Bestemmingsplan
‘Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen’

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bestemmingsplan
Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen
Gemeente Stichtse Vecht

projectnaam	Bestemmingsplan Mastenbroek Maarssen
Identificatienr.	NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS-VG01
projectnummer	15.0952
kenmerk	BPLocMastenbrkMRS / 15.0952
opdrachtgever	Exploitatiemaatschappij Mastenbroek
contactpersoon	De heer A. de Vos
status	Vastgesteld
versie	1.0
datum	4 januari 2018
auteur	J.W. Hendriks
paraaf	

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

Inhoudsopgave

Toelichting **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Opzet van het bestemmingsplan 5
1.3 Ligging plangebied 6
1.4 Vigerend bestemmingsplan 6

Hoofdstuk 2 Het plan **8**
2.1 Voorgeschiedenis 8
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Stedenbouwkundige visie 11
2.4 Het ontwerp 12

Hoofdstuk 3 Beleid **15**
3.1 Inleiding 15
3.2 Rijksbeleid 15
3.3 Provinciaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **22**
4.1 Inleiding 22
4.2 Akoestiek 22
4.3 Archeologie 24
4.4 Bedrijven en milieuzonering 26
4.5 Bodemkwaliteit 28
4.6 Externe veiligheid 28
4.7 Flora en fauna 31
4.8 Luchtkwaliteit 33
4.9 Verkeer en parkeren 33
4.10 Water 34
4.11 Cultuurhistorie 37
4.12 Duurzaamheid 41
4.13 (vormvrije) M.e.r.-beoordeling 42

Hoofdstuk 5 Juridische regeling **45**
5.1 Plansystematiek 45
5.2 Opzet van de regels 45
5.3 De bestemmingen 46

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid **48**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48
6.2 Economische uitvoerbaarheid 49

Bijlagen bij Toelichting 50

Bijlage 1	**Archeologisch onderzoek**	**51**
Bijlage 2	**Akoestisch onderzoek geluiduitstraling kerkgebouw**	**52**
Bijlage 3	**Bodemonderzoek**	**53**
Bijlage 4	**Verkennend natuuronderzoek**	**54**
Bijlage 5	**Aanvullend natuuronderzoek**	**55**
Bijlage 6	**Beeldkwaliteitsplan**	**56**
Bijlage 7	**Nota van Inspraak- en overlegreacties**	**57**
Bijlage 8	**Indicatief ontwerp openbare ruimte Breedstraat**	**58**
Bijlage 9	**Nota Zienswijzen**	**59**

Regels 60

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**61**
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	66
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**67**
Artikel 3	Centrum	67
Artikel 4	Tuin	70
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	71
Artikel 6	Wonen	72
Artikel 7	Waarde - Archeologie	75
Artikel 8	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	79
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**82**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	82
Artikel 10	Algemene bouwregels	83
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	84
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	84
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**85**
Artikel 13	Overgangsrecht	85
Artikel 14	Slotregel	86
Bijlagen		**87**
Bijlage 1	Parkeernormen	88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De garage Mastenbroek in Maarssen is al lange tijd een locatie die de gemeente graag getransformeerd ziet worden tot hoofdzakelijk woningbouw. In overleg met de gemeente, Vechtplassencommissie, Dorpsraad en omgeving (klankbordgroep) hebben de initiatiefnemers een plan opgesteld om deze transformatie te realiseren.

In het plan worden de huidige commerciële ruimtes aan de Breedstraat en enkele appartementen herontwikkeld en maakt het garagebedrijf annex showroom plaats voor grondgebonden woningen en enkele appartementen. De stedenbouwkundige situatie wordt gewijzigd naar een opzet die beter past bij een locatie in het dorp aan de Vecht.

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

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 november 2011 ingestemd met de voorgenomen herontwikkeling en heeft daarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgesteld.

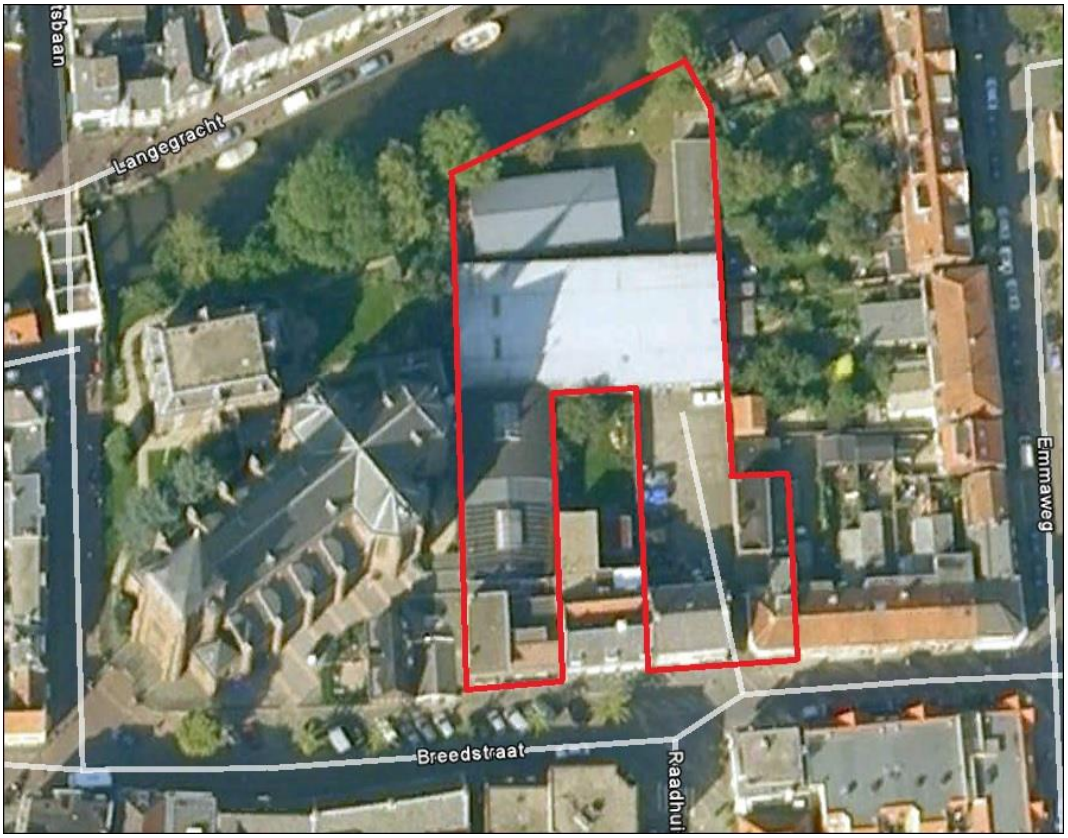
In onderhavig bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven, getoetst aan relevante beleidskaders en wetgeving en wordt een passend planologisch toetsingskader vastgelegd (planregels en verbeelding).

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de beleidsmatige en milieuplanologische 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.

1.3 Ligging plangebied

De locatie "Mastenbroek" is gelegen in het centrum van Maarssen. Het gebied betreft de panden Breedstraat 9-11 (voormalige garagebedrijf Mastenbroek), Breedstraat 17-21 (restaurant van "Tante Lien") en Parkweg 1-1A (voormalige fietsenwinkel). Het plangebied wordt omsloten door de Vecht (noordzijde), de achtertuinen van de percelen aan de Emmaweg (oostzijde), de Breedstraat (zuidzijde) en de Heilig Hartkerk met bijbehorende pastorie (westzijde).

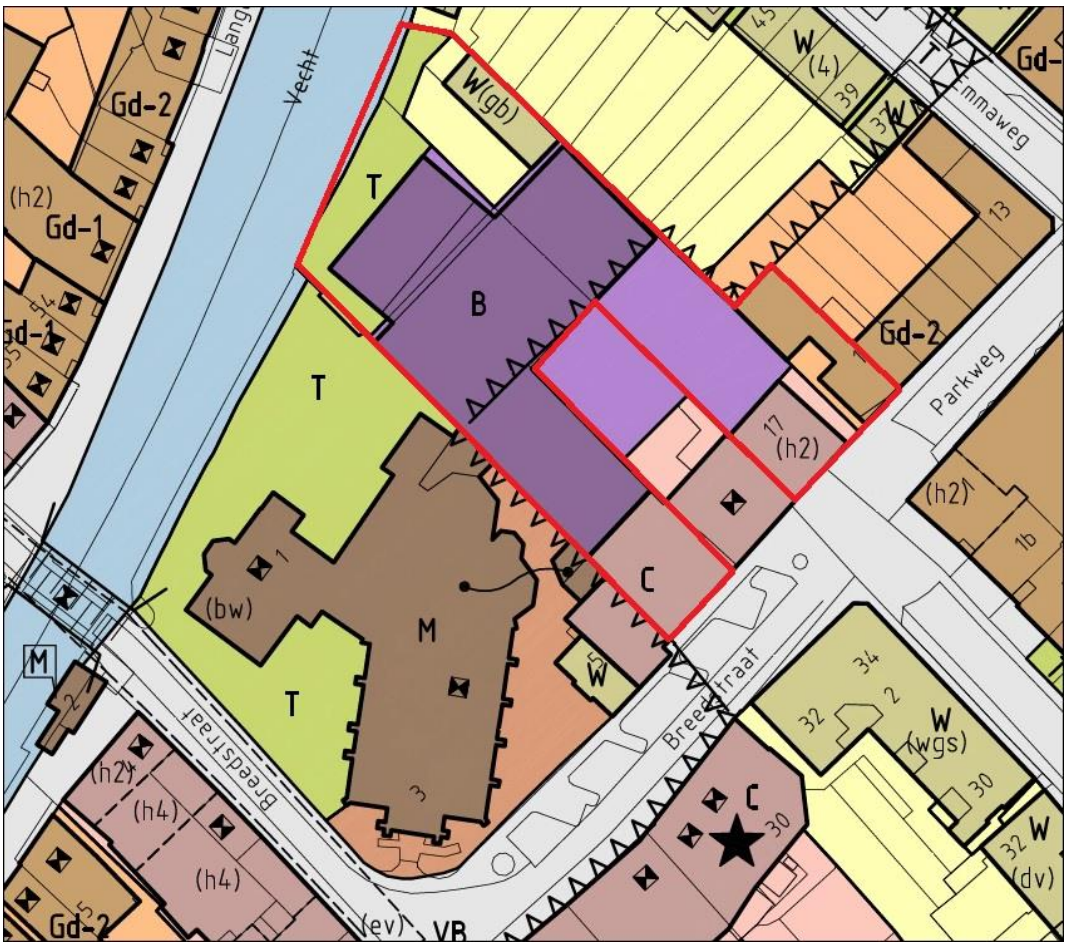


Afbeelding 1.1: luchtfoto omgeving plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht". Op 1 juli 2008 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen vastgesteld waarna Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit d.d. 27 januari 2009 het bestemmingsplan (gedeeltelijk) heeft goedgekeurd.

Het plangebied heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen "Centrum", "Bedrijf", "Gemengd - 2", "Wonen" en "Tuin".



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht"

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Voorgeschiedenis

In het vigerende bestemmingsplan wordt het plangebied aangeduid als 'detonerend', 'niet passend in het historisch beeld' en 'storend'. Tevens wordt gesteld dat:

"Verder kan worden genoemd de panden langs de Vecht ten noorden van de kerk; deze houden op geen enkele wijze rekening met het ritme, de situering, de geleding, de korrelgrootte en bouwstijl van de overige in de kern langs de Vecht gelegen bebouwing. Met name het voormalig garagebedrijf van Mastenbroek op een zo prominente plaats in het dorp detoneert sterk, zeker als gelet wordt op de potentie van deze omgeving."

Daarnaast kan ook worden gesteld dat een garagebedrijf, midden in het historisch centrum van Maarssen, niet passend is qua functie, uitstraling en milieu-uitstraling.

Gelet hierop is de gemeente er veel aan gelegen het plangebied te herontwikkelen tot woongebied, in combinatie met centrumfuncties, die qua bebouwingsvorm en uitstraling passend is binnen de omgeving. Om hiertoe te komen heeft de gemeente eind 2011 ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld voor de gewenste herontwikkeling van de locatie Mastenbroek. Te weten:

- De locatie dient een woonfunctie te krijgen waarbij kleinschalige detailhandel aan de zijde van de Breedstraat niet uitgesloten wordt.
- Uitgangspunt voor de invulling aan de zijde van de Breedstraat is de ritmiek en hoogte van de bestaande panden aan de Breedstraat.
- Binnenterrein variatie met woningen met één en twee lagen met een kap.
- Aan de Vechtzijde woningen die met hun voorkant georiënteerd zijn op de Vecht. Uitgangspunt daarbij is de ritmiek, differentiatie en de hoogte van de bestaande panden aan de Langegracht.
- De ruimte laten om binnen de stedenbouwkundige opzet een accent mogelijk te maken (bijvoorbeeld een poortgebouw aan de Breedstraat).
- Op een passende wijze invulling geven aan de Belvédère Vechtvisie, Vechts bouwen, waarbij een hoog ambitieniveau centraal staat.
- De zijde van de Vecht dient (deels) openbaar toegankelijk te zijn en zo mogelijk dient er een openbaar wandelpad te komen (rondje kerk).
- Parkeren moet binnen het plangebied zelf worden opgelost, waarbij 2 parkeerplaatsen per woning uitgangspunt is. NB: Dit uitgangspunt is inmiddels veranderd in dat het plan moet voldoen aan het GVVP.

In juni 2014 is, in samenspraak met de gemeente, Vechtplassencommissie en Dorpsraad een architect geselecteerd, die het ontwerp vervolgens heeft uitgewerkt. Gedurende dit proces is steeds teruggekoppeld aan de klankbordgroep en de hierin gedane suggesties zijn (deels) overgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

1. het verfraaien van de Breedstraat middels de sloop-nieuwbouw van 3-4 panden;
2. het laten vervallen van het 'rondje om de kerk';
3. het minimaliseren van de schaduwwerking in de noordoost hoek (hoogte en kaprichting);
4. afspraken met de apotheek ten aanzien van inkijk en aansluiting op de muur.

In navolging op de reactie van de Welstandscommissie is meer aandacht besteed aan de hiërarchie binnen het plan (gevels Vechtzijde, Breedstraat en Kerkstraatje) en vergroening van de grachtzijde.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie ligt de locatie ingeklemd tussen de Roomskatholieke-kerk en de percelen aan de Parkweg/Emmaweg en is het nagenoeg volledig bebouwd. De locatie maakt met name vanaf de Vechtzijde een rommelige indruk. De locatie ligt midden in het centrum van Maarssen en heeft twee voorkanten: vanaf de Breedstraat en vanaf de Vecht.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied de volgende functies gesitueerd:

- Autobedrijf, garage met showroom;
- Beautysalon;
- Restaurant;
- Kantoorruimte voor zzp-ers;
- 5 appartementen.

Navolgend zijn foto's van de bestaande situatie (aanzicht Breedstraat en aanzicht vanaf Langegracht) opgenomen.

Afbeelding 2.1: Bestaande situatie zijde Breedstraat

Afbeelding 2.2: Bestaande situatie zijde Langegracht

Vechts bouwen

Maarssen is één van de zogenaamde Vechtdorpen. De bebouwing in deze Vechtdorpen en de bebouwing in het buitengebied in de omgeving van de Vecht hebben een typische en karakteristieke stedenbouwkundige structuur en architectuur: het "Vechts bouwen".

"Vechts Bouwen"

Stedenbouwkundige waarden
Op strategische plekken langs de Vecht, bij bruggen over de rivier, bij kastelen of militaire verdedigingswerken, zijn kleine dorpen ontstaan. Deze dorpen zijn geen Vechtse korrels, maar wel een typisch Vechtse woonvorm die als herkenbaar geheel een rol speelt in het landschap.

Het dorp bestaat voornamelijk uit huizen en die zijn gevarieerd in stijl en van hoge welstand. Waar de Vechtse woonkorrels landelijk ruim en weelderig groen zijn, is het bijzondere van de Vechtdorpen dat ze juist heel compact, dicht en stenig zijn. De straten zijn smal en samen met een enkele openbare overtuin of hofje vaak de enige openbare ruimte.

Architectonische waarden
Vechtse architectuur is vooral eclectisch. De Vecht kent vele stijlen. Het Vechtse is niet gestoeld op traditioneel bouwen, maar op durven bouwen. Het particulier opdrachtgeverschap is de belangrijkste traditie.

Vechts is vooral verzorgd, met aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud. Iedereen doet zijn uiterste best voor een hoge welstand. Het elkaar naar de kroon steken is hier gepast. Het Vechtse is geen stijl, maar een manier van doen. De architectuur is vrij, maar de welstandseis is hoog.

Bron: "Belvedere bouwen Vecht en Plassen" (Landscape Architects for SALE, juli 2002)

Navolgend is een aantal foto's van kenmerkende aspecten van een Vechtdorp weergegeven. In paragraaf 2.3 en 2.4 wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de kenmerken van het Vechts Bouwen.

Afbeelding 2.3: Foto's kenmerkende aspecten Vechtdorpen (Bron: "Belvedere bouwen Vecht en Plassen" (Landscape Architects for SALE, juli 2002)

2.3 Stedenbouwkundige visie

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie is de rivier de Vecht geweest. Deze Utrechtse rivier ligt als een lint door het land. De rivier begint bij de Weerdsluis in de stad Utrecht en mondt zo'n 40 kilometer verder bij Muiden uit in het IJmeer. Daartussen stroomt de Vecht onder andere langs en door de plaatsen Maarssen, Breukelen, Loenen en Weesp. De Vecht wisselt in deze 40 kilometer telkens van hoedanigheid, zo is het een rivier, singel en gracht.

Rivier: landelijk karakter met boerderijen en landhuizen (veel groen).

Singel: landhuizen die met de tuinen aan de rivier liggen.

Gracht: hoge dichtheid en stenige context (bestrating en gevels als aanzicht).

Rivier

Singel

Gracht

De dorpskern van Maarssen wordt gekenmerkt door deze rivier. Omstreeks 1600 werden fraaie herenhuizen gebouwd aan weerszijden op de rivieroevers. Dit gebeurde even ten noorden van een scherpe bocht in de rivier. Door de vernauwing, de hoge dichtheid en de stenige context heeft de Vecht hier de kenmerken van een gracht.

2.4 Het ontwerp

Het stedenbouwkundige ontwerp beoogt:

- het gezicht van Maarsen-Dorp aan de Vecht toegankelijk te maken;
- de roomskatholieke-kerk meer los te maken van naastgelegen bebouwing.
- minimale schaduwwerking voor omwonenden.
- qua korrel en programma beter aan te sluiten op de omgeving.
- herstel van architectonische kwaliteit aan de Breedstraat.

Afbeelding 2.4: indicatieve plattegrond toekomstige situatie

De noordzijde van het plangebied wordt openbaar toegankelijk en krijgt een gracht-karakter. De openbare ruimte aan de Langegracht zoekt duidelijk aansluiting bij de naast gelegen kerk. Zo bestaat de kade uit een talud van zacht materiaal. Het profiel van de kade dient het bestaande, informele beeld te behouden. Gebruik maken van de bestaande (boom)beplanting draagt hier ook aan bij.

Door het pad vanaf de Breedstraat naar de Vechtkade aan de westkant van het plangebied te situeren komt de rk-kerk vrij te liggen van haar omgeving en komt zij nog beter tot haar recht. De woningen die aan dit pad liggen zijn zo bereikbaar, maar parkeren vindt plaats op een parkeerhof. Dit is een collectief privéterrein dat ook afsluitbaar is.

Het ontwerp creëert door middel van de achtertuinen en het parkeerhof afstand ten opzichte van de Emmaweg. Hierdoor ontstaat er voor de bewoners van de Emmaweg en Parkweg een gunstige bezonning. Om de situatie aan de noordoostzijde te optimaliseren, daar waar mogelijk wel een knelpunt zou kunnen ontstaan, zijn zonnestudies uitgevoerd en aanpassingen in het ontwerp verwerkt.

De context bestaat uit een korrel van individuele gevels met 2 tot 3 lagen. Hierin voegt het plangebied zich, door het individuele woonhuis als typologie te nemen qua hoogte, beukmaat, dakkappen,

detaillering en materialisering.

Het aangezicht vanaf de Breedstraat wordt verfraaid en zal beter aansluiten bij de winkelstraat. De panden Breedstraat 9 en 17 en Parkweg 1 worden gesloopt. Het monument Breedstraat 15 'apotheker' blijft behouden. De plint aan de Breedstraat blijft bestaan uit horeca en kleinschalige detailhandel, maar zal architectonisch beter aansluiten op Vechts bouwen.

In de toekomstige situatie worden de volgende functies binnen het plangebied gerealiseerd:

- 11 grondgebonden woningen;
- 2 commerciële ruimtes;
- 5 appartementen.

Navolgende afbeeldingen geven een beeld van het toekomstige aanzicht van het plangebied.

Afbeelding 2.5: Gevelaanzichten toekomstige situatie

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 4.10.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 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. Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. 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.

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

Behoefte

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.

Huishoudensprognose

De groei van het aantal huishoudens neemt sterker toe dan de bevolkingsgroei. Dit wordt veroorzaakt door de toenemende trend van gezinsverdunning. 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.

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 Maarssen-Dorp een regionale huisvestingsfunctie heeft.

De gemeentelijke Woonvisie 2017-2022 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 regionale huisvestingsfunctie van Maarssen-Dorp en de achtergebleven woningbouwproductie van de afgelopen jaren 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 3.1: woningbehoefte gemeente Stichtse Vecht (bron: Woningbehoefte onderzoek Companen, 11 november 2010)

Locatie

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.

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

3.2.2 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

In december 2016 heeft de provincie Utrecht de herijkte 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 tot 2028 voor de gemeente Stichtse Vecht een woningbouwprogramma opgenomen van ca. 1.800 woningen.

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en de toevoeging van 11 woningen, is passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt niet alleen een aantal woningen gerealiseerd, maar ook wordt de relatie tussen het dorp en de Vecht versterkt en wordt aan een centrale locatie in het centrum een nieuwe passende functie toegekend.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 2005 is deze ruimtelijke structuurvisie door de raad vastgesteld.

In de Structuurvisie wordt voor de omgeving van het plangebied met name de kwaliteit van de Vechtzone benadrukt. Waar mogelijk dient de relatie tussen Maarssen-Dorp en de Vecht versterkt te worden. Daarnaast dienen mogelijkheden om het centrum, qua detailhandel en horeca, te versterken, benut te worden.

In de huidige situatie vormt het garagebedrijf Mastenbroek een barrière tussen de Vecht en het centrum. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de relatie tussen het dorp en de Vecht versterkt en aan de zijde van de Breedstraat worden bestaande centrumfuncties behouden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie Maarssen.

3.4.2 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 - 2014 'Focus op morgen'

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2013 de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 - 2040 'Focus op morgen' vastgesteld. In deze visie zijn kaders vastgesteld om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen waarbij de kwaliteiten en waarden van de drie voormalige gemeenten gecombineerd worden.

Ten aanzien van woningbouw wordt in de toekomstvisie het volgende opgemerkt:

"Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreidings- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen. Dat dit soms maatschappelijke onrust met zich meebrengt is de keerzijde. Het ontwikkelen van de open plekken in het binnenstedelijk gebied (in de 'voor- en achtertuin' van de inwoners) vraagt moed en zorgvuldigheid."

De voorgenomen transformatie van garagebedrijf Mastenbroek in het centrum van Maarssen tot een nieuw woongebied, passend in het historische centrum, sluit naadloos aan bij bovenstaand uitgangspunt uit de gemeentelijke toekomstvisie voor Stichtse Vecht.

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 parkeerruimte, 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."

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt in de parkeerbehoefte van de nagelstudio, het aanwezige restaurant (Tante Lien) en van 5 appartementen binnen het plangebied, voorzien in het openbaar gebied.

Toename parkeerbehoefte vanwege voorgenomen ontwikkeling

In de bijlage behorende bij de Beleidsvisie Parkeren, deel B zijn de geldende parkeernormen vastgelegd. Ten aanzien van Maarssen-Dorp geldt de stedelijkheidsgraad "sterk stedelijk" en het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'centrum'. Gelet hierop geldt voor de op te richten woningen een parkeernorm van 1,5 pp./woning. Er is gekozen om ter plaatse van het te realiseren parkeerterrein in de parkeerbehoefte van het volledige woningbouwprogramma te voorzien. Dit betekent dat 24 parkeerplaatsen (16 x 1,5) gerealiseerd moeten worden op eigen terrein.

Toekomstige situatie

Binnen het plangebied zullen 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij wordt aangesloten op de parkeernormen (1,5 parkeerplaats per woning/appartement) uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP).

In het openbaar gebied (aan de Breedstraat) zijn momenteel 4 parkeerplaatsen (waarvan 1 invalideparkeerplaats) aanwezig. Deze komen mogelijk te verdwijnen vanwege de realisatie van een terras en de aanleg van het Kerkpad. Er zijn in het openbare gebied echter voldoende mogelijkheden om het bestaand aantal parkeerplaatsen terug te brengen. Door Aveco de Bondt is hiervoor een indicatief ontwerp van de openbare ruimte opgesteld. Dit ontwerp is als bijlage 8 bijgevoegd.

3.4.4 Woonvisie 2017 - 2022

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.

De volgende beleidsuitgangspunten vormen de basis voor de nieuwe Woonvisie:

1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platform.
2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio.
3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
4. Van alle nieuw te bouwen woningen wordt 30% sociaal (huur en koop) gerealiseerd.
5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad.
6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor middeninkomens.
7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen.
8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid.
9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in leefbaarheid en veiligheid.

In het plan zijn 5 woningen opgenomen onder de grens van sociale koop (< € 200.000 euro) en of huur. Dit is ook in de anterieure overeenkomst fase 1 vastgelegd. Met behulp van het puntensysteem voor huurwoningen zal onderbouwd worden dat de betreffende woningen aan de voorwaarden voor goedkope huur voldoen. Van deze woningen zullen er waarschijnlijk 4 huurders van de huidige appartementen terugkomen in de nieuwe huurwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde om ten minste 30% van de woningen in de sociale sector te realiseren.

Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een passende invulling in het centrum van Maarssen en voorziet het plan in een concrete woningbehoefte. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied kan gezien worden als een welkome functieverandering waarbij het inbreidingskarakter van het plan bijdraagt aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de kaders uit de gemeentelijke Woonvisie.

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.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 6), dat als toetsingskader voor de welstandscommissie zal dienen. Daarnaast gelden tevens de gebiedsciteria uit de Welstandsnota. In april 2015 heeft er reeds een eerste inhoudelijke afstemming met de welstandscommissie plaatsgevonden. De destijds gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de huidige plannen.

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

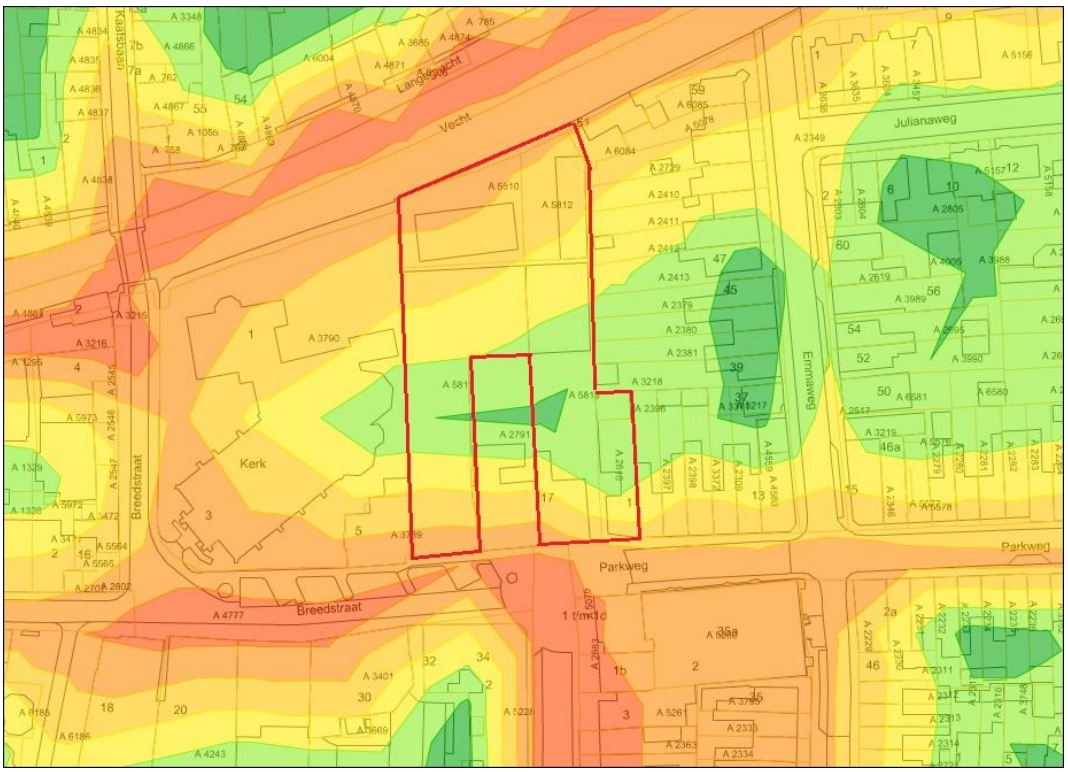
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

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 verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB (53 dB voor autowegen) voor het binnenstedelijk gebied.

4.2.2 Situatie plangebied

De direct omliggende wegen (Breedstraat, Parkweg, Raadhuisstraat, Lange gracht, Emmaweg) hebben een 30 km/uur regime. De geluidsbelasting van wegen met een 30 km/uur regime behoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor het onderhavige plan. Een hogere waarde procedure is niet nodig.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet wel gekeken worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de geluidskaarten van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Breedstraat op de toekomstige naar de straat gerichte gevels ca. 58-63 dB bedraagt.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidskaart ODRU

De geluidskaart laat tevens zien dat de geluidbelasting aan de achterzijde van bestaande huizen in de omgeving van het plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De afschermende werking van de huizen is derhalve voldoende om de achtergevels geluidluw te maken. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kan gesteld worden dat alle op te richten woningen een gevelzijde aan het geluidluwe binnenterrein hebben. Aan deze zijde zijn overwegend de woonkamers gesitueerd en minimaal één van de slaapkamers. Daarnaast zijn de tuinen van de woningen tevens aan de geluidluwe binnenzijde van het plangebied gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Bij de vergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal aangetoond moeten worden dat voor wat betreft het binnenniveau voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit (max. 33 dB). De eisen uit het gemeentelijke geluidbeleid zullen in de planregels worden vastgelegd.

Naast de geluiduitstraling van wegverkeerslawaai, kan de geluidbelasting vanuit inrichtingen tevens een belemmering vormen. Om er zeker van te zijn dat de woningbouw de activiteiten in de naastgelegen kerk niet belemmert, is er op verzoek van de kerk akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van de kerk en het bijbehorende ketelhuis. Hier wordt in paragraaf 4.4. nader op ingegaan.

Daarnaast is in de klankbordgroep (zie ook paragraaf 6.1) het geluid van het spoor, het Amsterdam-Rijnkanaal en de eventuele galmende werking door wandvorming langs de gracht benoemd. Volgens de akoestisch adviseur zijn deze aspecten verwaarloosbaar en zijn negatieve effecten ten aanzien van het woon- en leefklimaat niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

Aangezien er in de omgeving van het plangebied geen wegen zijn met een wettelijke geluidzone is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Op basis van informatie uit de geluidskaart van de ODRU blijkt dat de geluidbelasting op de gevels aan de Breedstraat vanwege de 30 km/uur wegen vrij hoog is. Door de afschermde werking van deze gebouwen is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening. De gemeentelijke eisen, waaraan naar verwachting voldaan zal worden, zijn middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd.

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.

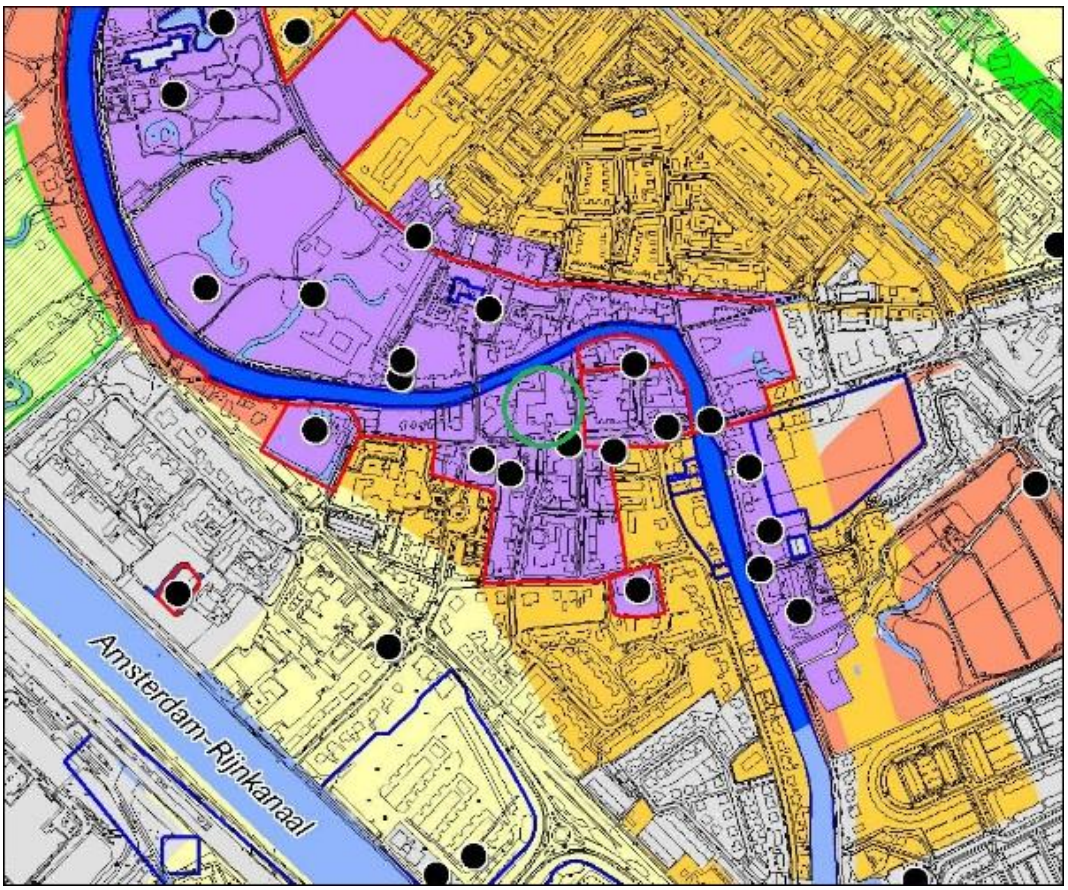
Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke 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) gemeenten 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 verwachtingskaart 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 hoge archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is op grond van het archeologisch beleid benodigd bij bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 30 cm.



Afbeelding 4.2: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied groen omcirkeld)

Vanwege de hoge verwachtingswaarde is door Transect (d.d. 16-09-2016, zie bijlage 1) een inventariserend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- Het plangebied ligt oorspronkelijk in de historische kern van Maarssen, op de overgang van de oever naar de riviergeul van de Vecht. Aangezien de Vecht als rivier ontstaan is in de IJzertijd, is theoretisch gezien vanaf die periode bewoning in het plangebied mogelijk.
- Het plangebied maakt deel uit van een voormalig landgoed, Nieuw-Vechtevoort. Dit landgoed zou reeds in de 16^{e} eeuw aanwezig zijn geweest en in de eeuwen erna uitgebreid. Het landhuis zelf ligt niet in het plangebied en heeft ter plaatse van de Breedstraat 15 gestaan. Er zijn bronnen die stellen dat dit huis gesticht is op de plek van een boerderij die reeds in 1300 aanwezig was.
- Het plangebied is intensief bebouwd met diverse bouwwerken als onderdeel van een garage. Er zullen hiermee in ieder geval bodemverstoringen in het plangebied te verwachten zijn. Aan de Breedstraat is onder de bouwwerken een zware fundering aanwezig en onder de Breedstraat 21 is tevens een smeerput uitgegraven. De panden op het achterterrein zijn minder zwaar gefundeerd. Op basis van de bouwtekeningen viel echter niet af te leiden in hoeverre de gehele bodem verstoord was. Kelders ontbreken.
- In de onbebouwde gebiedsdelen is veldonderzoek uitgevoerd, waaruit gebleken is dat er op beddingzand restgeulafzettingen en/of (archeologische) dempingslagen aanwezig zijn. Met name in de dempingslagen zijn diverse archeologische waarden te verwachten, die met een geul met erlangs bewoning samenhangen (beschoeiingen, kades, afvallagen). De overige boringen zijn gestuit op ondergrondse objecten, waarbij het zeer waarschijnlijk is dat het puin aan de Breedstraat samenhangt met historische bebouwing op die plek. Oeverafzettingen zijn niet gevonden, wel is tijdens het booronderzoek een fragment laatmiddeleeuws aardewerk gevonden, die mogelijk op activiteit in de 12e en 13e eeuw wijst.

- Resumerend heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Hierbij kunnen aan de straatzijde bewoningsresten worden verwacht van nederzettingen en sporen van landgebruik. Het noordelijk deel van het plangebied omvat vermoedelijk uitsluitend sporen van landgebruik uit de Late Middeleeuwen (waaronder ook water-gerelateerde zaken als beschoeiingen en dempingen) en de Nieuwe tijd (zoals tuininrichtingen van het landgoed Nieuw-Vechtevoort).
- Tijdens het vooronderzoek is op basis van bouwtekeningen en het booronderzoek aangetoond dat de mate van verstoring in het plangebied divers is en niet exact in kaart te brengen met een verkennend booronderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde inventariserende onderzoek wordt het volgende geadviseerd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is nog sprake van een hoge archeologische verwachting, op de plekken waar de bodem nog grotendeels intact is gebleven. Onder de bebouwing is echter niet overal aantoonbaar dat de bodem volledig verstoord is. Daarom wordt voorgesteld om de sloop van de funderingen van de gebouwen in het plangebied archeologisch te begeleiden (protocol proefsleuven). Op die wijze kan het verstoringsbeeld van de ondergrond in het plangebied in kaart worden gebracht evenals eventueel aanwezige archeologische resten c.q. vondsten. Op de plekken, waar de toekomstige bouwputten gegraven worden met een diepte vanaf 30 cm –Mv en de bodem op basis van de begeleiding archeologisch intact is, kunnen de werkzaamheden worden opgeschaald naar een opgraving (Archeologische Begeleiding, protocol opgraving). Een dergelijk vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Andere gebieden zouden op grond van dit onderzoek kunnen worden vrijgegeven.

4.3.3 Conclusie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem van delen van het plangebied reeds verstoord is. Voor de delen die niet verstoord zijn wordt geadviseerd werkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren. Op deze wijze wordt verstoring van mogelijk aanwezige archeologische waarden voorkomen. De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden middels de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" planologisch beschermd.

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. Daarnaast bestaat er voor zogenaamde functiemeningsgebieden een aparte bedrijvenlijst aangezien de activiteiten in dergelijke gebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein.

Bij functiemeningsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemening langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Gelet op het karakter van het plangebied en de directe omgeving daarvan wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een functiemengingsgebied.

In de bedrijvenlijst voor functiemengingsgebieden is gekozen voor een andere categorieaanduiding dan de algemene bedrijvenlijst. De activiteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Milieubelastende functies binnen het plangebied

In het plangebied worden, naast woningen, centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt. Gedacht wordt aan een restaurant en een nagelstudio. Dergelijke functies zijn ingedeeld in categorie A en zijn derhalve goed verenigbaar met woningen.

Milieubelastende functies buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende centrumvoorzieningen, zoals een kerk en verschillende vormen van detailhandel, gesitueerd. Dergelijke functies zijn ingedeeld in de categorieën A en B en zijn derhalve goed verenigbaar met de toekomstige woningen in het plangebied.

Om zekerheid te verschaffen dat de toekomstige woningen geen belemmering gaan vormen voor het uitvoeren van de verschillende activiteiten in de nabij gelegen kerk, is er door Aveco de Bondt (d.d. juni 2015) een akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) uitgevoerd naar de geluidbelasting van de kerk op de toekomstige woningen. In het akoestisch onderzoek is bij de modellering rekening gehouden met de mogelijkheid van electronisch versterkte muziek in de kerk (tijdens een dienst, een concert en/of andere culturele activiteiten) met de daarbij behorende geluidniveau's.

Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies gebleken:

- De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als gevolg van de activiteiten van de kerk bedragen ten hoogste 42 dB(A) in de dag- en avondperiode. Aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan;
- De berekende maximale geluidniveaus ten gevolge van het ketelhuis zijn in de dag-, avond- en nachtperiode lager dan 40 dB(A) en daarmee lager dan de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege de kerk. Aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan;
- In de te realiseren situatie wordt ter plaatse van de woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldaan, waarmee de woningen akoestisch inpasbaar zijn naast de kerk en het ketelhuis.

4.4.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied is geen zware bedrijvigheid gesitueerd. De verschillende vormen van lichte bedrijvigheid zijn goed verenigbaar met woningen. Naar de geluidbelasting van de kerk is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied normen niet worden overschreden.

De bedrijvigheid die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt is tevens goed verenigbaar met woningbouw.

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 (Van Dijk Geo- en Milieutechniek. d.d. 17 februari 2015, bijlage 3) zijn de volgende conclusies getrokken:

- met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit kan worden geconcludeerd dat er geen groot bezwaar aanwezig is voor de voorziene ontwikkeling. Wel dienen de verontreinigingen met koper en lood in de noordwesthoek van het plangebied nader in kaart gebracht te worden. Mogelijk is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging die gesaneerd dient te worden.
- Indien ter plaatse van de olieverontreiniging aan de straatzijde (Breedstraat) geen grondwerkzaamheden dieper dan 1,0 m -mv uitgevoerd worden, zijn maatregelen niet benodigd.
- Indien de fundering van de huidige showroom verwijderd wordt, dienen de ondergrondse tanks, waar mogelijk, verwijderd te worden.

4.5.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu niet te verwachten. Wel dient nog nader onderzoek uitgevoerd te worden ter bepaling van de omvang van de verontreinigingen met koper en lood in de noordwesthoek van het plangebied.

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 milieuvergunningsbesluit). 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

De volgende risicobronnen zijn mogelijk van invloed op de voorgenomen ontwikkeling:

- Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.6.2.1 Bedrijven - Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De functiewijziging leidt evenmin tot zo'n bedrijf.

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

Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routering voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen welke vallen onder deze routering aanwezig.

4.6.2.4 Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Volgens de "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)" én de Belemmeringenkaart "infrastructuur" van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

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.

4.6.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Het aspect 'externe veiligheid' vormt derhalve geen belemmering.

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 instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst.

Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (voorheenEcologische 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.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt o.a. de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet.

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 (d.d. juni 2015), en nadien een aanvullend onderzoek uitgevoerd (d.d. september 2015), zie bijlagen 4 en 5. Hieruit kwamen de volgende resultaten naar voren:

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998 ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of Beschermde natuurmonumenten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur/NatuurNetwerk Nederland

Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening van Utrecht ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur/NatuurNetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

4.7.2.2 Soortenbescherming

Verkennend onderzoek

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende soorten zoals egel en huisspitsmuis. 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.

Een deel van de bebouwing is geschikt als nestplaats van huismus en gierzwaluw en als verblijfplaats voor vleermuizen. Aanwezigheid van deze zwaarder beschermde soorten kan niet op voorhand worden uitgesloten. Aan de hand van aanvullend veldonderzoek dient vastgesteld te worden in hoeverre daadwerkelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen aanwezig zijn. Voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Het plangebied vormt beperkt geschikt broedgebied voor algemeen voorkomende (zang)vogels. 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.

Aanvullend onderzoek

Aangezien op grond van het verkennende onderzoek de huismus, gierzwaluw en vleermuis niet uitgesloten konden worden, is door Tuitert Natuuronderzoek een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende conclusies gekomen:

- In het plangebied zijn geen kraamkolonies en/of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.
- In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen aanwezig. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van essentiële vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen.
- In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden van de broedvogelsoorten gierzwaluw en huismus aangetroffen. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en de huismus.
- Voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein is geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de Flora en faunawet geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling. Bovenstaande bevindingen en conclusies gelden tevens voor de nieuw in werking getreden Wet natuurbescherming.

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 fijnstof 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 $\mu g/m^3$). Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m^2 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 betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Uit de jaarlijkse monitoring, die in het kader van de Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt uitgevoerd, blijkt dat de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen in de omgeving van Maarssen niet worden overschreden.

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 betekenende 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 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.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Gelet op de geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen verkeerskundige belemmeringen te verwachten zijn.

4.9.2 Parkeren

In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de beleidsuitgangspunten uit de Beleidsvisie Parkeren (zie hiervoor paragraaf 3.4.3).

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 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streven we naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

De belangrijkste uitgangspunten uit het Nationaal Waterplan zijn:

- Integraal waterbeheer;
- Afwenteling voorkomen;
- Ruimte en water verbinden.

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 wat betreft 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-gevolgenbeperking-calamiteitenbeheersing.
  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

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is verantwoordelijk voor het waterbeheer en zuivering binnen haar beheergebied. De taken worden uitgevoerd door Waternet.

Onder waterbeheertaken vallen drie hoofdthema's: Veiligheid, voldoende water en schoon water. Daarnaast behoren tot de reguliere taken van het waterschap: beheer en onderhoud van het hoofdwatersysteem; opstellen van waterinrichtingsplannen en het nemen van peilbesluiten en het uitvoeren van projecten ter verbetering van de waterhuishouding. Naast de hoofdtaken en de reguliere taken zet het waterschap zich ook in voor maatschappelijke neventaken waarvan het doel is om de waterbeleving te vergroten.

Het waterschap heeft een Keur waarin verboden staan en vrijstellingen van werkzaamheden in en nabij waterstaatkundige objecten zoals keringen, watergangen en kunstwerken die van belang zijn voor het uitvoeren van de waterschapstaken. In de Keur staat aangegeven wanneer vrijstelling kan worden verkregen en onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de verboden. Bij ruimtelijke plannen is het van belang dat, naast de belangen van het waterschap, de planregels in overeenstemming zijn met de Keur.

Voor het realiseren van voldoende waterbergende voorzieningen hanteert het waterschap de regel dat bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m^2 in stedelijk gebied, compensatie in de vorm van open water ter grootte van 10% van de totaal toegenomen verharding gerealiseerd moet worden.

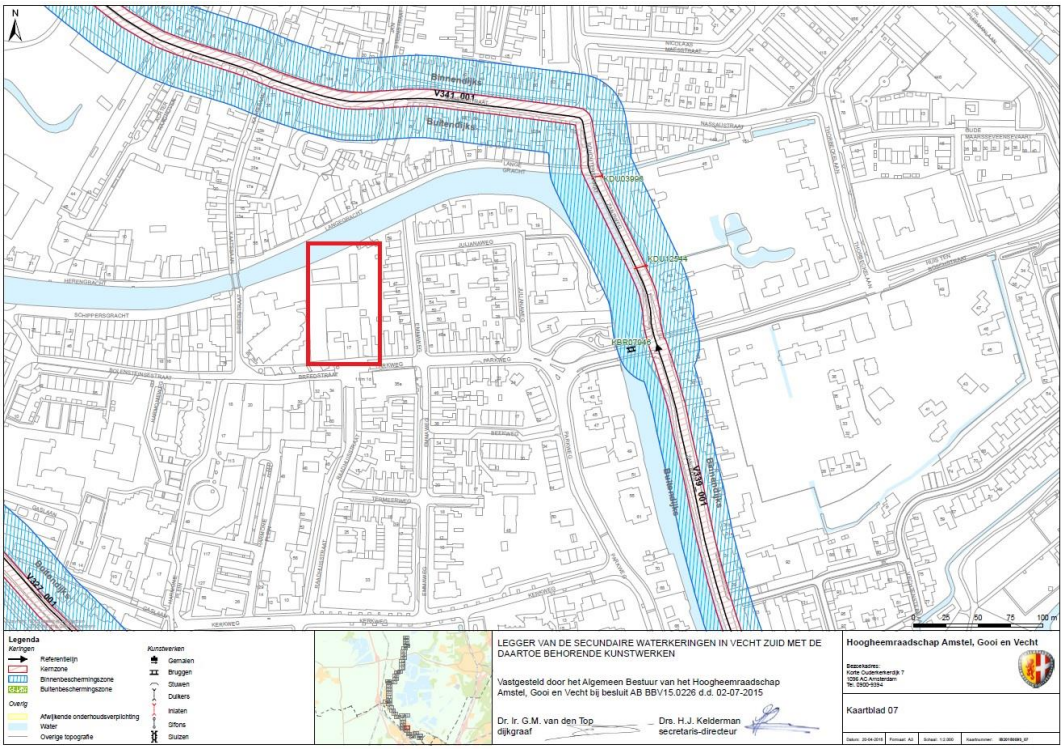
4.10.2 Watertoets

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en woningen en commerciële functies te realiseren. Gelet op de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied zal het verhard oppervlak niet of nauwelijks toenemen.

Op basis van de nieuwe wetgeving inzake riolering dient binnen een gebiedsontwikkeling verhard oppervlak te worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Het relatief schone hemelwater dient via een apart systeem af te worden gevoerd naar het oppervlaktewater of in de bodem te worden geïnfiltreerd. Dit komt het watersysteem ten goede en vermindert de belasting van de rioolwaterzuivering. Door het waterschap wordt aangeraden bij de afvoer van hemelwater de trits vasthouden-bergen-afvoeren voor ogen te houden. Bij 'vasthouden' kan worden gedacht aan het aanleggen van groene daken. Met 'bergen' wordt bedoeld het tijdelijk vasthouden en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar het (hemelwater)riool of oppervlaktewater.

Door niet gebruik te maken van uitlogende materialen en/of geïmpregneerde houtsoorten voor gevels, daken en wegen, wordt vervuiling van de bodem, grond- en oppervlaktewater tegengegaan. Met de gemeente Stichtse Vecht dienen afspraken te worden gemaakt over het aansluiten op het plaatselijk rioleringsstelsel.

Aan de noordzijde van het plangebied grenst de Vecht. Verder zijn geen waterhuishoudkundige werken aanwezig. Ter hoogte van het plangebied is langs de Vecht geen waterkering gelegen waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterveiligheid.



Afbeelding 4.3: Leggerkaart Waterkeringen 2015 (Bron: www.agv.nl)

Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie niet toe met meer dan 1.000 m^2.

Conclusie

Ten gevolge van de herontwikkeling van het plangebied treden geen grote waterhuishoudkundige veranderingen op. Het verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie niet of nauwelijks toe. Compensatie is volgens het beleid van het waterschap niet nodig.

Door het waterschap wordt aangeraden bij de afvoer van hemelwater de trits vasthouden-bergen-afvoeren voor ogen te houden. Vanuit het plangebied dienen afvalwater en hemelwater gescheiden aangeboden te worden op het in de omgeving aanwezige riool. Tenslotte wordt, in het kader van de waterkwaliteit, geadviseerd geen uitlogende materialen en/of geïmpregneerde houtsoorten te gebruiken voor gevels, daken en wegen.

4.11 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.

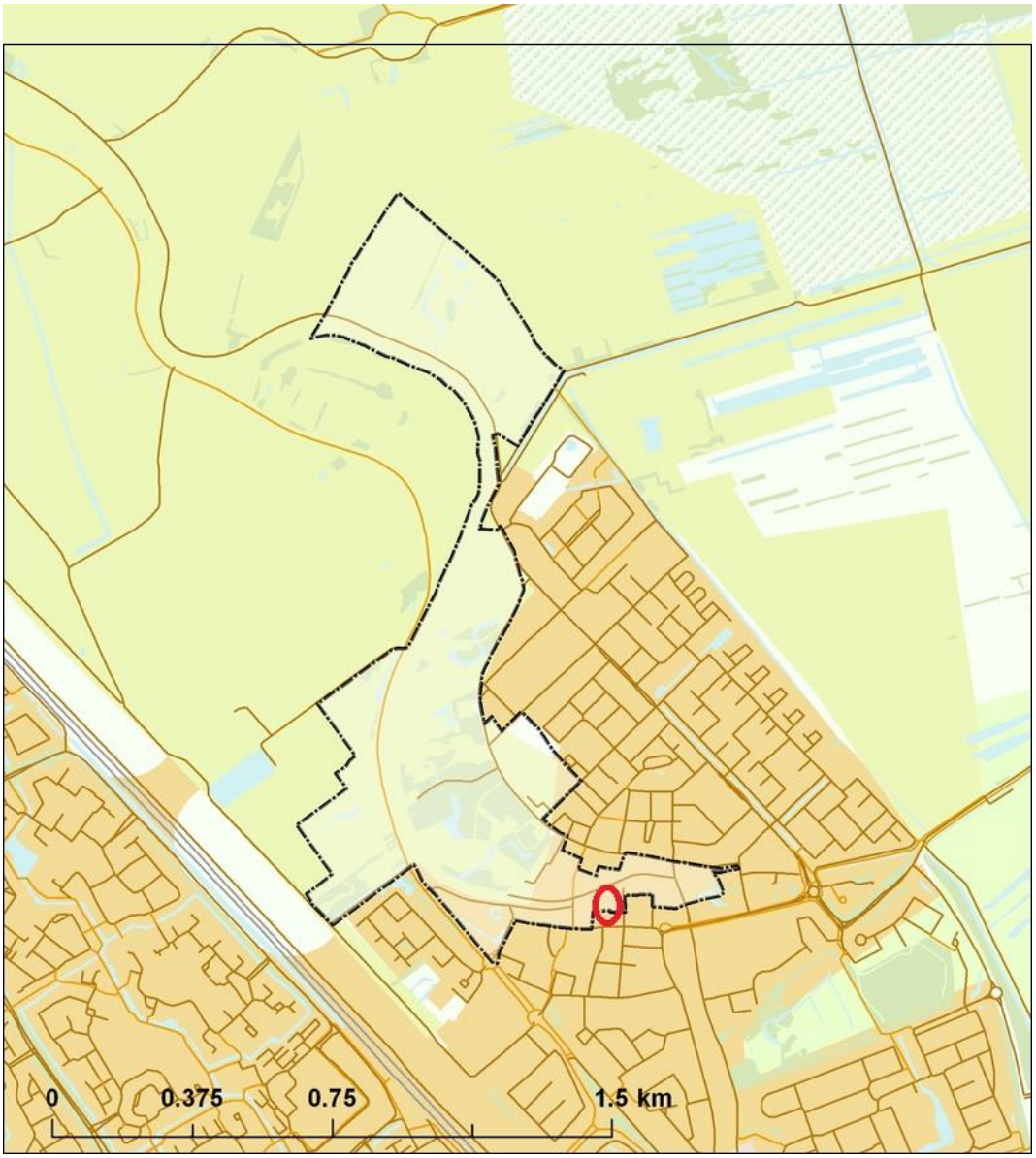
De cultuurhistorische waarde van een plangebied is zodoende niet alleen afhankelijk van beschermde monumentale waarden binnen het gebied, maar kan zeker ook bepaald worden door waardevolle structuren of objecten in de directe omgeving.

4.11.1 Historie omgeving plangebied

De geschiedenis van Maarssen is verbonden met de Vecht. De Vecht is alom bekend als de rivier waarlangs in het verleden veel buitens, landgoederen en lusthoven werden gerealiseerd door de kooplieden van Holland. Veel van die schitterende woonbebouwing langs de Vecht is verdwenen, maar de Vechtoevers blijven aantrekkingskracht uitoefenen als bijzonder woongebied.

4.11.2 Beschermd dorpsgezicht

In 1966 is Maarssen Dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Vecht is het verbindende element in dit beschermd dorpsgezicht. Langs de Vecht zijn diverse buitenplaatsen gelegen die samen met de historische bebouwing aan onder andere de Schippersgracht en Herengracht de kern van het beschermd dorpsgezicht vormen.



Afbeelding 4.4: Weergave afbakening Rijksbeschermd dorpsgezicht Maarssen (Bron: Welstandsnota Stichtse Vecht 2013)

4.11.3 Historie plangebied

Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat reeds vroeg in het plangebied bebouwing in het plangebied aanwezig is. Dit is onder meer op 17e eeuws kaartmateriaal, zij het in kleine schaal, te zien. Detail omtrent de aanwezigheid van bebouwing is pas verkregen aan de hand van de kadastrale Minuut uit 1811-1832. Hieruit valt af te leiden, dat het plangebied deel uitmaakt van een historisch landgoed, Nieuw Vechtevoort. Het hoofdgebouw van dit (voormalig) landgoed bevindt zich ter plaatse van de Breedstraat 15. Hier was reeds sinds 1300 al eerste houten bebouwing aanwezig op een zandige oeverwal van de Vecht. Aan het begin van de 16e eeuw stond het bekend als het huis Hogesant, maar Vechtevoort doet als naam voor het eerst de ronde in 1633. In 1652 kwam het huis in bezit van Abraham Aboab alias Dionies Genis, toen hij het pand kocht van Pieter Snijder en Grietjen Hendrix. Aan het einde van de 17e eeuw kwam het in handen van Abraham de Mesquita, ook een koopman van Portugees-joodse afkomst, waarna het in 1718 aan huurder Isaack Teixera de Mattos werd verkocht. Het joods eigendom van het landgoed leidde ertoe dat in de 18e eeuw huissynagogen aanwezig waren. In 1763 kwam het echter in eigendom van Willem Henskes, kanunnik van het kapittel Oudemunster en Utrecht. Van Nieuw-Vechtevoort is sprake na een ingrijpende verbouwing die plaatsvond tegen het einde van de 18e eeuw (rond 1783). Tot in de 19e eeuw behield het zijn functie als buitenplaats en kort heeft er nog een onderwijsinstituut gezeten. In de tweede helft van de 19e eeuw blijft het plangebied nagenoeg ongewijzigd.

Vanaf het begin van de 20e eeuw treden in het plangebied veranderingen op. In het begin van de 20e eeuw zijn delen van de buitenplaats gesloopt. Dit begon met de koepel, die in het noorden van het perceel langs de Vecht stond. Daarna kreeg het huis een bestemming als garage en werd het nodige aan het pand gewijzigd. In de jaren ’70 van de vorige eeuw is het landhuis zelf opgeknapt, waarna in de jaren ’80 van de vorige eeuw aan de achterzijde nieuw is aangebouwd. In die tijd is ook nagenoeg het hele plangebied bebouwd geraakt.

In de huidige situatie heeft het gevelbeeld langs de Breedstraat een onsamenhangende samenstelling waarbij verschillende bouwstijlen van verschillende bouwjaren aaneengebouwd zijn. Enkel het pand aan de Breedstraat 15 (Nieuw Vechtevoort) is aangewezen als (rijks)monument. Dit pand zal in de toekomstige situatie dan ook behouden blijven.

4.11.4 Voorgenomen ontwikkeling

Zoals uit paragraaf 2.4 blijkt is bij de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving daarvan. Het versterken van het gevelbeeld aan de Breedstraat maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Hierdoor komt het monumentale karakter van Nieuw Vechtevoort beter tot zijn recht. Daarnaast zal het gevelbeeld aan de zijde van de Vecht door het verwijderen van de garagepanden significant verbeteren. Qua openbare ruimte wordt aangesloten op de inrichting ter plaatse van de naastgelegen kerk. Qua bebouwing wordt qua massa, uitstraling en kapvorm aangesloten op woningen aan de overzijde van de Vecht. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Maarssen versterkt. Opgemerkt wordt dat de percelen grenzend aan de Breedstraat geen onderdeel uitmaken van het beschermde dorpsgezicht. Het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek kan nog aanvullende informatie verschaffen over de historie van de in het plangebied aanwezige panden.

Voor een nadere beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het ontwerp ten grondslag liggen, wordt verwezen naar paragraaf 2.4 en/of het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 6.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar ambitie voor duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2017-2022 (zie hoofdstuk 8). De ambitie is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM)-woningen te realiseren door bij woningbouwprojecten waar de gemeente over eigen grond beschikt en voor woningbouwcorporaties bij het selecteren van ontwikkelende partijen nul-op-de-meter als voorwaarde mee te nemen. Rekening moet worden gehouden met financiële haalbaarheid waarbij ook lagere woonlasten, en marktconforme prijzen voor dit type woning meegenomen moeten worden in de afweging.

Als de gemeente geen eigenaar is van de grond, wordt de ambitie uitgesproken en worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) woningen te ontwikkelingen.

Indien het woningbouwplan groter dan 25 woningen is moet een ‘energievisie’ worden opgesteld.

Ambitie vertaald in GPR Gebouw

Met behulp van GPR gebouw is o.a.de energieprestatie en de milieubelasting vertaald in concrete maatregelen met een prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is een online programma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema’s een rapportcijfer te geven. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken kan de bouwende partij een keuze maken in de maatregelen.

Hoe hoger het cijfer hoe duurzamer de woning. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw worden prestaties direct zichtbaar voor de thema’s Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Van de vijf thema's zet de gemeente 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

Het planproces en ook de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst hebben enige tijd geduurd. Daarom is in de anterieure overeenkomst nog uitgegaan van de ambitieniveau's van de Woonvisie 2013-2016. Voor de thema's Energie en Toekomstbestendigheid zal het plan moeten voldoen aan het ambitieniveau 8 en op de overige thema's minimaal een 7. Daarnaast zal het bouwplan moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit (EPC norm 0,4). Wel zal bij de uitwerking van de woningen op bouwplanniveau gekeken worden welke extra duurzaamheidsmaatregelen nog mogelijk zijn.

Een gratis licentie voor GPR gebouw is verkrijgbaar bij de gemeente Stichtse Vecht. Hiermee kan inzicht worden verschaft in de duurzaamheidscore 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.

Hypotheekruimte

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

4.12.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in minder dan 25 woningen waardoor het opstellen van een energievisie niet noodzakelijk is. Tevens dient er voldaan te worden aan de wettelijke eisen gesteld aan nieuwbouw van woningen. In onderstaand kader zijn de eisen voor 2017 opgenomen:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4.

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd worden waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde normen.

4.12.3 Conclusie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 16 woningen, een restaurant en een nagelstudio 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 m^2 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 16 woningen, een restaurant en een nagelstudio 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 "bodem", "flora en fauna" en "archeologie" 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 centrumfuncties. 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 voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998 ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of Beschermde natuurmonumenten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur

Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Utrecht ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur. 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 hebben betrekking op de aspecten "archeologie", "bodem", en "flora en fauna". 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.

Naast de mogelijke nadelige milieugevolgen van een ontwikkeling, kan een ontwikkeling ook positief bijdragen aan de milieusituatie in een gebied. Met onderhavige ontwikkeling komt een autogarage in het centrum van Maarssen te vervallen, wat vanuit de omgeving van het plangebied als positief zal worden ervaren.

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 'Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen' 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 in 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.

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: "Centrum", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen". Daarnaast zijn tevens de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" opgenomen.

5.3.1 Centrum

De gronden met de bestemming 'Centrum´ zijn bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca en galeries/ateliers. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. In de regels zijn aanvullende bepalingen opgenomen voor onder meer de goot-en bouwhoogte.

In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het in gebruik nemen van (een deel van) het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg.

5.3.2 Tuin

Binnen deze bestemming is een tuin behorend bij een woning toegestaan inclusief bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.3.3 Verkeer - Verblijfsgebied

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

5.3.4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' op de verbeelding is de bouwmassa gemaximaliseerd. Ter voorkoming van overlast op de omgeving is voor één perceel middels de aanduiding 'nokrichting' een verplichte nokrichting vastgelegd.

In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het in gebruik nemen van (een deel van) het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg en wonen op de begane grond.

5.3.5 Waarde - Archeologie

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

5.3.6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het bestemmingsplan is gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn omschreven in de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Hierbij ligt het niet in de bedoeling de huidige situatie te 'bevriezen', maar waar mogelijk enige ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen.

Bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het slopen dient getoetst te worden aan de cultuurhistorische waarden, door middel van het opvragen van advies van de monumentencommissie.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Klankbordgroep

Om een zo breed mogelijk gedragen plan te realiseren, is voor onderhavige ontwikkeling een klankbordgroep ingesteld. In deze klankbordgroep zijn verschillende belanghebbenden vertegenwoordigd. Vanaf juni 2014 is deze klankbordgroep vijf keer bijeengekomen.

Belangrijkste punten welke door de klankbordgroep naar voren zijn gebracht betreffen:

- geen 'rondje om de kerk'.

Het stedebouwkundig plan is hierop aangepast waardoor een 'rondje om de kerk' niet mogelijk zal zijn.

- voor de voorziene woning in de uiterste noordoost hoek van het plangebied maximaal één bouwlaag met kap waarbij de nokrichting haaks op de Vecht uitgevoerd moet worden.

Beide aspecten zijn in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan verwerkt.

- voorkomen toekomstige klachten vanwege kerkgeluid.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de kerk inclusief het ketelhuis op de toekomstige woningen. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van geluidsoverlast.

- voorkomen geluidsoverlast vanwege trechterwerking bebouwing langs de Vecht.

Gelet op de afstand tussen de huidige bebouwing (zijde Langegracht) en de toekomstige bebouwing in het plangebied is geluidsoverlast door weerkaatsing en/of galm niet te verwachten. Vanwege de geringe verkeersintensiteiten op de Langegracht is daarnaast de geluidbelasting op de gevels gering.

Op deze wijze denkt zowel de gemeente als de initiatiefnemer tot een breed gedragen plan te zijn gekomen.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 28 juli 2016 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan een vijftal instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Er zijn 3 overlegreacties ontvangen.

In de Nota inspraak- en overlegreactie (zie bijlage 7) wordt nader ingegaan op de ontvangen reacties en de beantwoording hiervan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 13 oktober tot en met donderdag 23 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn verschillende zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. In de Nota Zienswijzen is nader ingegaan op de inhoud van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie hierop en eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan. De Nota Zienswijzen is als bijlage 9 bijgevoegd.

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 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek geluiduitstraling kerkgebouw

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Verkennend natuuronderzoek

Bijlage 5 Aanvullend natuuronderzoek

Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 7 Nota van Inspraak- en overlegreacties

Bijlage 8 Indicatief ontwerp openbare ruimte Breedstraat

Bijlage 9 Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS-VG01 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 die 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 kampeerterreinen 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 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 erf:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 geschakelde woning:

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

1.29 gestapelde woning:

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

1.30 halfvrijstaande woning:

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

1.31 hoekperceel:

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

1.32 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;

1.33 horeca(onderneming):

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden:

Horeca van categorie 1: (winkel)ondersteunende horeca waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon;

Horeca van categorie 2: bed & breakfast, pensionbedrijf waaronder verstaan wordt:

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van toeristisch nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

Horeca van categorie 3: hotel waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;

Horeca van categorie 4: restaurant/eetcafé waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;

Horeca van categorie 5: cafetaria/snackbar waaronder verstaan wordt:

een onderneming gericht op het verstrekken aan de verbruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt;

Horeca van categorie 6: zaalaccommodatie waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Horeca van categorie 7: café/bar waaronder verstaan wordt:

een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

Horeca van categorie 8: discotheek/dancing waaronder verstaan wordt:

een uitgaansgelegenheid bestaande uit één of meerdere bars en een plek waar je kunt dansen op of luisteren naar (live)muziek.

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 ondergeschikte functie:

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

1.36 vloeroppervlakte:

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

1.37 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.38 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;

1.39 zijerf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.

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 scheidingsmuren, 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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen boven de begane grondlaag met dien verstande dat bergingen wel op de begane grond zijn toegestaan;
b. detailhandel, met uitzondering van volumineuze en perifere detailhandel;
c. dienstverlenende bedrijven;
d. galerie/atelier;
e. horeca in de categorie H4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met de daarbij behorende:

f. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen;
g. overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

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

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. De goothoogte dan wel de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.3 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 overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing met een maximum van 50 m²;
b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
c. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
e. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan;
f. het gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de woonfunctie van de wijk;
g. een woning is bedoeld voor één huishouden. Een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

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 voldaan aan de normen in de Wet geluidhinder, 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. bij elke woning die beschikt over één of meer buitenruimten, 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Mantelzorg

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het ingebruik nemen van (een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
    1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie;
    2. er sprake is van een ouder - kind relatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
    3. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar zijn en blijven voor hulpdiensten;
    4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
    5. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m²;
b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg;

c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met de daarbij behorende:

b. (ontsluitings)wegen en paden;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola’s, bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfs- en/of verkeersfunctie en pleinen;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
c. groenvoorzieningen en water;
d. bruggen en duikers;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. voet- en fietspaden;
g. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 15 m;
c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. 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. groen- en watervoorzieningen;
e. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. De goothoogte dan wel de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nokrichting van het hoofdgebouw haaks op de Vecht uitgevoerd te worden.

6.2.2 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 m^2, 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.

6.2.3 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 overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing met een maximum van 50 m²;
b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
c. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
e. er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan;
f. het gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de woonfunctie van de wijk.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

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 voldaan aan de normen in de Wet geluidhinder, 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. bij elke woning die beschikt over één of meer buitenruimten, 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.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het ingebruik nemen van (een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
   1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie;
   2. er sprake is van een ouder - kind relatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
   3. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar zijn en blijven voor hulpdiensten;
   4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
   5. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m²;

b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg;

c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

7.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder 7.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder 7.2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.3.1. kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van fundamenten dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 7 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 50 m^2;
d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m^2 maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3m beneden het maaiveld wordt geroerd;
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder 7.4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
    1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
    2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7 lid 4.2 sub c.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 7 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 8 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden gelden, naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde elders in de bestemmingsplanregels, de volgende regels:

a. de vorm en de nokinrichting van daken van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen in overeenstemming te zijn met de vorm en de nokinrichting van daken, zoals voor het desbetreffende bouwvlak op de als bijlage opgenomen kappenkaarten is aangegeven;
b. tenzij volgens de kappenkaarten een gebroken zadeldak of een afgeplat schilddak moet worden toegepast, dienen de hoofdgebouwen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 45º en niet meer bedraagt dan 55º;
c. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen dient in overeenstemming te zijn met de situering van de voorgevel op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
d. indien het burgemeester en wethouders voornemens zijn om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, die van invloed kan zijn op het beschermde dorpsgezicht, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2, met dien verstande dat:

a. het veranderen van de dakvorm of dakhelling een herstel of verbetering van de karakteristieke cultuurhistorische waarden betreft en geen onevenredige aantasting van het beschermd gezicht tot gevolg heeft;
b. de dakhelling niet minder bedraagt dan 30º;
c. indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
b. het vellen en/of rooien dan wel handelingen te verrichten die de dood van of ernstige schade aan de hagen veroorzaken;
c. het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte;
d. het bestraten of herstraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal;
e. het bestraten en verharden van onverharde gronden.

8.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
b. een omgevingsvergunning voor het vellen, kappen en/of rooien van hagen als bedoeld in artikel 8 lid 4.1, wordt zeker wel verleend indien instandhouding van de haag vanwege de staat redelijkerwijs niet kan worden geëist, met dien verstande dat:
    1. de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te worden vergezeld van een advies van een terzake deskundige over de staat van de haag;
    2. aan de omgevingsvergunning het voorschrift kan worden verbonden tot herplant van de te vellen haag.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen en bouwwerken, zoals theekoepels, theehuizen, schuttingen, tuinmuren, hekken, pergola's en andere bouwwerken, te slopen of te laten slopen.

8.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. werkzaamheden die:
   1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
   2. het normale onderhoud betreffen;
   3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
b. bouwwerken die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

8.5.3 Toelaatbaarheid

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 5.1 wordt slechts verleend indien:
   1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;
   2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
c. indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 kelderingangen 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 kelderingangen 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. Waterbergingssystemen 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

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 de bijlage '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.

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 gebouwenaanduidingen 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen.

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen