden maaiveld. In het originele plan staat dat door de beoogde parkeergarage van - 4 meter beneden maaiveld er dus archeologische waarden in het geding zijn en dat vervolgonderzoek nodig is. Als aanbeveling staat tevens: *'Geadviseerd wordt de plannen aan te passen (niet dieper graven dan 1 m -Mv). Indien planaanpassing geen optie is, wordt archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen.'*

Zoals aangegeven is voor voorliggend plandeel van Parkweg t.h.v. 47 - 49 een gewijzigd plan uitgewerkt. De verstoringsdiepte van dit plan is niet dieper dan -1 meter. Dit houdt in dat er geen archeologische waarden verstoord worden door het plan en dat er dus ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Voor het voorgaande plan dat de basis vormde voor het bestemmingsplan 'Plan ter Meer' is toendertijd nog een nader archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als concept opgeleverd. De conclusie van dit conceptrapport is vergelijkbaar met de aanbeveling van het eerder uitgevoerde bureau- en booronderzoek: indien in het plangebied grondverstorende werkzaamheden uitgevoerd worden die dieper reiken dan 1 m -MV is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het concept onderzoek leidt dus niet tot nieuwe inzichten. Voor de volledigheid is het conceptrapport opgenomen als bijlage 5.

Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente

4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.



Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

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

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



- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Tijdens de (ver)bouwactiviteiten kan een vergunning voor de grondwateronttrekking noodzakelijk zijn bij het onttrekken van meer dan 50 m³/uur en meer dan 15.000 m³ per maand of bij een onttrekking die langer duurt dan 6 maanden. Voor minder omvangrijke onttrekkingen geldt een meldplicht. Bij een melding of aanvraag van een vergunning moet vooraf het risico op schade worden onderzocht. Indien nodig worden daarbij mitigerende maatregelen getroffen.

Planspecifiek

Voorliggend plan zal een kleiner oppervlak bebouwen als in de voormalige situatie bebouwd was. Er is derhalve geen watercompensatie noodzakelijk. Tevens heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de nabijgelegen Vecht en de oeverbeschouwing. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

Het vuilwaterafvoer zal niet wijzigen.

Ten aanzien van het hemelwater zal gezocht worden naar oplossingen om het hemelwater zo veel mogelijk direct in de grond te laten infiltreren. Waar mogelijk zal zo min mogelijk hemelwater op het gemeentelijk riool geloosd worden. Bij de nieuw te realiseren bouwkundige onderdelen zullen materialen die uitlogen zo veel mogelijk vermeden worden.

Lozing van hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool is zeer ongewenst in verband met de dunwaterproblematiek van de rioolwaterzuivering. Op grond van de voorkeursvolgorde in de Wet milieubeheer is dit de allerlaatste optie. Hemelwaterhergebruik voor het spoelen van toiletten en besproeien van tuinen geniet de voorkeur (waterbesparing, voorkomen dat afvalwater ontstaat). Vervolgens komt een bodemlozing in beeld. Het hemelwater dat niet kan worden hergebruikt en niet in de bodem kan worden gebracht kan het best in oppervlaktewater worden geloosd.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Verkeer

De verkeerssituatie zal door voorliggend plan wijzigen. In de voormalige situatie waren op de locatie appartementen een kantoorlocatie en een vrijstaande woning aanwezig. Deze functies werden via één uitrit ontsloten op de Parkweg. Door de grondgebonden woningen krijgt nu iedere woning zijn eigen uitrit. Doordat de Parkweg van een 50 km/h naar een 30 km/h weg aangepast is, is dit voor de doorstroming en de veiligheid niet bezwaarlijk.

Parkeren

Onderhavig plan betreft de bouw van vier woningen. In de voormalige situatie waren op de locatie appartementen een kantoorlocatie en een vrijstaande woning aanwezig. De parkeerbehoefte op de planlocatie neemt dan ook af in de toekomstige situatie. Ten aanzien van parkeren ontstaat er dan ook geen belemmering voor voorliggend plan. Voorts hebben de meeste woningen aan de Parkweg in de bestaande situatie een eigen uitrit. De planontwikkeling sluit daarmee aan op de reeds veel voorkomende ontsluitingsvorm aan de Parkweg

4.10 Duurzaamheid

Wanneer een woning gebouwd of verbouwd wordt kan dat op een duurzame manier gebeuren. Dat houdt in dat de woning zo gebouwd wordt, dat hij bijvoorbeeld extra zuinig is met energie, milieuvriendelijke grondstoffen worden gebruikt en levensloopbestendig voor nu en over 50+ jaar. Een duurzame woning levert in het algemeen lage energiekosten, materialen met een lage milieubelasting



en een comfortabelere woning op. Het is dus niet alleen voor het milieu, maar ook voor de bewoner de moeite waard. De gemeente wil graag dat er duurzaam wordt gebouwd en verbouwd. De gemeente Stichtse Vecht is een mooie gemeente waarop we zuinig willen zijn. De gemeente concretiseert dit door het gebruik van GPR Gebouw voor te schrijven. Duurzaam bouwen wordt d.m.v. scores per thema weergegeven, naar analogie van rapportcijfers. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken kunnen bouwende partijen zelf de maatregelen bepalen. Scores variëren van 0 t/m 10. GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's:

- Energie;
- Milieu;
- Gezondheid;
- Gebruikskwaliteit en
- Toekomstwaarde.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar Woonvisie ambities vastgesteld op GPR Gebouw. Voor de thema's Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit geldt het ambitieniveau van 7, voor de thema's Energie en Toekomstwaarde geldt een ambitieniveau van minimaal een 8. GPR Gebouw is ook bij (grootschalige) verbouwingen goed te gebruiken. De gemeente, via de Omgevingsdienst regio Utrecht, stelt de ontwikkelende partij een licentie van GPR Gebouw ter beschikking..

Planspecifiek

Bij de uitwerking van de plannen wordt de duurzaamheidsambitie van de gemeente Stichtse Vecht, zoals gesteld in de woonvisie, zo veel mogelijk meegenomen.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de standaard omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

Gezien de kleinschaligheid van het plan worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Aanvullende inspraakprocedures zijn dan ook niet noodzakelijk.



6 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Parkweg Maarssen, Weel geluidadvies, Referentie: PLA 16.04, 16 februari 2016
2. Quick scan flora en fauna Parkweg te Maarssen, Laneco, 12 februari 2015;
3. Verkennend bodemonderzoek Parkweg 49-51, Inventerra, referentie: 15-2295-R01AvH, 22 feb 2016
4. Archeologisch onderzoek Plangebied Parkweg 49 - 67, RAAP Archeologisch adviesbureau, notitie 2584 , februari 2008
5. Archeologisch inventariserend veldonderzoek Plangebied Parkweg 49 - 67, RAAP Archeologisch adviesbureau, notitie 1796 , februari 2008

