



Bestemmingsplan

Haagstede

Gemeente Stichtse Vecht

projectnaam Bestemmingsplan Haagstede te Maarsen
Identificatienr. NL.IMRO.1904.BPHaagstedeMBK-OW01

projectnummer 14.2467
kenmerk BPHaagstedeMBK / 14.2467

opdrachtgever KWP

contactpersoon De heer P. Kal

status Ontwerp

versie Definitief

datum 24 januari 2017

auteur J.W. Hendriks

Ontwerpbestemmingsplan Haagstede



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Voorgeschiedenis	5
1.3 Opzet van het bestemmingsplan	6
1.4 Ligging plangebied	6
1.5 Vigerend plangebied	7
Hoofdstuk 2 Het plan	8
2.1 Ruimtelijke structuur Maarssenbroek	8
2.2 Bestaande situatie plangebied	8
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Akoestiek	23
4.3 Archeologie	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.5 Bodemkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Flora en fauna	35
4.8 Luchtkwaliteit	37
4.9 Verkeer en parkeren	38
4.10 Water	39
4.11 Duurzaamheid	45
4.12 Cultuurhistorie	46
4.13 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling	47
Hoofdstuk 5 Juridische regeling	49
5.1 Plansystematiek	49
5.2 Opzet van de regels	49
5.3 De bestemmingen	50
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	52
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.2 Economische uitvoerbaarheid	52



Bijlagen bij Toelichting		53
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	54
Bijlage 2	Bodemonderzoek	55
Bijlage 3	Onderzoek Externe veiligheid	56
Bijlage 4	Aanvullend onderzoek Externe veiligheid	57
Bijlage 5	Verkennd Natuuronderzoek	58
Bijlage 6	Aanvullend Natuuronderzoek	59
Bijlage 7	Notitie Luchtkwaliteit	60
Bijlage 8	Bereikbaarheidsstudie	61
Bijlage 9	Notitie haalbaarheid aansluiting Zuilense Ring	62
Bijlage 10	Notitie plan van aanpak Verkeer	63
Bijlage 11	Energievisie	64
Bijlage 12	Beeldkwaliteitsplan	65
Bijlage 13	Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties	66
Regels		67
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	68
Artikel 1	Begrippen	68
Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Groen	73
Artikel 4	Maatschappelijk	75
Artikel 5	Verkeer	77
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	78
Artikel 7	Water	79
Artikel 8	Wonen	80
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 10	Algemene bouwregels	84
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	87
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 14	Overgangsrecht	89
Artikel 15	Slotregel	90
Bijlagen bij Regels		91
Bijlage 1	Parkeernormen	92



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie, bekend als het Noordwestelijk Kwadrant Maarsen is al jaren een braakliggend terrein. Kwadrant B.V., een samenwerking tussen ontwikkelaars de Bon groep en KondorWessels Projecten, is voornemens een nieuwe woonwijk samen met een gezondheidscentrum op deze locatie te ontwikkelen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, dient voor deze ontwikkeling een nieuw planologisch toetsingskader opgesteld te worden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven, getoetst aan relevante beleidskaders en wetgeving en wordt een passend planologisch toetsingskader vastgelegd (planregels en verbeelding).

1.2 Voorgeschiedenis

In de periode eind 2008 - 2016 is overleg gevoerd en onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de locatie "Haagstede" in Maarssebroek te herontwikkelen. Belangrijkste uitgangspunten hierbij waren dat de locatie kansen biedt voor de realisatie van een duurzame woonwijk met betaalbare woningen.

In 2011 heeft de gemeente een Plan van Aanpak opgesteld. Over dit plan heeft op 5 april 2011 op basis van een ambtelijke presentatie een inhoudelijke gedachtewisseling plaatsgevonden in de werksessie van de gemeenteraad. Een aanvulling op het Plan van Aanpak is eind 2013 gepresenteerd in de werksessie. Tijdens beide vergaderingen zijn zorgen, vragen en onduidelijkheden naar voren gekomen over de voorgestelde ontwikkelrichting. Naar aanleiding hiervan is in samenwerking met de Provincie Utrecht een vergaande studie uitgevoerd naar de mogelijkheden van een duurzame ontwikkeling op deze locatie.

In een informele werksessie op 2 september 2014 zijn de resultaten van deze studie gepresenteerd aan de gemeenteraad. Uit de studie is gebleken dat de ontwikkeling van een duurzame woonwijk mogelijk is mits voldaan wordt aan bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn door de gemeenteraad op 25 november 2014 (gewijzigd) vastgesteld.

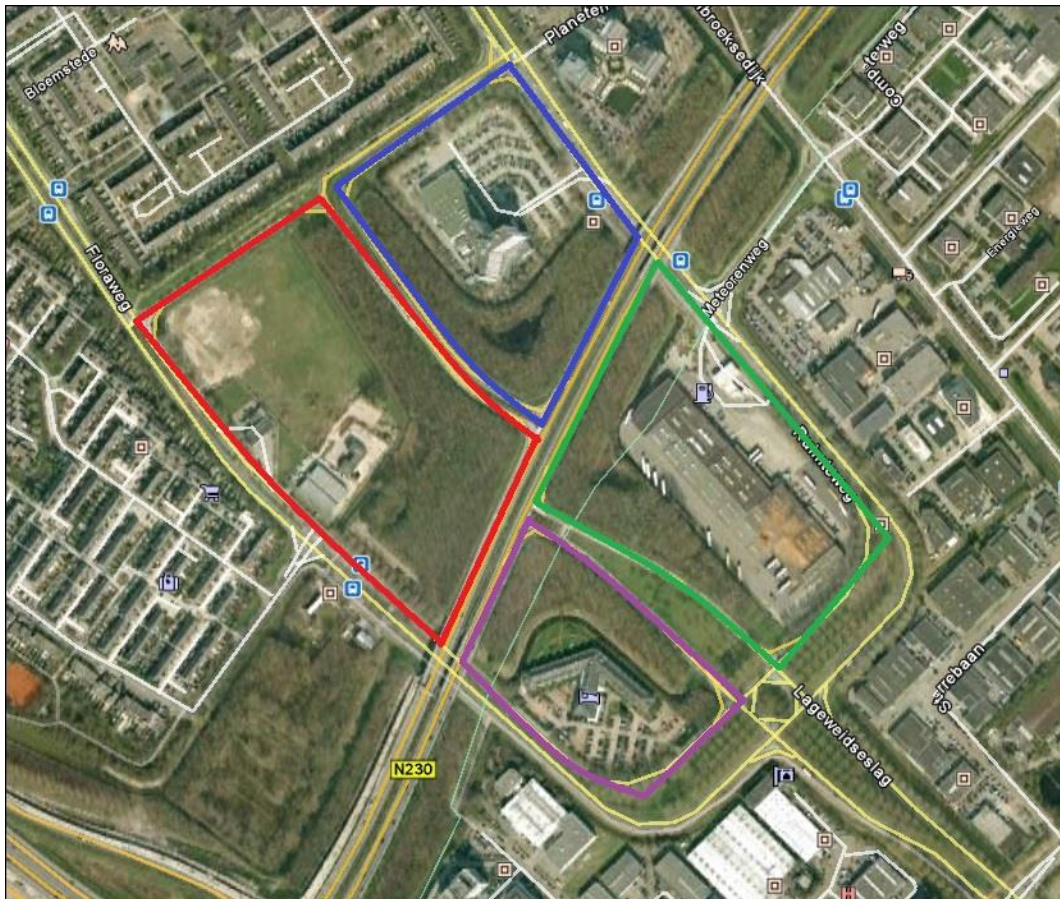
Gelet op de gewenste uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van Haagstede zijn er in april 2016 aan de raadsleden gewijzigde uitgangspunten voorgelegd om zodoende te realisatie van het plan te bevorderen. In hoofdstuk 3.4 (Gemeentelijk beleid) wordt hier nader op ingegaan.

1.3 Opzet van het bestemmingsplan

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

1.4 Ligging plangebied

De locatie "Haagstede" is gelegen in de kern Maarssenbroek en is een van de vier kwadranten langs de N230 ter hoogte van de wijken Boomstede en Bloemstede. Het gebied wordt omsloten door de Floraweg, de Maarssenbroekseslag, de N230 (Zuilense Ring) en de Amsterdamseslag.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met de vier kwadranten weergegeven (plangebied rood omkaderd)

1.5 Vigerend plangebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Maarssebroek werkgebied, eerste partiële herziening". Op 14 december 2009 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen gewijzigd vastgesteld. Voor het plangebied gelden op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen "Kantoren + bedrijven", "Bedrijven", "Groenvoorzieningen" en "Water".



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Maarssebroek werkgebied, eerste partiële herziening"

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Ruimtelijke structuur Maarssenbroek

Vanaf de jaren '70 is Maarssenbroek ontstaan op voornamelijk agrarische grond. De eerste wijk die werd gebouwd was Bloemstede, later volgden nog dertien andere wijken.

Maarssenbroek heeft een herkenbare ruimtelijke hoofdstructuur. Brede, rechte ontsluitingswegen vormen de ruggengraat. Deze ontsluitingswegen, o.a. de Floraweg, Vogelweg en Safariweg vormen een interne ringweg. De verschillende wijken worden verbonden door deze ring.

Bijzonder is dat de meeste wijken met de rug naar de ontsluitingsring toe liggen, en er van gescheiden worden door een brede groenstructuur of groene wal. Deze interne oriëntatie maakt de wijken enigszins gesloten vanuit de omgeving, maar het is tegelijk de reden dat het er prettig en rustig wonen is.

Een fijnmazig net van fiets- en voetpaden verbindt de wijken onderling voor het langzame verkeer, veelal ingebed in een doorlopende groen- en waterstructuur en gescheiden van het gemotoriseerde verkeer op de interne ontsluitingsring.

De wijken, naar hun ligging aangeduid als '-spoor', '-kamp' of '-stede', zijn vergelijkbaar in omvang en bestaan uit voornamelijk rijen eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap, gelegen aan woonerven of woonstraten, waartussen zich de groen- en waterstructuur slingert. De groene uitstraling is kenmerkend voor de wijken, en geeft kwaliteit aan de woonomgeving.

Ieder van de wijken van Maarssenbroek heeft een eigen ruimtelijke structuur gekregen. Toch bezitten de wijken een vergelijkbare uitstraling, door het vergelijkbare programma (voornamelijk wonen), de herkenbare architectuur uit de jaren '70 en '80 en de bijpassende inrichting van de openbare ruimtes (veelal woonerven).

Drie deelgebieden wijken van dit algemene beeld af: het wijkcentrum Bisonspoor met winkels, woningen en kantoren in gestapelde bouw en hoogbouw, Antilopespoor met een afwijkend programma gestapelde woningen en Waterstede als recent gerealiseerde wijk, van geringere omvang en met een afwijkende, moderne architectuur.

Vrijwel het complete gebied in Maarssenbroek is met de nieuwbouw op de schop gegaan. Een oud element dat deels bewaard is gebleven is het 18e eeuwse natuurgebied Kooilust met zijn eendenkooi.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het gebied is een van de vier kwadranten langs de N230 ter hoogte van de wijken Boomstede en Bloemstede. Het gebied wordt omsloten door de Floraweg, de Maarssenbroekseslag, de N230 en de Amsterdamseslag.

De Floraweg maakt deel uit van de interne ontsluitingsring van Maarssenbroek. Het is een brede weg met twee rijbanen, die van elkaar gescheiden zijn door een brede middenberm met bomen.

Langs de Floraweg is een tankstation aanwezig en een grote bedrijfsloods. Beide zullen in stand gehouden worden.

Het achterliggende terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw, waarbij aangetekend dient te worden dat de oprit naar de N230 wordt verlegd van de noordzijde van het plangebied, naar de zuidrand, evenwijdig aan de N230.

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is een brede groenstructuur aanwezig, die het plangebied scheidt van de N230 en de oprit daar naar toe.

Aan de noordzijde ligt de woonwijk Bloemstede en aan de westzijde ligt de woonwijk Boomstede, die beide met de achterkant naar het plangebied toe liggen. Wegen, brede groenstroken en groene wallen scheiden deze wijken van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie (bron. www.bingmaps.com)



Afbeelding 2.2: foto bedrijfsverzamelgebouw Floraweg



Afbeelding 2.3: foto tankstation Floraweg

2.3 Toekomstige situatie

Navolgend worden de stedenbouwkundige uitgangspunten, welke ten grondslag hebben gelegen aan het stedenbouwkundig plan, nader toegelicht.

Thema

De stedenbouwkundige structuur van de wijk is gebaseerd op het tuindorp-principe. Een tuindorp of tuinwijk is een term voor wijken met een typisch kleinschalig en dorps karakter, met een voortuin en achtertuin, veel pleintjes en veel groen. Van oorsprong zijn het wijken die zijn ontstaan om huisvesting te bieden aan arbeiders, die prettig en gezond moesten kunnen wonen. De pleinen zijn veelal ontworpen als ontmoetingsplekken. Deze ruimtes en de gemeenschappelijke voorzieningen moesten er voor zorgen dat er een hechte woongemeenschap zou ontstaan. Tegenwoordig zijn deze wijken vaak aantrekkelijke, lommerrijke en gewilde woonwijken.

Functies

In het plangebied zullen de volgende functies worden toegevoegd:

- woningen, zowel grondgebonden woningen als mede appartementen;
- een gezondheidscentrum.

Plan

Haagstede wordt een nieuwe woonwijk met een geheel eigen identiteit. Maar de wijk sluit ook aan op de ruimtelijke structuur van Maarssenbroek en heeft een aantal karakteristieken gemeen met de bestaande wijken.

De bestaande ruimtelijke structuur van Maarssenbroek, waarbij wijken met de achterkant naar de interne ringweg zijn gesitueerd, is uitgangspunt voor de uitwerking van Haagstede. Bovendien wordt Haagstede, net als de bestaande wijken, gescheiden van de omgeving door een brede groenstructuur, een groene wal en waterpartijen, en heeft intern een unieke, eigen stedenbouwkundige verkaveling. Op die manier past Haagstede naadloos in het huidige Maarssenbroek.

Formeel sluit de wijk aan op de interne ontsluitingsring van Maarssenbroek, en daardoor ook vrijwel direct op de N230 en de A2 naar Utrecht en Amsterdam. Buslijnen richting Maarssen, het treinstation en Utrecht lopen langs de wijk, en hebben een halte op de kruising Floraweg/Boomstede. Informeel sluit de wijk aan op omliggende wijken, door de fietsstructuur die door Haagstede loopt (via de woonstraten), die de wijk verbindt met Bloemstede, Boomstede en het zuiden van Maarssenbroek, en door aanwezig en aan te leggen wandelroutes.



Afbeelding 2.4: Situatietekening ontsluitingen (roodbuslijn, oranje: auto-ontsluiting en groen: fietsontsluiting)

Vanaf de interne ringweg is vooral het appartementen- en voorzieningencomplex goed herkenbaar, omdat dit complex er qua hoogte uit springt. Hiermee bepaalt dit complex in belangrijke mate de identiteit van Haagstede.

De algemene kenmerken van een tuindorp zijn te herkennen in het stedenbouwkundige plan voor Haagstede. Het stratenpatroon is helder en overzichtelijk en krijgt extra kwaliteit en sfeer door de rechte of lichtgebogen straten en kleine, soms driehoekige, pleintjes of groengebieden.



Afbeelding 2.5: Situatietekening stedenbouwkundig plan

De pleintjes en groengebieden zijn stedenbouwkundige ruimten die tegemoet komen aan de sterke behoefte naar meer collectiviteit en saamhorigheid. Plekken voor gezelligheid en ontmoeting en dingen samen doen. Daarnaast zijn het gebieden waar de auto te gast is en het parkeren in parkeerhofjes op een informele manier is geïntegreerd in het plan. Het resultaat is een vriendelijk en groen woonmilieu.

De bebouwing aan de noord- en westrand is intern georiënteerd, met de voorzijde gericht op de wijk. Deze bebouwing bestaat zowel uit rijtjeswoningen en appartementen in combinatie met (maatschappelijke) voorzieningen. De overige woningen staan in het binnengebied. Afhankelijk van de plek zijn ze georiënteerd op de groene pleinen, de ontsluitingslus of op het groen langs de oost- en zuidrand.

De woningen bestaan grotendeels uit twee lagen met een kap. Uitzonderingen in hoogte zijn mogelijk, als de plek daarom vraagt. Seniorenwoningen kunnen bijvoorbeeld ook uit één laag met een kap bestaan, en bij de beëindiging van een bouwblok of bij de toegang naar een parkeerhof, kan een hoogteaccent worden toegepast. Woningen zijn individueel goed herkenbaar. Bij een wat langere rij woningen worden qua architectuur en detaillering accenten aangebracht. Voor de afwisseling kunnen woningen incidenteel ook als drie lagen met plat dak uitgevoerd worden. Het appartementen- en voorzieningencomplex wijkt af qua massa en bebouwingshoogte, en bestaat uit maximaal vier lagen waarvan de bovenste bouwlaag in de kap is gesitueerd. Het is daardoor het herkenningspunt van de wijk. De woningen hebben kleine voortuinen en relatief diepe achtertuinen.

Het groene beeld van de wijk wordt versterkt door het openbaar groen in de straten, pleinen en groengebieden. Pleinen, hofjes en groengebieden wisselen elkaar af in de wijk en liggen op korte afstand van elkaar, waardoor veel variatie ontstaat in het straatbeeld.

De openbare ruimte wordt informeel ingericht en versterkt het groene en kleinschalige karakter van de wijk. Parkeren vindt plaats in de straten (op een informele manier) en in parkeerhofjes, die direct toegankelijk zijn vanuit de ontsluitingslus.

Rondom het plangebied zullen geluidwerende voorzieningen aangelegd worden. Deze voorzieningen zullen, in aansluiting op bestaande geluidwerende voorzieningen in de omgeving van het plangebied, voornamelijk bestaan uit een combinatie van een grondwal en een scherm. Enkel een scherm behoort tevens tot de mogelijkheden. De schermen worden zo veel mogelijk groen aangekleed.

Om de nieuwe woonwijk beter te laten aansluiten bij de wijk Bloemstede, is onderzocht of de bestaande oprit naar de Zuilense Ring, de Maarssenbroekseslag, verschoven kan worden in zuidelijke richting. Op deze wijze kan onder andere vanuit het plangebied aangesloten worden op de fietspadenstructuur in de omgeving van het plangebied zonder dat drukke wegen gepasseerd moeten worden. Naast de verplaatsing van de oprit zal het bestaande kruispunt van de Floraweg en Boomstede vervangen worden door een rotonde en zal ter hoogte van de de inrit van de woonwijk Haagstede tevens een rotonde aangelegd worden. Op deze wijze is ook voor de toekomst een goede ontsluiting gewaarborgd. Op navolgende afbeelding is de te verplaatsen Maarssenbroekseslag indicatief in het rood weergegeven. De nieuwe oprit en de nieuwe rotondes zijn zwart geaccentueerd.



Afbeelding 2.6: Weergave verkeerskundige aanpassingen

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling zal het bestaande lpg-vulpunt verplaatst worden in de richting van de Zuilense Ring (zie hiervoor ook paragraaf 4.6). Het vulpunt zal via de ingang van de bestaande carpoolstrook bereikbaar zijn voor bevoorrading.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een afwijking van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan passend is binnen het geldend ruimtelijke beleid. Voor het beleid ten aanzien van water van diverse overheden zie paragraaf 4.2.9.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Crisis- en Herstelwet

De kern van deze wet, waartoe op 18 maart 2010 is besloten, is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Crisis- en herstelwet omvat twee categorieën maatregelen:

1. Tijdelijke maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden;
2. Wijzigingen van bijzondere wetten.

In tegenstelling tot de tijdelijke maatregelen zijn de wijzigingen van de bijzondere wetten voor alle projecten in het ruimtelijk domein van toepassing.

De uitvoering van deze wet is geregeld in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Hierin staan ondermeer de projecten genoemd welke vallen onder deze wet (1ste en 2de tranche projecten). Op 18 november 2015 is de Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (twaalfde tranche) verschenen in Staatscourant 2015, nr. 40493. Dit voorstel voor de 12^e tranche bevat wijziging en aanpassing van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.

De ontwikkeling van Haagstede (Het Kwadrant) is op grond van artikel 2.1 lid g van het Besluit uitvoering CHW (12^{de} tranche) voor de duur van 10 jaar aangewezen als ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 van de Crisis- en herstelwet. Met de aanwijzing tot ontwikkelingsgebied wordt de mogelijkheid geboden om flexibeler om te gaan met de beschikbare milieuruimte.

De geluidsbelasting van het wegverkeer op de omringende wegen vormt een belemmering voor de gewenste woningbouwontwikkeling. Er dienen geluidmaatregelen te worden getroffen zoals geluidschermen en zeer stil asfalt, om de woningbouw mogelijk te maken. Door de aanwijzing tot ontwikkelingsgebied kan de gemeente alvast met de woningbouw starten, mits zij via het bestemmingsplan-plus borgt dat de benodigde maatregelen binnen uiterlijk tien jaar worden getroffen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de benodigde maatregelen om aan de geluidnormen te voldoen geborgd. Hiermee heeft dit bestemmingsplan de status van een zogenaamd 'bestemmingsplan-plus'.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op één van de nationale belangen uit de SVIR.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking



Afbeelding 3.1: schematische weergave Ladder voor Duurzame verstedelijking

Uit toetsing van de herontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt het volgende:

Ad trede 1: Zowel uit provinciaal als gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid blijkt dat er in Maarssen behoefte is aan de realisatie van woningen. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is een woningbouwopgave van 1.800 woningen voor de gemeente Stichtse Vecht voorzien (zie hiervoor paragraaf 3.3.1.).

Eind 2010 is in opdracht van de gemeente door Companen een Woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn voor Maarssenbroek de volgende conclusies naar voren gekomen:

Bevolkingsprognose

De bevolking in Maarssenbroek zal naar verwachting toenemen van ca. 22.750 in het jaar 2010 naar ca. 25.940 in het jaar 2030.

Huishoudensprognose

De groei van het aantal huishoudens neemt sterker toe dan de bevolkingsgroei. Dit wordt veroorzaakt door de toenemende trend van gezinsverdunding. De huishoudensprognose is doorgaans het belangrijkste bepalende onderdeel van de raming van de toekomstige woningbehoefte. Daarnaast speelt het eventuele woningtekort op de startdatum van de prognose en de vraag in hoeverre dit in de komende periode moet worden weggewerkt een rol. Er bestaat geen exacte raming van dat tekort per 1 januari 2010 in Stichtse Vecht. Wel is uit de BRU-woningmarktmonitor bekend dat het tekort voor het gehele BRU-gebied op 7% van de woningvoorraad ligt. Wordt dat percentage toegepast op de gemeente Stichtse Vecht, dan zou het woningtekort per 1 januari 2010 1.780 woningen betreffen.

Het aantal huishoudens in Maarssenbroek zal naar verwachting groeien van ca. 9.490 huishoudens in 2010 naar ca. 11.590 huishoudens in 2030.

Woningbehoefte

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat in de periode tot 2030 er in de gemeente Stichtse Vecht een woningbehoefte tussen de 3.400 en 4.300 woningen is. Om hierin te voorzien dienen er gemiddeld 175 woningen per jaar gebouwd te worden, waarbij onder andere Maarssenbroek één van de groeikernen binnen de gemeente is.

De gemeente Woonvisie 2013-2016 is een stuk recenter dan het Woningbehoefte onderzoek van Companen. Hierin is het beleid geformuleerd om de bevolkingsomvang van de gemeente op pijl te houden en om voldoende woningen te realiseren voor de natuurlijk aanwas van de bevolking en voldoende draagvlak voor de voorzieningen. Gelet op de dalende woningbouwproductie van de afgelopen jaren is er een groeiende groep woningzoekenden in de gemeente ontstaan.

Gelet op de functie van Maarssenbroek als één van de groeikernen binnen de gemeente, de achtergebleven woningbouwproductie van de afgelopen jaren en de voorziene huishoudensgroei in Maarssenbroek kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voorziet in (een gedeelte van) de aanwezige woningbehoefte.

	2010-2020	2020-2030	2010-2030
100% inloop huidige tekort (7%)	890	890	1780
50% inloop huidige tekort (3,5%)	445	445	890
Huishoudensontwikkeling	1.645	880	2.525
Totaal	2.090 – 2.535	1.325 - 1770	3.415 – 4.305
Gemiddeld per jaar	200 – 250	130 – 180	170 – 220
Bouw afgelopen periode	Circa 175 gemiddeld per jaar		
Plancapaciteit voor zover bekend	2.465	400	2.865
Benodigde plancapaciteit bij inlopen 50-100% woningtekort	2.700 – 3.300		

Afbeelding 3.2: woningbehoefte gemeente Stichtse Vecht (bron: Woningbehoefte onderzoek Companen, 11 november 2010)

Ad trede 2: Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Maarssen en wordt omringd door bestaande stedelijke functies. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied een bestaand stedelijk gebied betreft.

Ad trede 3: aangezien uit trede 1 en 2 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een binnenstedelijke ontwikkeling welke invulling geeft aan een deel van de regionale behoefte aan (zorg)woningen, is trede 3 niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied passend is binnen het ruimtelijke Rijksbeleid.

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

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

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

Het betreft de volgende onderdelen:

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

Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028, in de Verordening is het beleid vertaald naar regels. Het beleid is opgebouwd uit drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven.

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren.

Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

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

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

Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema 'wonen' van belang. In de PRS is voor de provincie Utrecht tot 2028 het volgende woningbouwprogramma opgenomen:

	Woningbouw (in aantal woningen)			Bedrijventerrein (in ha)		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal	In stedelijk gebied	Uitleg	totaal
Bunnik	275	1.000	1.275	0	0	0
De Bilt	670	0	670	0	0	0
Houten	1.700	250	1.950	0	10	10
Nieuwegein	2.000	0	2.000	0	10	10
Stichtse Vecht	1.800	0	1.800	0	1	1
Utrecht	22.750	5.000	27.750	0	0	0
Vianen	650	1.500	2.150	0	0	0
Zeist	2.200	PM	2.200	0	0	0
IJsselstein *)	500	0	500			
Totaal BRU	32.545	7.750	40.295	0	21	21

*) Voor wat betreft bedrijventerreinen is IJsselstein ingedeeld bij Regio West

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en de toevoeging van maximaal 155 woningen (107 grondgebonden woningen en maximaal 48 appartementen), is passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid. Met de voorgenomen ontwikkeling worden niet alleen woningen en een gezondheidscentrum toegevoegd, maar ook wordt de planologische mogelijkheid tot de realisatie van 25.000 m² b.v.o. aan kantoren opgeheven. Aangezien in de regio veel kantoorpanden leegstaan is de wijziging van het te realiseren programma van kantoren naar hoofdzakelijk wonen in lijn met het beleid van de provincie Utrecht.

3.3.2 Structuurvisie Kantoren 2016 - 2027

Op 15 december 2015 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 vastgesteld. De aanleiding voor het maken van deze thematische structuurvisie is de grote leegstand op de kantorenmarkt.

De structuurvisie heeft zowel betrekking op het reduceren van planologische overcapaciteit als op het provinciale beleid ten aanzien van beoogde functiewijzigingen.

Aangezien op grond van het vigerende bestemmingsplan ca. 25.000 m² b.v.o. aan kantoren kunnen worden opgericht, zijn de uitgangspunten in de Structuurvisie ten aanzien van het reduceren van de planologische overcapaciteit voor dit bestemmingsplan van belang.

Het Kantorenmarktonderzoek 2012 adviseert om in Stichtse Vecht alleen op de locatie Breukelerwaard / De Corridor de plancapaciteit aan kantoorvoorzieningen te ontwikkelen. Met betrekking tot de locatie Haagstede wordt aangeraden de nog beschikbare kavel een ander invulling te geven.

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt invulling gegeven aan het provinciale beleid om de planologische overcapaciteit aan kantooroppervlakte te reduceren.

3.3.3 Kantorenconvenant Bestuur Regio Utrecht 2014 - 2030

In 2014 is in de regio Utrecht door de verschillende gemeenten welke zijn verenigd in het Bestuur Regio Utrecht een convenant gesloten. In dit convenant is om een vitale kantorenmarkt te bereiken en duidelijkheid te bieden aan de markt, maar tevens een mate van flexibiliteit te behouden, afgesproken om:

1. de plancapaciteit terug te dringen;
2. het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren;
3. zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen;
4. transformatie van kantoorpanden te bevorderen.

Voor onderhavig plangebied is in het convenant afgesproken om op deze locatie geen kantoorvoorzieningen te realiseren. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt invulling gegeven aan de in het convenant vastgelegde afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

In april 2016 heeft het College van B&W de volgende punten aan de Raadscommissie voorgelegd om te peilen of hier draagvlak voor is:

- Een flexibele bestemming voor een gedeelte van het bestemmingsplan. Door een flexibele bestemming kan bij de uitvoering worden gekozen tussen de vestiging van een gezondheidscentrum of de realisatie van meer sociale appartementen waardoor de norm van 30% sociale woningen gehaald wordt.
- De vaststelling van hogere grenswaarden voor 35 woningen in het plangebied.
- Het investeren van de opbrengsten uit de grondtransacties binnen het plangebied in de openbare ruimte van het plangebied.

De Raadscommissie heeft in meerderheid positief gereageerd op deze punten en het College heeft deze zaken uitgewerkt in onderhavig bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

3.4.2 Structuurvisie Maarssen 2005

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

In deze Structuurvisie is nog uitgegaan van een kantoorontwikkeling binnen het plangebied.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (2013)

De auto is niet meer weg te denken uit het straatbeeld. Nederland telt bijna 11 miljoen motorvoertuigen. Al deze voertuigen staan voor het grootste deel van een dag geparkeerd. Parkeren speelt dus een prominente rol in de samenleving. Het vormt een van de pijlers van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid. Gemeenten streven daarin naar het efficiënt gebruik van de beschikbare parkeer ruimte, het waarborgen van bereikbaarheid en het in stand houden van de economische vitaliteit. Zo ook in de gemeente Stichtse Vecht. Het GVVP (Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan) is momenteel in ontwikkeling. De Beleidsvisie Verkeer, deel A van het GVVP, is op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De Beleidsvisie Verkeer heeft geen directe raakvlakken met onderhavige ontwikkeling.

De Beleidsvisie Parkeren, deel B van het GVVP, is op 25 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staat het beleid ten aanzien van parkeren verwoord en zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. De doelstelling van het gemeentelijk parkeerbeleid voor woongebied is:

"In woongebieden is en blijft de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen voor de bewoners en hun bezoekers in evenwicht."

De gemeentelijke parkeernormen zijn in de planregels verankerd.

3.4.4 Woonvisie 2013 - 2016

Eén van de pijlers in de Woonvisie van Stichtse Vecht is het realiseren van meer woningen voor ouderen waarbij zorg wordt gedragen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Ook starters zijn een doelgroep waaraan speciale aandacht wordt besteed, door te benadrukken dat voor deze groep bereikbare woningen moeten worden gebouwd. Specifiek voor Maarssenbroek is de doelgroep 'jonge gezinnen' van belang, om te zorgen dat dit gebied niet vergrijsd.

In Haagstede zullen verschillende type woningen worden gerealiseerd die variëren in prijs. De gemeentelijke woonvisie geeft richting aan de differentiatie van de woningen.

3.4.5 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Aangezien het plangebied in de welstandsnota nog als bedrijventerrein is aangemerkt, zijn de bepalingen uit de welstandsnota niet één op één toepasbaar op onderhavige ontwikkeling. Een separaat beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan opgesteld. Toekomstige bouwplannen zullen aan het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 12) getoetst worden.

3.4.6 Geluidbeleid

De gemeente Stichtse Vecht hanteert beleidsregels bij het vaststellen van hogere grenswaarden waaraan voldaan dient te worden bij realisatie van woningen. In deze beleidsregels geeft de gemeente aan dat ten behoeve van het terugdringen van de geluidbelasting de volgende maatregelen dienen te worden bezien:

- Maatregelen aan de bron (geluidreducerende wegdekverharding, verminderen verkeer, verlagen snelheid, maatregelen bij bedrijven);
- Maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger (geluidsafscherming, vergroten afstand tussen bron en ontvanger);
- Maatregelen bij de ontvanger (dove gevels/vliesgevels, gevelisolatie maatregelen).
- Bij het vaststellen van hogere waarden dient, conform de beleidsregel, te worden afgewogen of de eventuele cumulatie van geluid mogelijk leidt tot een onaanvaardbare akoestische situatie. Het gaat hierbij zowel om bronnen van dezelfde soort als om bronnen van verschillende soorten.

Een hogere waarde kan alleen worden verleend indien het geluidgevoelige object waarvoor de hogere waarde wordt aangevraagd:

- Een geluidluwe zijde heeft, waarbij:
 1. Als op sterk geluidbelaste locaties (geluidsklasse 'zeer onrustig' f 'lawaaig') sprake is van een 'lawaaige' geluidbelasting ten gevolge van meer dan een geluidbron op meer dan een gevel de bovenstaande doelstelling moeilijk te realiseren is; de geluidbelasting aan de geluidluwe zijde ten minste 10 dB lager is dan de geluidbelasting op de hoogst belaste zijde. De geluidluwe zijde valt dan in de geluidklasse 'onrustig' of lager;
 2. Ook kan worden voorzien door een bouwkundige maatregel, zoals een afsluitbare loggia.
- Een geluidluwe buitenruimte heeft, waarbij:
 1. Het geluidniveau in deze buitenruimte van de woning (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde of de als geluidluw aangemerkte gevel (indien deze geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde);
 2. Indien geen geluidluwe buitenruimte mogelijk is, serres of afsluitbare balkons kunnen worden toegepast.
- Ten minste 30% van het vloeroppervlak van de gebruiksruimten, waaronder ten minste een

slaapkamer, gelegen is aan de geluidluwe zijde;

1. Deze eis geldt alleen indien het betreffende plan/ontwerp hierin reeds inzicht kan bieden.
- De gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting (overschrijding van de maximale hogere waarde). Om te bepalen of hiervan sprake is, wordt de gecumuleerde waarde teruggerekend naar de bronsoort, conform het Reken- en meetvoorschrift;
 - In geval van de hoogste, of op-een-na-hoogste geluidklasse ('lawaaig' of 'zeer onrustig'), de eerstelijns bebouwing ten opzichte van de bron zodanig wordt gesitueerd dat zij bijdraagt aan de afscherming van het erachter gelegen gebied.
 1. De afschermende werking voor de achterliggende bebouwing moet worden aangetoond.

In het akoestisch onderzoek, dat als bijlage 1 is bijgevoegd, wordt aangetoond dat aan de eisen van het geluidbeleid voldaan zal worden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Akoestiek

4.2.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB (53 dB voor autowegen) voor het binnenstedelijk gebied.

De gemeente Stichtse Vecht hanteert beleidsregels bij het vaststellen van hogere grenswaarden waaraan voldaan dient te worden bij realisatie van woningen (zie hiervoor paragraaf 3.4.6).

4.2.2 Situatie plangebied

Aangezien in het plangebied geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, en het plangebied binnen de geluidzone van een weg is gelegen, is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- Ten gevolge van de Zuilense Ring wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op enkele plekken, uitsluitend op de 1e verdieping. De hoogste overschrijding bedraagt 4 dB. Derhalve dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- Ten gevolge van de Rijksweg A2 bedraagt de hoogste geluidbelasting 47 dB. Hiermee is op alle beoordelingspunten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan;
- Ten gevolge van de nieuwe oprit bedraagt de hoogste geluidbelasting 44 dB. Hiermee is op alle beoordelingspunten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan;
- Ten gevolge van de Floraweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op enkele plekken, uitsluitend op de 1e verdieping. De hoogste overschrijding bedraagt 4 dB voor de grondgebonden woningen. Derhalve dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden. Ter plaatse van de appartementen bedraagt de hoogste geluidbelasting 61 dB. Ter plaatse van de appartementen worden, daar waar de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, dove gevels (zonder te openen delen) toegepast. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- Ten gevolge van de Amsterdamseslag bedraagt de hoogste geluidbelasting 45 dB. Hiermee is op alle beoordelingspunten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan;

- Op basis van het onderzoek blijkt dat aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen, ten opzichte van de maatregelen die reeds in het plan zijn opgenomen, bij de Zuilense Ring en de Floraweg niet doeltreffend en toepasbaar zijn;
- Voor het onderhavig plan is het mogelijk om te voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Stichtse Vecht. Alle grondgebonden woningen hebben een geluidluwe gevel en een geluidluwe achtertuin. De appartementen dienen via de ontwerppoging of door middel van een bouwkundige maatregel voorzien te worden van een geluidluwe buitenruimte.

Crisis- en Herstelwet

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de voorgenomen aanbreng van 'stil asfalt' op de Zuilense Ring'. Aangezien het de verwachting is dat de nieuwe woonwijk eerder gerealiseerd zal worden dan het aanbrengen van het stille asfalt, zal er een tijdelijke overschrijding van de berekende geluidbelastingen zijn. Hiervoor is het plan als ontwikkelingsgebied aangewezen in de 12^e tranche van de Crisis- en Herstelwet. In de planregels is middels een voorwaardelijke verplichting de realisatie van de geluidschermen en het aanbrengen van het stille asfalt op de Zuilense Ring geborgd.

In de periode dat het stille asfalt nog niet is aangebracht zal de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de Zuilense Ring ca. 2-3 dB hoger uitvallen tot een maximum van ca. 54 dB. Geluidluwe zijdes (achtergevel) zijn de voor de woningen nog steeds aanwezig. De maximaal aanvaarde geluidbelasting conform de Wet geluidhinder bedraagt 63 dB. Geconcludeerd kan worden dat in de periode dat het stille asfalt nog niet is aangebracht er ter plaatse van de woonwijk Haagstede nog steeds voldaan wordt aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat.

Reconstructie

Aangezien als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling de Floraweg gereconstrueerd wordt (realisatie twee rotondes) is onderzocht of er sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (toename geluidbelasting op omliggende woningen van meer dan 2 dB).

Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorgenomen wegaanpassing van de Floraweg (incl. de effecten van de verplaatsing van de oprit naar de Zuilense Ring) zorgt voor een maximale toename van het geluid op de bestaande woonwijk Boomstede van 0,9 dB. Hierbij is, in lijn met het gemeentelijke Actieplan Omgevingslawaaï rekening gehouden met het toepassen van het wegdektype SMA NL5 op de nieuwe rotondes en het wegvak tussen de rotondes.

Vanwege de voorgenomen wegaanpassingen is er derhalve geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Een toename van maximaal 0,9 dB is met het menselijke gehoor niet waarneembaar en wordt door de wetgever aanvaardbaar geacht.

Naast het reconstructie-effect is tevens onderzoek verricht naar de gecumuleerde geluidbelastingen. Hieruit is gebleken dat de gecumuleerde geluidbelasting nagenoeg gelijk blijft dan wel zal afnemen. Dit komt doordat de geluidbelasting vanwege de Zuilense Ring zal afnemen vanwege te realiseren geluidschermen en het toepassen van geluidreducerend wegdek.

4.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet, na verlening van hogere waarden, aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Tevens voldoet het plan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Hiervoor zijn voor een aantal appartementen bouwtechnische maatregelen benodigd. Op grond van de Crisis- en Herstelwet mag het aanbrengen van stil asfalt op de Zuilense Ring in een later stadium plaatsvinden.

Vanwege de wegaanpassingen aan de Floraweg is, mede gelet op het toepassen van het wegdektype SMA NL5, geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Het volledige akoestische onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

4.3 Archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

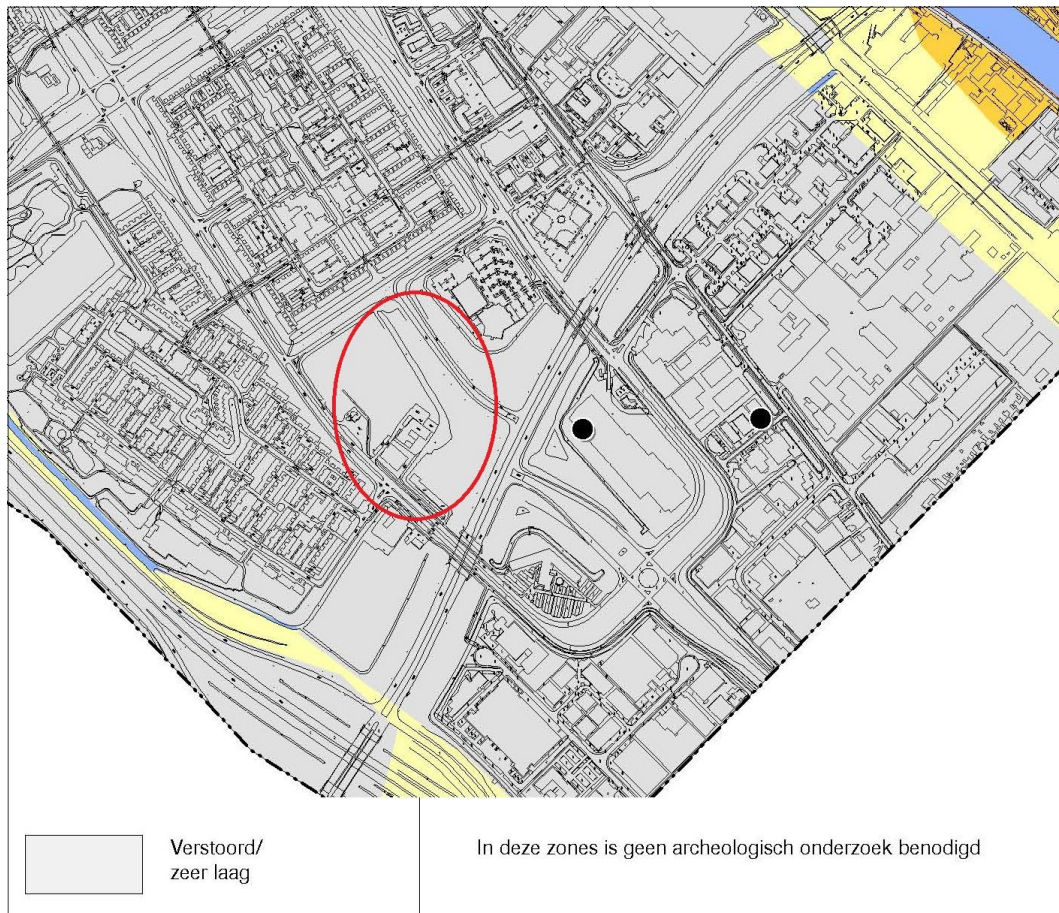
Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

De (voormalige) gemeente Loenen, Maarssen, Abcoude en Breukelen hebben in samenwerking op basis van een verscheidenheid aan geo(morfo)logische bronnen, historische bronnen en archeologische meldingen en onderzoeken archeologische beleids- en waarden- en verwachtingskaarten opgesteld. Op de waarden- en verwachtingenkaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven.

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

4.3.2 Situatie plangebied

Op grond van de gemeentelijke beleidskaart geldt voor het plangebied een zeer lage archeologische verwachtingswaarde vanwege een verstoorde bodem. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is op grond van het archeologisch beleid niet benodigd.



Afbeelding 4.1: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omcirkeld)

4.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zal vanwege een reeds verstoorde bodem geen archeologische waarden aantasten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is op grond van het gemeentelijk beleid niet benodigd. Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister." Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Wettelijk kader

Bedrijven welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen. Ook kan de realisatie van een bedrijf binnen een plangebied van nadelige invloed zijn op woningen buiten het plangebied. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

4.4.2 Situatie plangebied

Typering plangebied

In de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" wordt onderscheid gemaakt in de richtafstanden voor een rustige woonwijk en een gemengd gebied.

Een rustige woonwijk wordt in de publicatie omschreven als:

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied wordt omschreven als:

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de directe nabijheid van het plangebied is aan de zuidkant een tankstation en een bedrijfsverzamelgebouw, aan de noordzijde kantoorpanden en aan de oostzijde industrieterrein Lage Weide gelegen. Daarnaast grenst het plangebied direct aan de Zuilense Ring en wordt in het plangebied naast woningbouw ook een gezondheidscentrum gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande is het te rechtvaardigen dat voor het plangebied aan de richtafstanden behorend bij de omgevingskwaliteit van een gemengd gebied wordt getoetst.

Milieubelastende functies binnen het plangebied

In het plangebied wordt een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. Een dergelijke functie heeft op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" een maximale richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk en is goed verenigbaar met woningen.

Milieubelastende functies buiten het plangebied

Aan de Floraweg is een lpg-tankstation en een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd. In het bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan en aanwezig. Dergelijke bedrijven hebben een richtafstand van maximaal 10 meter tot een gemengd gebied. De afstand van het bedrijfsverzamelgebouw tot de woningen in het plangebied levert geen belemmering op. Een wal met scherm tussen de nieuwe woonwijk en het tankstation en het bedrijfsverzamelgebouw levert naast een visuele afscherming ook een vermindering van eventueel optredende geluiduitstraling.

Verder zijn er in de omgeving van het plangebied (ten noorden) verschillende kantoorfuncties gelegen. Dergelijke functies hebben geen hindercontour die tot het plangebied leidt.

Tankstation

Aan de Floraweg is een lpg-tankstation gelegen, een dergelijke inrichting heeft een richtafstand van maximaal 50 meter voor het aspect gevaar en 10 meter voor het aspect geluid tot een gemengd gebied. Het aspect 'gevaar' is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.5. Ten aanzien van geluid kan gesteld worden dat binnen 10 meter geen woningen zijn voorzien. Om eventuele overlast te voorkomen wordt tussen het plangebied en het tankstation een geluidscherm gerealiseerd.

4.4.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven en in het plangebied te realiseren bedrijven zijn goed verenigbaar met woningen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem en/ of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het is wettelijk geregeld 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. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

4.5.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit het meest recente onderzoek (2007) zijn de volgende conclusies getrokken:

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond lichte tot plaatselijk matige bijmengingen met puin waargenomen. Er is tijdens de veldwerkzaamheden visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zandige bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK, enkele zware metalen en plaatselijk EOX en minerale olie zijn gemeten. In de zandige ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. In de kleihoudende ondergrond is alleen een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen. De licht verhoogde gehalten en concentraties in de grond en het grondwater zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Daarnaast wordt opgemerkt dat enkele licht verhoogde gehalten uit het bodemonderzoek de huidige vastgestelde toetsingswaarden (AW2000-waarden) niet eens overschrijden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied. De uitgevoerde onderzoeken zullen in het toekomstige vergunningentrajec geactualiseerd moeten worden. Echter aangezien er sinds de onderzoeken zijn uitgevoerd geen bodemverontreinigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden, mag van de conclusies uit het onderzoek nog steeds worden uitgegaan.

4.5.3 Conclusie

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. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen herontwikkeling en realisatie nieuwbouw.

Een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken en de resultaten daarvan is opgenomen in bijlage 2.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dat primair bestemd is voor het verblijf van mensen is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verplicht. Deze onderzoeken mogen niet ouder zijn dan 5 jaar. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningbesluit). Voor deze

groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen, (Bevi)' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

4.6.2 Situatie plangebied

4.6.2.1 Bedrijven - Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Bevi-inrichtingen gelegen.

- Lpg-tankstation Floraweg;
- Lpg-tankstation Ruimteweg 1;
- Sika B.V. Zonnebaan 56.

Aangezien enkel het plangebied uitsluitend binnen het invloedsgebied is gelegen van het lpg-tankstation aan de Floraweg, worden de overige bevi-inrichtingen verder buiten beschouwing gelaten.

Lpg-tankstation Floraweg

Dit tankstation is aan de ten zuiden van het plangebied gelegen Floraweg gesitueerd. Een dergelijke inrichting betreft een Bevi-inrichting. Voor het tankstation is op 22 juli 2008 een wijzigingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer verleend. Op grond van de vigerende vergunning heeft het tankstation een maximale doorzet van 1.000 m³ per jaar.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) is het wettelijk kader voor risicovolle inrichtingen vastgelegd. In het Bevi en bijbehorende regeling (Revi) zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen die de norm zijn voor het basisbeschermingsniveau dat elke individuele burger moet worden geboden. Het Revi is op 28 juni 2016 gewijzigd.

(Beperkt)kwetsbare objecten

De afstand die in acht dient te worden gehouden tussen een object en de risicobron verschilt naar gelang de aard van het object. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn andere gebouwen of complexen waar veel mensen kunnen verblijven, zoals sportcomplexen, speeltuinen, winkelcentra en bepaalde bedrijfsgebouwen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor kwetsbare objecten geldt de PR normering als grenswaarde. Binnen de PR-10⁻⁶ van een risicovolle inrichting zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR normering als richtwaarde. Beperkt kwetsbare objecten zijn binnen de PR-10⁻⁶ bij uitzondering toegestaan. Of een ontwikkeling toelaatbaar is wordt bepaald door het bevoegd gezag en hangt sterk af van de onderbouwing van de noodzaak tot ontwikkeling op die locatie en is verwoord in de verantwoording.

Groepsrisico (GR)

Het Bevi vereist dat het GR moet worden getoetst aan de oriëntatiewaarde en dat door het bevoegd gezag een verantwoording ten aanzien van de acceptatie van het berekende GR moet worden opgesteld. Naarmate de afstand tot een LPG-tankstation toeneemt, neemt het overlijdensrisico af.

In het Revi is aangegeven dat voor een LPG tankstation tot op 150 meter vanaf het vulpunt het overlijdensrisico een bijdrage aan de grootte van het groepsrisico leveren kan. Dit gebied wordt in het Revi als invloedsgebied aangeduid.

Effectafstand

Gelijktijdig met het besluit tot het wijzigen van het Revi is op 28 juni 2016 tevens de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' gepubliceerd.

In deze circulaire wordt ter aanvulling van de risicoafstanden uit de Revi het bevoegd gezag verzocht om tevens een effectgerichte benadering toe te passen. Bij de risicobenadering uit het Bevi en de Revi speelt niet alleen het effect van een ongeval (tot op welke afstand kunnen er slachtoffers vallen wanneer zich een ongeval voordoet), maar ook de kans dat een dergelijk ongeval zich voordoet een rol. Het product van kans en effect wordt aangeduid met het begrip risico. Bij de effectgerichte benadering is daarentegen uitsluitend het effect dat bij een ongeval kan optreden maatgevend voor de veiligheidsnormen die gesteld worden. De kans op een ongeval speelt bij deze benadering slechts in zoverre een rol dat hiermee de belangrijkste ongevalsscenario's kunnen worden geselecteerd.

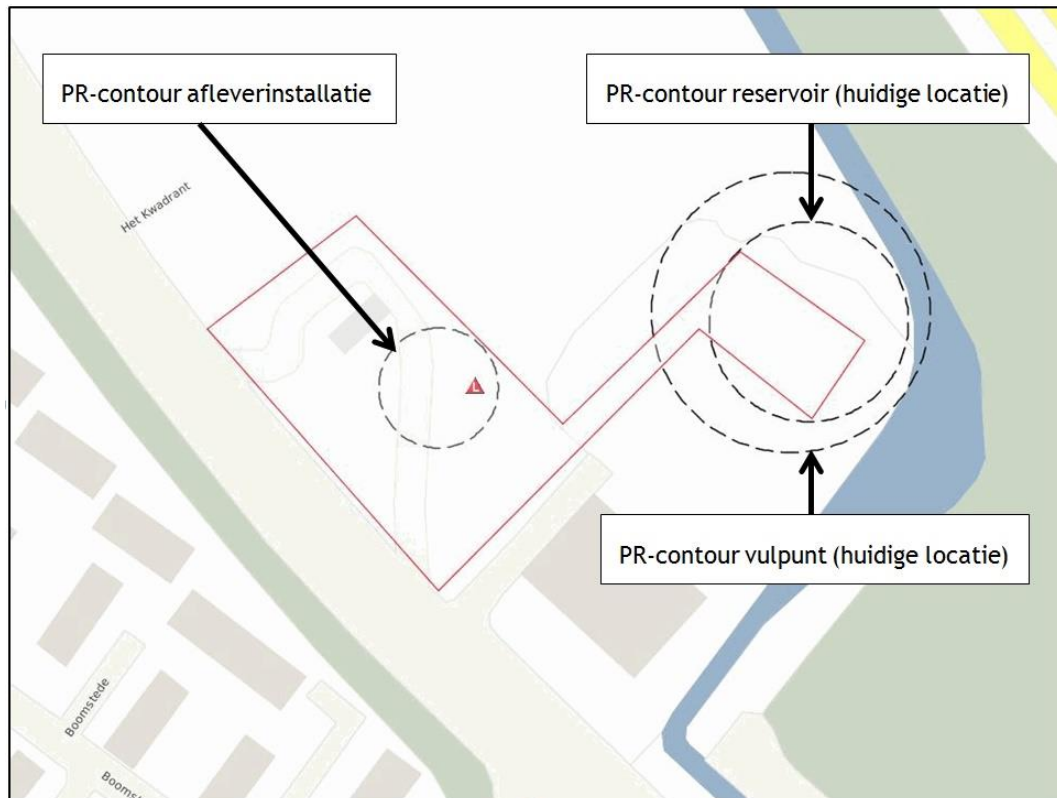
Er worden twee effectafstanden gehanteerd: een afstand van 60 meter voor (beperkt) kwetsbare objecten en een afstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten gemeten vanaf het vulpunt.

In onderhavige situatie zijn er binnen 60 meter geen beperkt kwetsbare objecten en binnen de 160 meter geen zeer kwetsbare objecten aanwezig waardoor voldaan wordt aan de uitgangspunten in de Circulaire.

Toetsing Plaatsgebonden risico

Voor het lpg-tankstation gelden op grond van het gewijzigde Revi de volgende PR-contouren:

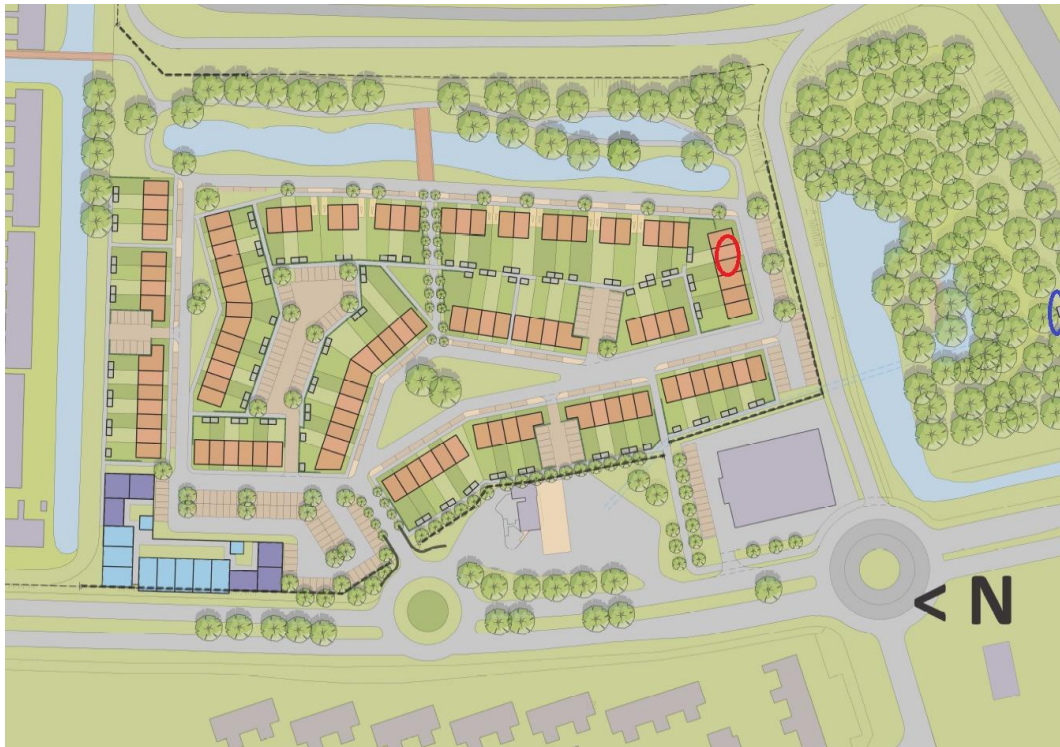
- Vulpunt: 35 meter;
- Reservoir: 25 meter;
- Afleverinstallatie: 15 meter.



Afbeelding 4.2: PR-contouren (huidige situatie) lpg-tankstation (bron: www.risicokaart.nl)

De huidige locatie van het vulpunt en het ondergrondse reservoir is binnen het plangebied gelegen waarbinnen woningbouw voorzien is. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal het vulpunt en het reservoir verplaatst worden.

Rekening houdend met de verplaatsing van het vulpunt en het reservoir kan worden geconcludeerd dat binnen de PR-contouren geen (beperkt) kwetsbare objecten voorzien zijn. Op navolgende afbeelding is de beoogde locatie van het vulpunt en het reservoir weergegeven.



Afbeelding 4.3: Huidige (rode cirkel) en toekomstige (blauwe cirkel) ligging lpg-vulpunt

Toetsing Groepsrisico

Het invloedsgebied van het lpg-tankstation betreft 150 meter rondom het vulpunt. Aangezien binnen het invloedsgebied van de toekomstige situering van het vulpunt wel (beperkt) kwetsbare objecten worden toegevoegd, dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de haalbaarheid van de ontwikkeling en de effecten van het plan op het groepsrisico. In 2011 is de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling binnen het invloedsgebied van het vulpunt onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. Aangezien het stedenbouwkundig plan en de ligging van het vulpunt sinds 2011 is aangepast, is onderzocht in hoeverre de resultaten en conclusies uit het onderzoek uit 2011 nog van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling. Uit dit onderzoek (zie bijlage 4) is gebleken dat de conclusies uit 2011 nog onverkort van toepassing zijn.

De conclusies uit het onderzoek uit 2011 zijn:

- Het groepsrisico in de toekomstige situatie $< 0,1 \times$ de oriëntatiewaarde;
- De toekomstige situatie verantwoordbaar is gelet op aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

4.6.2.2 Bedrijven - Overige Veiligheidswetgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke op grond van overige wetgeving een risico vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6.2.3 *Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water*

De enige transportroute van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied betreft de Zuilense Ring. In overleg met de Omgevingsdienst is in het verleden geconcludeerd dat het uitvoeren van een risicoberekening voor de Zuilensering niet noodzakelijk is. Het is weliswaar een vaste transportroute voor gevaarlijke stoffen, echter het is geen doorgaande route. De enige Bevi inrichting die na de Floraweg nog bevoorraadt wordt, is het tankstation aan de Maarsseveensepoort. De jaarlijkse transporten zijn hierdoor zo sporadisch dat de invloed op het plangebied te verwaarlozen is.

4.6.2.4 *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

In de omgeving van het plangebied zijn geen gasleidingen en/of overige leidingen gelegen waardoor significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De dichtstbij gelegen gasleiding is ter hoogte van de A2 gelegen. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van deze leiding gelegen.

4.6.2.5 *Elektromagnetische straling*

Er zijn in de omgeving van het plangebied 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 zendmasten aanwezig zijn, maar dat die geen overschrijdingen van de blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.6.2.6 *Advies Veiligheidsregio Utrecht*

In het kader van het vooroverleg heeft de Veiligheidsregio Utrecht advies uitgebracht. Geadviseerd wordt om:

- Een adequate primaire bluswatervoorzieningen bij het vulpunt plaatsen ter bestrijding van een LPG tankwagen incident. De afstand van de bluswatervoorziening tot het vulpunt dient circa 30-40 meter te bedragen. Deze bluswatervoorziening dient een capaciteit van tenminste 90m³ per uur te bezitten.
- Adequate primaire bluswatervoorzieningen in de woonwijk te plaatsen. Deze bluswatervoorziening heeft een capaciteit van tenminste 30m³ per uur. De maximale afstand tussen deze bluswatervoorziening en de opstelplaats is 100 meter.
- De bereikbaarheid van het plangebied zo in te richten dat een opstelplaats voor een brandweervoertuig zich tot maximaal 40 meter van de voordeur van een woning bevindt. Het gezondheidscentrum dient tot op 15 m benaderbaar te zijn.

Bij de planuitwerking zal met bovenstaand advies rekening gehouden worden. Met de Veiligheidsregio zal over de exacte uitwerking hiervan in overleg getreden worden.

4.6.3 **Conclusie**

Met uitzondering van het lpg-tankstation aan de Floraweg zijn er in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig.

Binnen de GR-contouren van het lpg-tankstation zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten voorzien. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico zijn wel (beperkt) kwetsbare objecten voorzien. Op basis van onderzoek uit 2011 en een actualisatie van de gehanteerde uitgangspunten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar en verantwoordbaar is.

Het volledige onderzoek naar Externe veiligheid is als bijlage 3 opgenomen.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Wettelijk kader

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 -gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet - soortenbescherming. De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingdoelstellingen 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).

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 plant- 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.

4.7.2 Situatie plangebied

Aangezien op voorhand niet uit te sluiten valt dat door de voorgenomen ontwikkeling beschermde flora en/of fauna geschaad wordt, is er door Tuitert Natuuronderzoek een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit kwamen de volgende resultaten naar voren:

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen op ca. 2 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden en/of Beschermde natuurmonumenten liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied, de beperkte effect-afstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Maarssen, kan een aantasting van een Natuurbeschermingswetgebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is het landgoed Diependaal langs de Vecht op ca. 900 meter afstand van het plangebied. Op ca. 1 km afstand van het plangebied ligt het EHS-gebied Oostelijke Vechtplassen. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde EHS-gebied, de beperkte effectafstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Maarssen, kan een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

4.7.2.2 Soortenbescherming

Het plangebied vormt leefgebied voor diverse algemeen voorkomende soorten zoals diverse muizensoorten, egel, konijn, haas, wezel, woelrat, ree, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. In het plangebied komen tevens groeiplaatsen van de grote kaardenbol en potentiële groeiplaatsen voor de brede wespenorchis aanwezig. Het betreft algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Wel is de zorgplicht uit artikel 2 Flora- en faunawet op deze soorten van toepassing.

De watergang in het plangebied vormt geschikte biotoop voor beschermde vissoorten zoals kleine modderkruiper (tabel 2 Ffwet) en bittervoorn (tabel 3 Ffwet). De watergang blijft behouden, waardoor geen sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde vissoorten.

Langs de oevers van de watergang en in de bossingel kunnen verblijfplaatsen van de ringslang (tabel 3 Ffwet) aanwezig zijn. Aanvullend veldonderzoek in de daarvoor geschikte periode(n) moet uitwijzen of de soort daadwerkelijk voorkomt. Wanneer vaste rust- en verblijfplaatsen (voortplantings- en/of overwinteringsplaatsen) van de ringslang worden aangetast of verstoord, dan is daarvoor een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig. Aangezien de watergang en het bosje in het plan behouden blijven, komt de functionaliteit van het gebied als leefgebied voor de ringslang en daarmee de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding wanneer met de inrichting van het gebied rekening wordt gehouden met de biotoopeisen van de ringslang. Een ontheffing wordt derhalve op voorhand verleenbaar geacht. De Flora- en faunawet staat derhalve de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

De nattere delen van het terrein tussen de rietvegetatie vormen een geschikte groeiplaats voor de overige beschermde rietorchis (tabel 2 Ffwet). Voordat werkzaamheden in het gebied plaatsvinden dient aanvullend veldonderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de rietorchis in het plangebied. Indien deze aanwezig is, dan is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk, tenzij aantoonbaar gewerkt wordt volgens een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode Ffwet. In dat geval geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Aangezien de rietorchis veelvuldig voorkomt in de omgeving van Maarssen en de gunstige staat van instandhouding van de soort derhalve niet in het geding komt, wordt een ontheffing op voorhand verleenbaar geacht. De Flora- en faunawet staat derhalve de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

In het plangebied is geschikt foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. De watergang in het plangebied kan tevens dienen als vliegroute. Zowel in het plangebied zelf als in de bredere omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en fauna-wet is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied vormt geschikt broedgebied voor algemeen voorkomende (zang)vogels. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zoals roofvogels, uilen en roek zijn niet aanwezig in het plangebied. Nesten van vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nestplaats zijn alleen beschermd als ze in gebruik zijn tijdens het broedseizoen. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen wordt aanbevolen om werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren of vooraf te (laten) controleren of er op dat moment vogels in het plangebied broeden. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van half maart tot begin augustus.

4.7.3 Aanvullend onderzoek

Aangezien op grond van het uitgevoerde verkennende onderzoek negatieve effecten op de ringslang en de rietorchis niet kunnen worden uitgesloten, is door Tuitert Natuuronderzoek in september 2015 een aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Op basis van dit specifieke onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de ringslang (tabel 3 Ffwet) aangetroffen. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van de ringslang.
- In het plangebied zijn geen groeiplaatsen van de rietorchis (tabel 2 Ffwet) aanwezig. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van groeiplaatsen van de rietorchis.
- Ten aanzien van de ringslang en de rietorchis geldt dat voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

De rapportage van het aanvullende onderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd.

4.7.4 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde ecologisch verkennende en aanvullend onderzoek is gebleken dat negatieve effecten op beschermde flora en fauna en beschermde natuurgebieden niet te verwachten zijn.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide;
- d. een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Besluiten en Regelingen welke gekoppeld zijn aan de Wet luchtkwaliteit zijn ondermeer de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze algemene maatregel van bestuur, verder te noemen het "Besluit nibm", geeft aan wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dat is het geval als de toename van fijn stof of stikstof niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.8.2 Situatie plangebied

Wet luchtkwaliteit

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (3% criterium) is maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het onderhavige project is dan ook gelet op de beperkte omvang ervan aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Aangezien het plangebied in de nabijheid van zowel de Zuilense Ring als de Rijksweg A2 is gelegen, is ervoor gekozen met het rekenmodel Geomilieu de concentratie aan stikstofdioxide en fijn stof gedetailleerder te berekenen. Hiervoor zijn de meest maatgevende wegen in het rekenmodel ingevoerd (peiljaar 2014). Hieruit blijkt dat de concentratie fijn stof in het plangebied maximaal $22,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en de concentratie stikstofdioxide maximaal $31,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van $31,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie van $31,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof niet wordt overschreden, wordt ook aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vanaf concentraties boven de $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschreden. Reeds is gebleken dat aan de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt voldaan, hetgeen betekent dat ook aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Sinds 2015 geldt er ook een grenswaarde voor zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$). Deze jaargemiddelde grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit berekeningen, welke zijn uitgevoerd door de Omgevingsdienst Regio Utrecht, blijkt dat de concentratie zeer fijn stof in de omgeving van het plangebied maximaal $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt.

4.8.3 Conclusie

Op basis van de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling en de situatie ter plaatse van het plangebied kan geconcludeerd worden dat:

- ten aanzien van luchtkwaliteit het Besluit 'niet in betekende mate' van toepassing is. Daarnaast is er geen sprake van een feitelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het te realiseren plan;
- de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots onder de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijft. Hiermee wordt voldaan aan een goede leef/luchtkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners rondom en in het plangebied.

Het volledige onderzoek naar luchtkwaliteit is als bijlage 7 opgenomen.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Met de voorgenomen ontwikkeling gaan ook verschillende verkeerskundige aanpassingen gepaard. Om de nieuwe woonwijk beter te laten aansluiten bij de wijk Bloemstede, is onderzocht of de bestaande oprit naar de Zuilense Ring, de Maarssenbroekseslag, verschoven kan worden in zuidelijke richting. Op deze wijze kan onder andere vanuit het plangebied aangesloten worden op de fietspadenstructuur in de omgeving van het plangebied zonder dat drukke wegen gepasseerd moeten worden.

Door verkeerskundig advies bureau Delft Infra Advies zijn de afgelopen jaren verschillende onderzoeken verricht naar de verkeerskundige effecten van het verschuiven van de oprit. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het verschuiven van de oprit naar de Zuilense Ring geen significant negatieve effecten heeft op de verkeerssysteem in de omgeving van het plangebied.

De uitgevoerde onderzoeken van Delft Infra Advies zijn als bijlage 8, 9 en 10 opgenomen.

4.9.2 Parkeren

De gemeentelijke parkeernormen uit het de Beleidsvisie Parkeren (zie hiervoor paragraaf 3.4.2) zullen als voorwaarde in onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.

4.10 Water

4.10.1 Beleid

4.10.1.1 Europees beleid

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

4.10.1.2 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan. In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

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

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

4.10.1.3 Provinciaal beleid

Op 23 november 2009 is het Waterplan 2010-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten met als ondertitel richting robuust. Het Waterplan is het regionale waterplan volgens de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan worden 3 hoofdthema's onderscheiden: Veiligheid, Kwaliteit en Kwantiteit en Gebruik en beleving.

Vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking streeft de provincie naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten. Utrecht vormt een complexe provincie w.b water: de vaarwegen in de provincie worden in toenemende mate gebruikt voor de beroeps- en recreatievaart.

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

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

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

Ontwikkelingen van de grondwatersystemen kennen daarnaast ook de volgende criteria:

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

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

Bodemeigenschappen: deze opgave wordt gebiedsspecifiek aangepakt. Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenweidegebied. In het veenweidegebied stellen landbouw, bebouwing en natuur tegenstrijdige eisen aan het waterbeheer. Het waterbeheer is daardoor versnipperd, ingewikkeld en duur. Het proces van bodemdaling leidt tot toenemende hoogteverschillen in het gebied en tot schade aan gebouwen en infrastructuur. Kwetsbaarheid voor wateroverlast en droogte neemt toe. Waterafvoer wordt geleidelijk moeilijker door zeespiegelstijging, waardoor de beschikbare capaciteit van het boezemstelsel een steeds groter probleem wordt. Daarnaast zullen droge zomers steeds vaker voorkomen, waardoor meer water moet worden ingelaten. Dit heeft vergaande consequenties voor de waterkwaliteit en ecologie.

4.10.1.4 Regionaal beleid

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heet het waterbeleid voor de komende jaren vastgelegd in "Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!'. In het waterbeheerplan staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kan worden uitgevoerd. Verder bevat het waterbeheersplan een overzicht van de ambities en doelen van het waterschap voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze te bereiken. Vier thema's vormen de leidraad van het plan:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

4.10.2 Watertoets

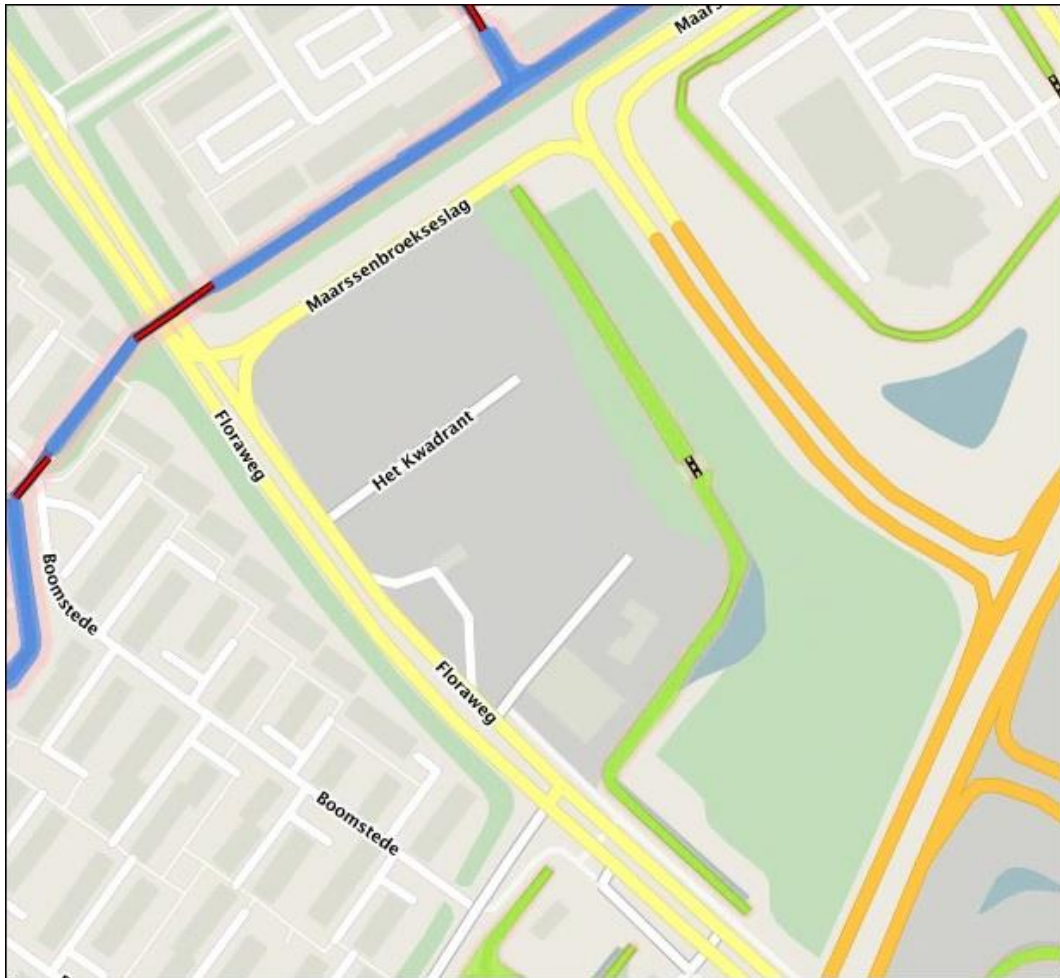
Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de Watertoets vormgegeven middels de 'digitale watertoets'. Uit deze toets is gebleken dat over de toekomstige waterhuishouding in het plangebied in overleg getreden moet worden met het waterschap. In de planontwikkeling is met de waterschapsbelangen rekening gehouden middels het creëren van een grotere oppervlakte aan open water, waardoor de toename van het verhard oppervlak (en daarmee een afname van infiltratiemogelijkheden) gecompenseerd wordt.

Naar aanleiding van de digitale watertoets en de vooroverlegreactie is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven dat een nadere uitwerking van de volgende punten opgenomen dient te worden:

1. Peilgebieden en oppervlaktewater huidig watersysteem;
2. Toename verhard oppervlak en watercompensatie;
3. Ontwerp watersysteem;
4. Omgang hemelwater en waterkwaliteit;
5. Ruimtelijke adaptie;
6. Drooglegging en bodemdaling.

4.10.2.1 Peilgebieden en oppervlaktewater huidig watersysteem

Het plangebied ligt in een peilgebied met vastpeil (- 1,65 NAP). Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat het waterpeil niet wordt gewijzigd. Ten oosten van het plangebied ligt een tertiaire watergang. Ten noordwesten van het plangebied ligt een primaire watergang. Eventuele slootdempingen dienen 1 op 1 te worden gecompenseerd in open water.



Afbeelding 4.4: Situatiekening huidig watersysteem (Bron: <http://hdsr.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=HDSR-Data-Deler>)

De huidige tertiaire watergang in het plangebied (welke middels een duiker aansluit op de primaire watergang) zal vanwege de nieuw aan te leggen weg (aansluiting op de Zuilen Ring) gedeeltelijk verlegd worden en doorkruist. Middels een duiker zullen de delen aan weerszijden van de nieuwe ontsluitingsweg met elkaar worden verbonden. Het Hoogheemraadschap heeft het voornemen van deze watergang een primaire watergang te maken.

4.10.2.2 Toename verhard oppervlak en watercompensatie

Onderdeel	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Toename verhard oppervlak
Dakoppervlak	0 m ²	7.295 m ²	7.295 m ²
Infrastructuur (wegen)	0 m ²	6.550 m ²	6.550 m ²
Parkeervoorzieningen	0 m ²	4.435 m ²	4.435 m ²
Tuinen*	0 m ²	10.380 m ²	10.380 m ²
Totaal	0 m²	28.660 m²	28.660 m²

* de oppervlakte aan tuinen wordt voor 60% als verhard oppervlak meegenomen.

In het plan is sprake van een toename van meer dan 500 m² aan verhard oppervlak. Dit heeft gevolgen voor het watersysteem. Er vindt een versnelde afvoer van hemelwater vanaf verhard oppervlak plaats. Om de versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater te voorkomen, kan het water

- A. worden geïnfiltreerd in de bodem.
- B. of er kan gekozen worden om watercompensatie aan te leggen.

Infiltratie

Bij het berekenen van de bergingscapaciteit voor infiltratievoorzieningen wordt geadviseerd uit te gaan van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak.

Watercompensatie

Bij het compenseren in open water dient 15% van de toename aan verhard oppervlak te worden gecompenseerd (richtlijn). Vanwege de grote van het plangebied is er door het Hoogheemraadschap een maatwerkberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in de toekomstige situatie minimaal 6.500 m² aan oppervlaktewater aanwezig moet om ongewenste peilstijging tegen te gaan. Vanwege de negatieve effecten van de klimaatverandering adviseert het Hoogheemraadschap om minimaal 6.700 m² aan oppervlaktewater aan te leggen.

Een combinatie van waterbergingsystemen is tevens mogelijk.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van de voorgenomen natuurlijke herinrichting van het openbaar gebied aan de buitenzijde van de nieuwe woonwijk zal de oppervlakte aan open water toenemen. Met het Hoogheemraadschap is overleg gevoerd over de compensatie van het verhard oppervlak. Hieruit is naar voren gekomen dat het voor het watersysteem bevorderlijk zal zijn om een open verbinding te maken naar de watergang in de aangrenzende wijk Bloemstede. Op deze wijze zal er naar verwachting voldoende open water gerealiseerd worden om de toename aan verhard oppervlak te compenseren. Deze verplichting is als voorwaarde in de planregels (artikel 11.3) opgenomen.

4.10.2.3 Ontwerp watersysteem

Het toekomstig watersysteem zal nader uitgewerkt worden waarbij de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:

- In verband met de waterkwaliteit worden er geen doodlopende watergangen aangelegd (stilstaand water leidt tot algen, kroos en zuurstofloos water).
- Het planten van bomen direct langs de watergang is vanwege bladval niet wenselijk. Dit brengt extra onderhoudskosten met zich mee.
- Indien mogelijk zullen natuurvriendelijke oevers worden toegepast.
- De afvoercapaciteit van de bestaande duiker naar de primaire watergang aan de noord-westzijde van het plangebied zal nader onderzocht worden. Indien mogelijk zal er een open verbinding tussen beide watergangen gecreëerd worden.

4.10.2.4 Omgang hemelwater en waterkwaliteit

Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) mag direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Het hemelwater van de infrastructuur (wegen en parkeervoorzieningen) zal geïnfiltreerd moeten worden of middels een voorzuivering (bijvoorbeeld een bermpassage) op oppervlaktewater afgevoerd worden.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, zullen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toegepast worden voor dak, dakgoot en regenpijp.

4.10.2.5 Ruimtelijke adaptie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor.

De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Stichtse Vecht heeft samen met 8 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de 'Coalitie Regio Utrecht' aan de opgaven.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt tevens rekening gehouden met de effecten van het veranderende klimaat. Zo zal er extra watercompensatie (meer dan de huidige eisen) worden aangelegd. Andere kansen voor Haagstede zijn het toepassen van groene daken en het zichtbaar afvoeren van het hemelwater naar de watergang. Dergelijke aspecten zullen bij de planuitwerking, indien mogelijk en haalbaar, worden meegenomen.

4.10.2.6 Drooglegging en bodemdaling

Bij de realisatie van het bouwplan is het van belang dat grondwateroverlast wordt voorkomen. In het plan dient derhalve rekening gehouden te worden met een drooglegging van minimaal 1,0 meter van de infrastructuur.

Daarnaast zal bij de realisatie tevens rekening gehouden moeten worden met mogelijke bodemdaling door inklinking of restzettingen van de aanwezige veenlaag in de bodem.

Bij de uitwerking van de civieltechnische tekeningen zal met dit aspect rekening gehouden worden.

4.10.2.7 Vervolgproces

Met de uitgangspunten, zoals opgenomen in deze paragraaf, de inrichting van de openbare ruimte nader uitgewerkt worden. Op 17 september 2015 heeft hierover reeds een eerste overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie. De ambitie vanaf 2017 is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de energieopwekking gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit is alleen mogelijk bij een EPC < 0. Bij een woning met EPC = 0 wordt (alleen) gebouw gebonden energie duurzaam opgewekt. Bij een NOM-woning dient tevens het gebruikersdeel te worden opgewekt, waardoor een negatieve EPC-score noodzakelijk is.

Vanaf 2017 geldt tevens een hoger ambitieniveau ten aanzien van GPR Gebouw. Van de vijf thema's zet Stichtse Vecht in op:

- Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
- Thema toekomstwaarde: 8
- Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen.

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

Daarnaast is op 20 december 2012 in de Staatscourant de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bekendgemaakt. Hierin staat dat huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren, hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Deze extra ruimte is vanaf 1 januari 2015 € 9.000. Dit gaat buiten de normale inkomensstoets om. Er zijn wel voorwaarden, onder andere een bruto minimum jaarinkomen van € 32.000,- en dat de totale hypotheek niet hoger mag zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning. Op soortgelijke wijze is het mogelijk om €25.000,- extra hypotheek te krijgen voor de aankoop van of verbouw tot een energieneutraal huis, een nul-op-de-meter huis: dat net zoveel energie verbruikt als het zelf opwekt.

4.11.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in meer dan 25 woningen waardoor het opstellen van een energievisie noodzakelijk is. Tevens dient er voldaan te worden aan de wettelijke eisen gesteld aan nieuwbouw van woningen.

Naast de algemeen geldende eisen ten aanzien van isolatie wordt er in onderhavige ontwikkeling voor de grondgebonden woningen een extra duurzaamheids doelstelling opgelegd. De grondgebonden woningen zullen standaard met een EPC van minimaal 0 uitgevoerd worden. Daarnaast zal voor de grondgebonden woningen 'nul op de meter' als optie aangeboden worden.

In bijlage 11 wordt nader ingegaan in op de duurzaamheids- en energiebesparende maatregelen die met de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaan.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Cultuurhistorische waarden, waardevol en waardevast

Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

De cultuurhistorische waarde van een plangebied is zodoende niet alleen afhankelijk beschermde monumentale waarden binnen het gebied, maar kan zeker ook bepaald worden door waardevolle structuren of objecten in de directe omgeving.

4.12.1 Historie omgeving plangebied

De eerste bewoning in het gebied was op de hoge oeverwallen van de Vecht. De oeverwallen bestonden uit vrij smalle kronkelende stroken kleiafzettingen. Ter weerszijden van deze stroomruggen bevonden zich uitgestrekte moerasgebieden, waarin veenvorming optrad. De ontginning van dit hoogveengebied begon ten westen van Maarssen, rond 1000 na Christus, en werd Maarssenbroek genoemd. Ten oosten van Maarssen gebeurde dit pas 100 jaar later en zo ontstond Maarsseveen.

Tot ver in de twintigste eeuw vond de ruimtelijke ontwikkeling vooral plaats in Maarssen. Rijke Amsterdamse kooplieden schaften in de zeventiende en achttiende eeuw woningen langs de Vecht aan als beleggingsobject en als statussymbool. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de in 1812 door de Fransen aangelegde Straatweg, de spoorlijn Amsterdam - Utrecht (1843) en het Amsterdam-Rijnkanaal (1892) droegen bij aan de verdere groei van Maarssen. Het proces van de industrialisatie en de daarmee gepaard gaande groei van Maarssen zette zich na de Tweede Wereldoorlog in gestaag tempo voort. Steeds meer boerenland werd bouwterrein en het dorp Maarssen steeds verder uitgebreid. Vanaf de jaren '70 is Maarssenbroek gebouwd, op voornamelijk agrarische grond. De eerste wijk die werd gebouwd was Bloemstede, later volgden nog dertien andere wijken.

4.12.2 Historie plangebied

Het plangebied is van oorsprong in gebruik geweest als agrarisch gebied. In de jaren negentig is het ingericht als bedrijfsterrein. Vermoedelijk is het terrein toen ook opgehoogd.

Op het terrein vond onder meer opslag plaats van bouwketen van de firma Ballast Nedam en opslag van de dienst Openbare Werken van de gemeente. Ook was op de locatie een hoveniersbedrijf gevestigd. Midden op het terrein was plantsoenafval afkomstig uit de gemeente Maarssenbroek en omgeving gelegen. Langs de noordoostzijde was tijdelijk een slibdepot aanwezig.

4.12.3 Voorgenomen ontwikkeling

In het plangebied zijn behoudens de nog aanwezige watergangen geen sporen uit het verleden aanwezig. Van cultuurhistorische waarden en/of objecten is dan ook geen sprake. Bij het stedenbouwkundig plan is wel aansluiting gezocht van de karakteristieken van de overige wijken in Maarssenbroek. In het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 12) is een en ander nader uitgewerkt.

4.13 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van maximaal 155 woningen (107 grondgebonden woningen en maximaal 48 appartementen) en/of een gezondheidscentrum binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

4.13.1 Toetsing plangebied

Kenmerken van de activiteit

Het plan omvat de bouw van maximaal maximaal 155 woningen (107 grondgebonden woningen en maximaal 48 appartementen) en/of een gezondheidscentrum en blijft daarmee ver onder de vorenstaande genoemde drempelwaarden. Gelet op de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van onder andere de aspecten "luchtkwaliteit", "flora en fauna" en "verkeer en parkeren" zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht.

Plaats waar de activiteit plaatsvindt (ligging ten opzichte van gevoelige gebieden)

Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name woningen, wegen en bedrijfsmatige functies. Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden wordt in het uitgevoerde ecologische onderzoek het volgende opgemerkt:

Natura-2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermings-wetgebied is het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen op ca. 2 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden en/of Beschermd natuurmonumenten liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied, de beperkte effect-afstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Maarssen, kan een aantasting van een Natuurbeschermingswetgebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is het landgoed Diependaal langs de Vecht op ca. 900 meter afstand van het plangebied. Op ca. 1 km afstand van het plangebied ligt het EHS-gebied Oostelijke Vechtplassen. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde EHS-gebied, de beperkte effectafstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Maarssen, kan een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

De samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie)

De voorgenomen ontwikkeling betreft een op zichzelf staande ontwikkeling en heeft geen samenhang met andere activiteiten in de omgeving.

De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen

De mogelijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling van Haagstede hebben betrekking op de aspecten "externe veiligheid", "verkeer", "flora en fauna" en "luchtkwaliteit". Ter onderbouwing van de milieukundige haalbaarheid van het bestemmingsplan is naar al deze aspecten onderzoek verricht. Op grond van deze onderzoeken is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling milieukundig uitvoerbaar is en dat effecten op het milieu aanvaardbaar zijn.

4.13.2 Conclusie

De voorgenomen uitbreiding kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling blijft weliswaar onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Haagstede' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie alsmede de herontwikkelingsplannen die gelden voor het plangebied. Er is gekozen om de belangen van de omwonenden te waarborgen door middel van het vastleggen van goot- en bouwhoogtes en bouwvlakken.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels door aansluiting te zoeken bij de recent geformuleerde planregels van andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Stichtse Vecht. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan is, is enige flexibiliteit en maatwerk in de regels toegepast. De stedenbouwkundige verantwoording hiervan is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;

- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: "Groen", "Maatschappelijk", "Verkeer", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Water" en "Wonen".

5.3.1 Groen

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen. Speelvoorzieningen zijn hier toegestaan. Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen de bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. In- en uitritten zijn wel toegestaan, evenals een wandel- en fietspad. Een geluidswal en een lgp-vulpunt (te plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg') incl. bijbehorende voorziening zijn tevens toegestaan in deze bestemming.

Om een beeld te geven van de voorgenomen fietsroute door de wijk is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute' opgenomen. Aangezien de exacte ligging nog kan verschuiven is op gronden zonder deze aanduiding tevens een fietspad toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen door het afwijken van de bestemmingsregels een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

5.3.2 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor het op te richten gezondheidscentrum met woningen/appartementen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Naast het gezondheidscentrum zijn tevens gestapelde woningen toegestaan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid om in plaats van een maatschappelijke functie, grondgebonden woningen of appartementen te realiseren, opgenomen.

Om bij de uitwerking van het bouwplan voor het gezondheidscentrum enige flexibiliteit te hebben, is een groter bestemmings- en bouwvlak opgenomen. Middels de opgenomen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', het in de planregels vastgelegde maximum aan woningen en oppervlakte aan gezondheidscentrum, wordt voorkomen dat het volledige bouwvlak volgebouwd kan worden.

5.3.3 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn wegen met hoofdzakelijk een doorgaande functie, pleinen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen toegestaan.

5.3.4 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, pleinen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen toegestaan.

Om een beeld te geven van de voorgenomen fietsroute door de wijk is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute' opgenomen. Aangezien de exacte ligging nog kan verschuiven is op gronden zonder deze aanduiding tevens een fietspad toegestaan.

5.3.5 Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en de waterhuishouding.

5.3.6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor grondgebonden woningen. In de planregels is het maximale aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' op de verbeelding is de bouwmassa gemaximaliseerd.

Om een beeld te geven van de voorgenomen fietsroute door de wijk is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute' opgenomen. Aangezien de exacte ligging nog kan verschuiven is op gronden zonder deze aanduiding tevens een fietspad toegestaan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen vanaf 4 november 2016. Op 30 november 2016 heeft er daarnaast een inloopavond plaatsgevonden.

Van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht zijn vooroverlegreacties ontvangen. Daarnaast zijn er in totaal 34 inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen.

In bijlage 13 zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens zijn de aanpassingen, die naar aanleiding van de reacties in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, weergegeven.

Zienswijzen

In deze paragraaf worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Beroep

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op onderhavig bestemmingsplan-plus zijn de procedure bepalingen van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

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

Gemeentelijke kosten

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

Middels een anterieure overeenkomst zijn de (financiële) afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd. Hierin zijn onder andere ook afspraken vastgelegd over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Tevens zijn hierin afspraken vastgelegd over het gemeentelijk kostenverhaal.

Gelet hierop is van vaststellen van een exploitatieplan niet benodigd.

Bijlagen bij Toelichting



Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek



Bijlage 3 Onderzoek Externe veiligheid



Bijlage 4 Aanvullend onderzoek Externe veiligheid



Bijlage 5 Verkennend Natuuronderzoek



Bijlage 6 Aanvullend Natuuronderzoek

Bijlage 7 Notitie Luchtkwaliteit



Bijlage 8 Bereikbaarheidsstudie

Bijlage 9 Notitie haalbaarheid aansluiting Zuilense Ring

Bijlage 10 Notitie plan van aanpak Verkeer

Bijlage 11 Energievisie

Bijlage 12 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 13 Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Haagstede van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPHaagstedeMBK-OW01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf aan huis:

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.12 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

1.13 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.28 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 geschakelde woning:

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

1.30 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.31 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.32 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.34 lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

1.35 gezondheidscentrum:

zorg- en/of medisch gerelateerde voorzieningen waaronder een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapeut en hiermee gelijk te stellen voorzieningen;

1.36 ondergeschikte functie:

functie die ruimtelijk, functioneel en economisch aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van de vestiging/voorziening, maar daar wel aan is gelieerd;

1.37 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.38 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.39 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

2.4 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goot wordt aangemerkt;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grens aan het vaste land;
- d. voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- danwel bruggenhoofd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermgroen;
- b. park;
- c. water;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. gasvulpunt inclusief een reservoir ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lgp';
met de daarbij behorende:
 - f. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden en bruggen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute' zijn de gronden mede bestemd voor een fietsverbinding;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. de bouwhoogte van een geluidwerende voorziening mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 van deze regels is het ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor (beperkt) kwetsbare functies.
- b. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 van deze regels is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- c. Het bepaalde in lid 3.3 onder a. is niet van toepassing op:

- d. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
- e. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat er:

- a. parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn in verband met de verkeersveiligheid, of
- b. er sprake is van een ruimtelijke noodzaak in verband met parkeercongestie.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gezondheidscentrum;
- b. wonen;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. (ontsluitings)wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat toegestaan zijn:
 - 1. een gezondheidscentrum met een maximale oppervlakte van 1.500 m² b.v.o.;
 - 2. maximaal 28 appartementen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in sub 2 zijn maximaal 48 appartementen toegestaan indien geen invulling is gegeven aan de realisatie van een gezondheidscentrum;
- b. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

a Geluidwering

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende geluidwerende voorzieningen zodat voldaan wordt aan de normen in de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere waarden, alsmede aan de volgende voorwaarden:
 - a. elke woning beschikt over ten minste één gevel waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB, zijnde de in de Wet geluidhinder genoemde ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg;
 - b. elke woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is ten minste één buitenruimte gelegen aan de geluidsluwe zijde waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB, zijnde de in de Wet geluidhinder genoemde ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg;
 - c. het binnenniveau in de geluidsgevoelige verblijfsruimten binnen iedere woning vanwege alle wegverkeer is te samen niet hoger is dan 33 dB Lden; voor andere gezondheidszorggebouwen die vallen onder artikel 111a lid 3 van de Wet geluidhinder geldt een waarde van 28 dB.

De geluidsgevoelige functies mogen niet in gebruik worden genomen zolang de benodigde geluidwerende voorzieningen niet zijn gerealiseerd.
2. Van het bepaalde onder 1. mag worden afgeweken ten aanzien van de aanleg van een geluidreducerend wegdek op de Zuilense Ring, mits:
 - a. binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geluidreducerend wegdek op de Zuilense Ring is aangebracht;
 - b. het geluidreducerende wegdek qua geluidreducerende werking minimaal gelijkwaardig is aan de uitgangspunten die in het akoestisch onderzoek d.d. 24 januari 2017 zijn gehanteerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de Toelichting gevoegd;
 - c. het binnenniveau in de geluidsgevoelige verblijfsruimten binnen iedere woning vanwege alle wegverkeer te samen niet hoger is dan 33 dB Lden; voor andere gezondheidszorggebouwen die vallen onder artikel 111a lid 3 van de Wet geluidhinder geldt een waarde van 28 dB.

b Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter en pleinen, evenementen (met een maximum van 5 evenementen per jaar) en maximaal 2 standplaatsen;
- b. reclamezuilen/billboards;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. bruggen en duikers en andere kunstwerken;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voet en fietspaden;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. De bouwhoogte van kunstwerken, zoals bruggen, tunnels en viaducten, mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van reclamezuilen/billboard mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. de bouwhoogte van een geluidwerende voorziening niet meer bedraagt dan 5 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfs- en/of verkeersfunctie en pleinen, evenementen (met een maximum van 5 evenementen per jaar) en maximaal 2 standplaatsen;
met de daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. bruggen en duikers;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute' zijn de gronden mede bestemd voor een fietsverbinding;
- h. speelvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van een geluidwerende voorziening niet meer bedraagt dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15 m;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. beschoeiing;
- f. steigers;

met de daarbij behorende:

- g. bruggen, sluisen, duikers, coupures, dammen en overige kunstwerken;
- h. straatmeubilair;
- i. voet- en fietspaden;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen, met uitzondering van ligplaatsen voor schepen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van obstakelverlichting mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. Voor het bouwen van steigers gelden de volgende regels:
 - 1. Steigers mogen over gehele breedte van het perceel worden gebouwd.
 - 2. De diepte van de steigers gemeten vanaf de waterkant mag niet meer bedragen dan 1 m.
 - 3. De bouwhoogte van steigers mag niet meer bedragen dan 0,5 m.
 - 4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen met een maximum van 107 woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van beroep aan huis dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis; met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. (ontsluitings)wegen en voet- en fietspaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsroute' zijn de gronden mede bestemd voor een fietsverbinding;
- g. groen- en watervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf.
- b. Bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.
- d. De goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- e. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. De bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
 - 1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
 - 2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter.

8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. De bouwhoogte van een geluidwerende voorziening bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde in 8.2.1 onder voor toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 14 meter voor het creëren van hoogteaccenten in de wijk, onder de voorwaarde dat:

- a. de belangen van aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de afwijking geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *Voorwaardelijke verplichting*

a Geluidwering

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende geluidwerende voorzieningen zodat voldaan wordt aan de normen in de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere waarden, alsmede aan de volgende voorwaarden:
 - a. elke woning beschikt over ten minste één gevel waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB, zijnde de in de Wet geluidhinder genoemde ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg;
 - b. elke woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is ten minste één buitenruimte gelegen aan de geluidsluwe zijde waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB, zijnde de in de Wet geluidhinder genoemde ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg;
 - c. het binnenniveau in de geluidsgevoelige verblijfsruimten binnen iedere woning vanwege alle wegverkeer is te samen niet hoger is dan 33 dB Lden; voor andere gezondheidszorggebouwen die vallen onder artikel 111a lid 3 van de Wet geluidhinder geldt een waarde van 28 dB.

De geluidsgevoelige functies mogen niet in gebruik worden genomen zolang de benodigde geluidwerende voorzieningen niet zijn gerealiseerd.

2. Van het bepaalde onder 1. mag worden afgeweken ten aanzien van de aanleg van een geluidreducerend wegdek op de Zuilense Ring, mits:
 - a. binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geluidreducerend wegdek op de Zuilense Ring is aangebracht;
 - b. het geluidreducerende wegdek qua geluidreducerende werking minimaal gelijkwaardig is aan de uitgangspunten die in het akoestisch onderzoek d.d. 24 januari 2017 zijn gehanteerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de Toelichting gevoegd;
 - c. het binnenniveau in de geluidsgevoelige verblijfsruimten binnen iedere woning vanwege alle wegverkeer te samen niet hoger is dan 33 dB Lden; voor andere gezondheidszorggebouwen die vallen onder artikel 111a lid 3 van de Wet geluidhinder geldt een waarde van 28 dB.

b Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.

8.4.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m².
- b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren.
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoers-bedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.
- d. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- f. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het realiseren van zwembaden, met dien verstande, dat:

- a. per bouwperceel maximaal één zwembad is toegestaan;
- b. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning is toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 1 m bedraagt;
- d. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 15% van het perceel bedraagt met een maximum van 50 m²;
- e. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteekt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afwijkende maatvoeringen

In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Ondergrondse bouwwerken

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. De verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil.
 2. Een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen.
 3. De afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m.
 4. Kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.
 5. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.
 6. Waterbergingsystemen zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied.

10.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen en maatvoeringen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen met niet meer dan 50 cm;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 3 m wordt overschreden;



- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeernorm

- a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 'Parkeernormen'. Indien de bijlage niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

11.2 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
 2. opslag en verkoop van vuurwerk;
 3. kamerbewoning/-verhuur.
- b. Een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. Een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. Het gebruik van de 3^e bouwlaag bij de grondgebonden woningen als geluidsgevoelige ruimte;
- e. Onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

11.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

- a. De gebouwen en gronden mogen enkel conform het bepaalde in de artikelen 4, 5, 6 en 8 worden gebruikt, indien is voldaan aan de verplichting om te voorzien in voldoende waterberging binnen het plangebied, met dien verstande dat er ten minste 6.700 m² oppervlaktewater aanwezig dient te zijn binnen het plangebied;
- b. Van het gestelde onder a. kan worden afgeweken indien op een andere wijze wordt voorzien in voldoende waterberging conform het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Stichtse Vecht. Instemming met de waterbeheerder is hiervoor vereist.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
 2. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden vergroot;
 3. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwenaanwijzingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
 4. het oprichten van masten en antenne-installaties ten behoeve van (tele)communicatie-doeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 5. het gebruik van gebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
 - er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
 - het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 - het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 - de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn.
- b. Afwijking als bedoeld onder a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. De afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

1. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
2. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

13.2 Wetgevingszone - veiligheidszone lpg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodat de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits de betreffende aanwezigheid van een lpg-vulpunt is beëindigd.

13.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. De realisatie van grondgebonden woningen inclusief bijbehorende functies zoals parkeerplaatsen, wegen, trottoir en hiermee verbonden voorzieningen. Aan de wijziging worden de volgende voorwaarden verbonden:
 1. Er moeten worden voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen.
 2. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen respectievelijk 9 en 12 meter bedragen.
 3. Van het gestelde onder 2 kan afgeweken worden voor toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 14 meter voor het creëren van hoogteaccenten in de wijk, onder de voorwaarde dat:
 - de belangen van aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad;
 - de afwijking geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld.
 4. Er door de wijziging geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan.
 5. Er door de wijziging geen nadelige effecten ontstaan voor in de omgeving aanwezig functies.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Haagstede.

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Parkeernormen

Functie	Parkeernorm
Wonen (gestapeld)	1,4 pp/woning
Wonen (grondgebonden)	1,9 pp/woning
Gezondheidscentrum	2,2 pp/behandelkamer