



GEMEENTE STICHTSE VECHT

Bestemmingsplan Harmonieplein Maarssen-Dorp

Oktober 2023

Vastgesteld



Bestemmingsplan

"Harmonieplein Zuidblok"

Bestemmingsplan: "Harmonieplein Zuidblok"
IDN: "NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-VG01"
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2023



TOELICHTING

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	ALGEMEEN (AANLEIDING EN DOELSTELLING).....	6
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	8
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	9
1.4	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	ANALYSE PLANGEBIED	11
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN HISTORIE	11
2.2	BESTAANDE STRUCTUUR.....	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	19
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 4	VISIE EN UITGANGSPUNTEN	31
4.1	GEBIEDSVISIE	31
4.2	LOCATIE SPECIFIEKE ONTWIKKELINGEN	32
HOOFDSTUK 5	ONDERZOEKEN.....	38
5.1	BODEMKWALITEIT.....	38
5.2	GELUID	39
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	48
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	58
5.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	60
5.7	FLORA EN FAUNA	65
5.8	WATER.....	69
5.9	PARKEREN EN VERKEER	74
5.10	DUURZAAMHEID.....	82
5.11	ZONNESTUDIE	85
5.12	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	85
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	88
6.1	INLEIDING.....	88
6.2	OPZET VAN DE REGELS	88
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	90
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	93
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSpraak	94
8.1	VOOROVERLEG	94
8.2	INSpraak EN ZIENSWIJZEN.....	94
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	96
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEK	97
BIJLAGE 3	AFPERKEND (AANVULLEND) BODEMONDERZOEK	98
BIJLAGE 4	ASBESTINVENTARISATIERAPPORT BIBLIOTHEEK	99
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER HARMONIEPLEIN.....	100
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK KINDCENTRUM 2019	101
BIJLAGE 7	ACTUALISEREND AKOESTISCH ONDERZOEK KINDCENTRUM 2020	102
BIJLAGE 8	MEMO FUNCTIES HARMONIEPLEIN MAARSSSEN.....	103

BIJLAGE 9	AKOESTISCH ONDERZOEK TERRASSEN HARMONIEPLEIN	104
BIJLAGE 10	ADVIES EVENEMENTEN HARMONIEPLEIN	105
BIJLAGE 11	MEMO GELUID MUZIEKSCHOOL OP HARMONIEPLEIN.....	106
BIJLAGE 12	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	107
BIJLAGE 13	NATUURTOETS 2016	108
BIJLAGE 14	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 2018	109
BIJLAGE 15	VELDONDERZOEK GIERZWALUW EN VLEERMUIS.....	110
BIJLAGE 16	INVENTARISATIE LEEFGEBIED HUISMUS HARMONIEPLEIN	111
BIJLAGE 17	BEA PAARDENKASTANJE HARMONIEPLEIN	112
BIJLAGE 18	BEMALINGSADVIES HARMONIEPLEIN	113
BIJLAGE 19	ZONSTUDIE HARMONIEPLEIN	114
BIJLAGE 20	AANMELDINGSNOTITIE VORMVRIJE MER	115
BIJLAGE 21	VERKEERSINTENSITEITEN EN VERKEERSAFWIKKELING	116
BIJLAGE 22	MEMO INZAKE GOW30 KERKWEG.....	117
BIJLAGE 23	PARKEERBALANS EN –DRUKMETING 2023	118
BIJLAGE 24	VOORLOPIG ONTWERP ZUIDBLOK	119
BIJLAGE 25	INRICHTING (FIETS)PARKEREN ZUIDBLOK	120
BIJLAGE 26	STIKSTOFDEPOSITIE HARMONIEPLEIN ZUIDBLOK	121
BIJLAGE 27	AERIUS BEREKENING	122
BIJLAGE 28	AERIUS BEREKENING	123

CONCEPT

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen (aanleiding en doelstelling)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het Harmonieplein, gelegen in het hart van Maarssen-dorp. De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein”. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt. Deze toelichting hoort bij het bestemmingsplan Harmonieplein zuidblok.

Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met groen, speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is.

De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kan de gemeente door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.

De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze gebiedsontwikkeling op de bestaande omgeving uitvoerig onderzocht en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan. De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Middels de onderzoeken is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

Het functionele programma van de verschillende deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan wordt gefaseerd uitgewerkt. De deelplannen hebben elk een eigen functioneel programma:

1. KC – Kindcentrum 0-12 jaar (deelgebied 1); een bouwenvelop voor het realiseren van een nieuw kindcentrum waarin worden gehuisvest: twee basisscholen, kinderopvang en BSO, een gymzaal, een (semi-openbaar) schoolplein, een speelplein voor de kinderen van 0-4 jaar, voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) voor auto's en fietsen en speciale verkeersvoorzieningen om het halen en brengen van kinderen efficiënt en veilig te laten verlopen. Opgemerkt wordt dat in dit deelgebied tevens gronden aan de tuin van woning Bolensteinestraat 19 worden toegevoegd;
2. Zuidelijk bouwblok (deelgebied 2); een bouwenvelop voor 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koop woningen, herstel van de bestaande karakteristieke villa aan de Gaslaan tot woning en 9 koop appartementen met in de plint een centrumfunctie van circa 100m². De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen (ook voor mindervaliden) gerealiseerd op eigen terrein aan de achterzijde van de bebouwing en in het openbaar gebied.
3. Noordelijk bouwblok (deelgebied 3, samen met plein openbare ruimte); voorlopige invulling bestaande uit ca. 31 koop appartementen en een plint met circa 700m² centrumfuncties zoals een lichte vorm van horeca, maatschappelijke functies, zoals een bibliotheek en voldoende (openbare) parkeergelegenheid. Binnen dit deelgebied zijn maatschappelijke voorzieningen gepland op de begane grond (plint). Het Noordblok kan qua invulling nog wijzigen omdat de verkoopprocedure nog

moet worden doorlopen. In alle onderzoeken is de voorlopige invulling van het Noordblok wel meegenomen om een integraal beeld te krijgen van de impact op de omgeving.

4. Het dorpsplein en de rest van de openbare ruimte (deelgebied 3, samen met Noordblok); een aantrekkelijk, duurzaam ingericht en levendig dorpsplein met een minimale breedte van 25 meter, dat geschikt is voor zonnige horecaterrassen, spelende kinderen, markten, evenementen en festivals. Er is aandacht voor de opvang van regenwater en de aanleg van aantrekkelijk groen. Ook is er aandacht voor mindervaliden en het stallen van fietsen. De monumentale paardenkastanjeboom op het schoolplein van basisschool Het Kompas wordt behouden en zal zorgvuldig worden ingepast in de nieuwe openbare ruimte.

Voor de leesbaarheid is in afbeelding 1.1 een indicatieve inrichtingstekening van de deelplannen opgenomen.



Afbeelding 1.1: Indicatieve inrichting Harmonieplein (Bron: Stedenbouwkundig plan Harmonieplein, gemeente Stichtse Vecht)

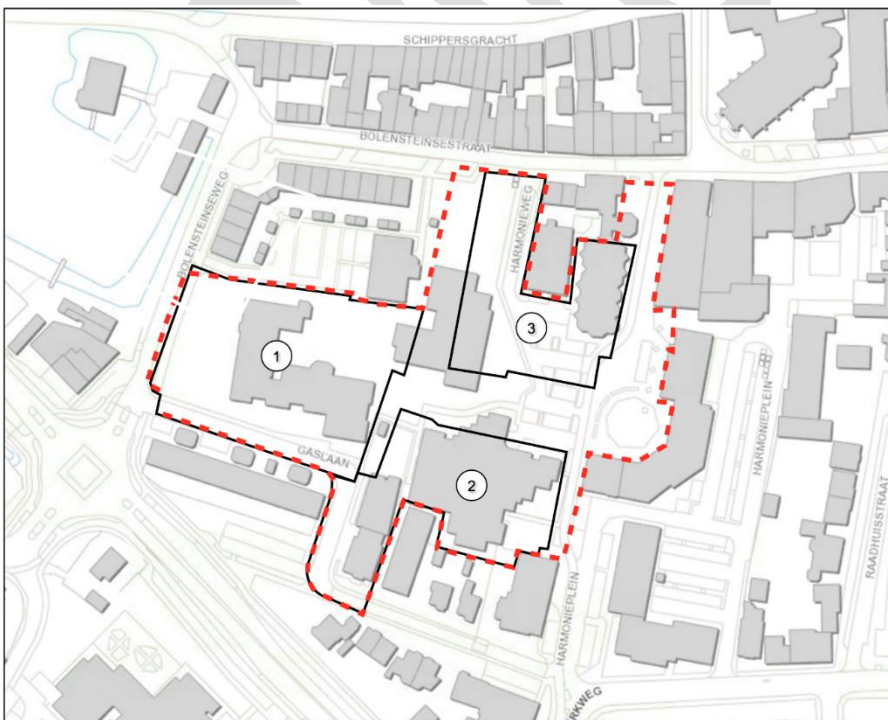
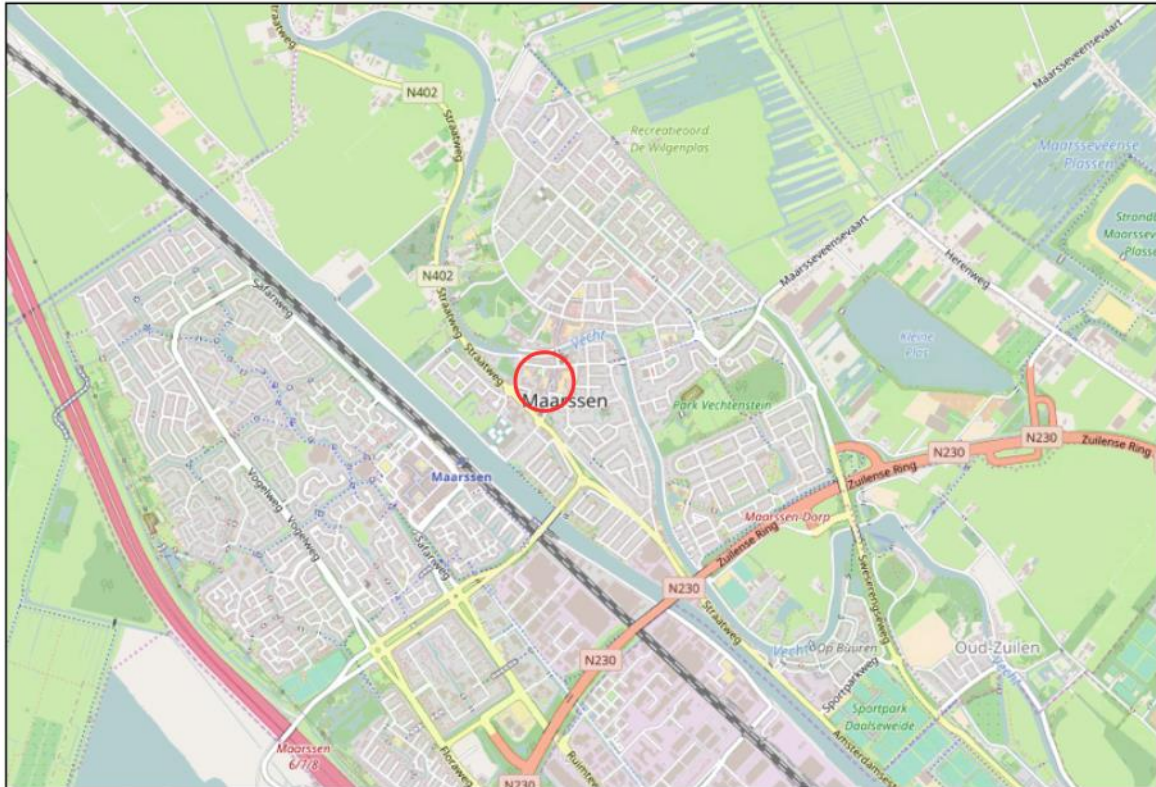
Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' is het realiseren van de hiervoor genoemde deelplannen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

De fasering van de drie deelgebieden loopt niet gelijk op. Om te voorkomen dat het een deelgebied onnodig wordt vertraagd door het proces van het andere deelgebied is er voor gekozen om voor elk deelgebied een aparte procedure te doorlopen. Er is voor het zuidblok bewust gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan in plaats van een nader uit te werken bestemmingsplan, zodat voor belanghebbenden direct duidelijk is wat het plan wordt en waartegen ze eventueel een zienswijze en beroep kunnen aantekenen. Aangezien het hier een gebiedsontwikkeling betreft waar de deelgebieden een grote samenhang kennen zijn alle onderzoeken waaronder de m.e.r. beoordeling en parkeerbalans integraal benadert. In de toelichting wordt ook aandacht besteed aan de andere deelgebieden.

Voor deelgebied 3 (noordblok) zal in plaats van een bestemmingsplan een andersoortige planologische procedure doorlopen moeten worden in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het totale plangebied van de drie deelgebieden is gelegen in het hart van Maarssen-dorp en omvat het Harmonieplein evenals de daaraan grenzende bebouwing. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied in de kern Maarssen-Dorp en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeeldingen.

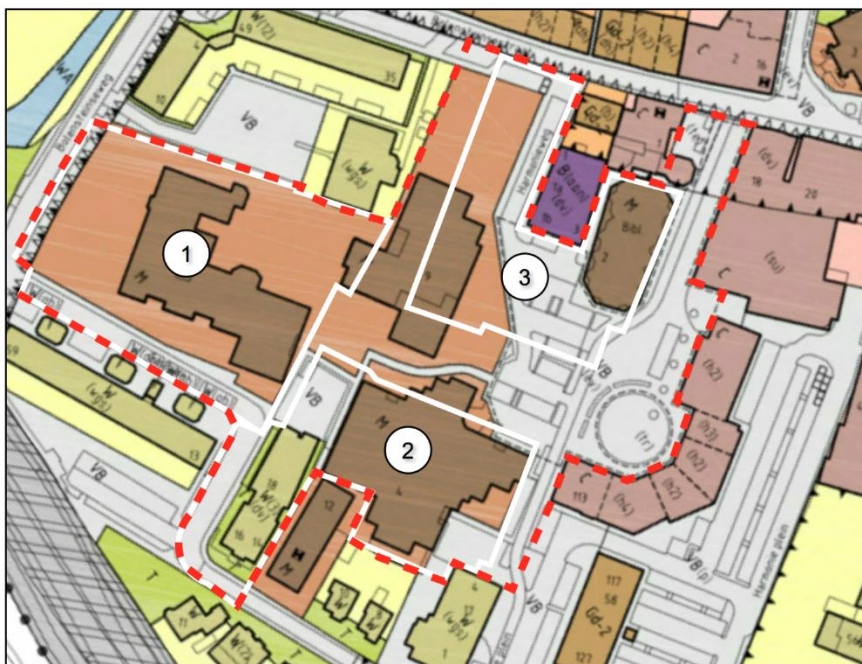


Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in Maarssen-Dorp (Bron: Kadaster)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Algemeen

Het totale plangebied van alle drie de deelgebieden is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maarssen op 1 juli 2008. Hierna is een uitsnede van de planverbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

De bestaande gebouwen in het plangebied hebben overwegend een maatschappelijke bestemming. Uitsluitend de woning aan de Gaslaan 16-18 (Groene kruis gebouw) is van een andere bestemming voorzien, te weten een woonbestemming met een aanduiding "dienstverlening".

Opgemerkt wordt dat de gemeenteraad van Stichtse Vecht op 30 september 2020 het 'Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar' heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan omvat de planologische kaders voor het nieuwe Kindcentrum welke recentelijk is opgeleverd.

1.3.2 Strijdigheid

Het realiseren van de in de aanleiding beschreven ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Met de bestemmingsplannen wordt het juridisch planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren. Na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen zal het geldend bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' voor dat betreffende deelgebied komen te vervallen en worden vervangen door het nieuwe planologisch kader.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een analyse van het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat de visie en uitgangspunten van het plan.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 omvat een beschrijving van het vooroverleg en de inspraak.

CONCEPT

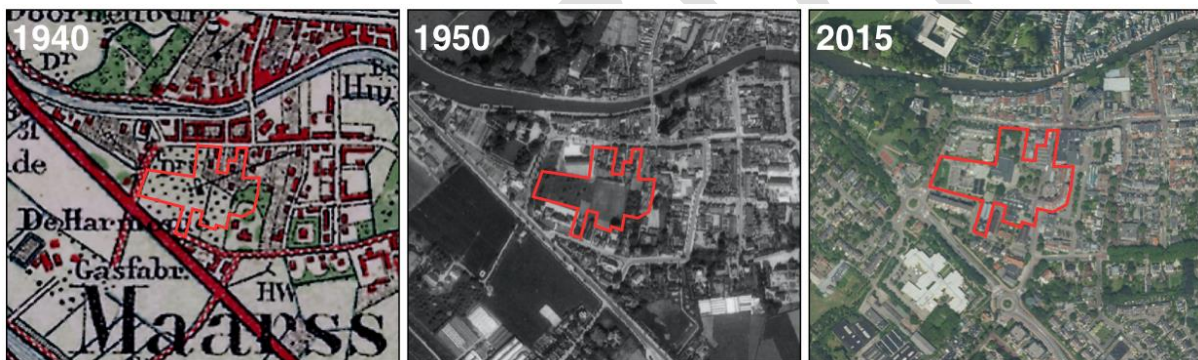
HOOFDSTUK 2 ANALYSE PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis en historie

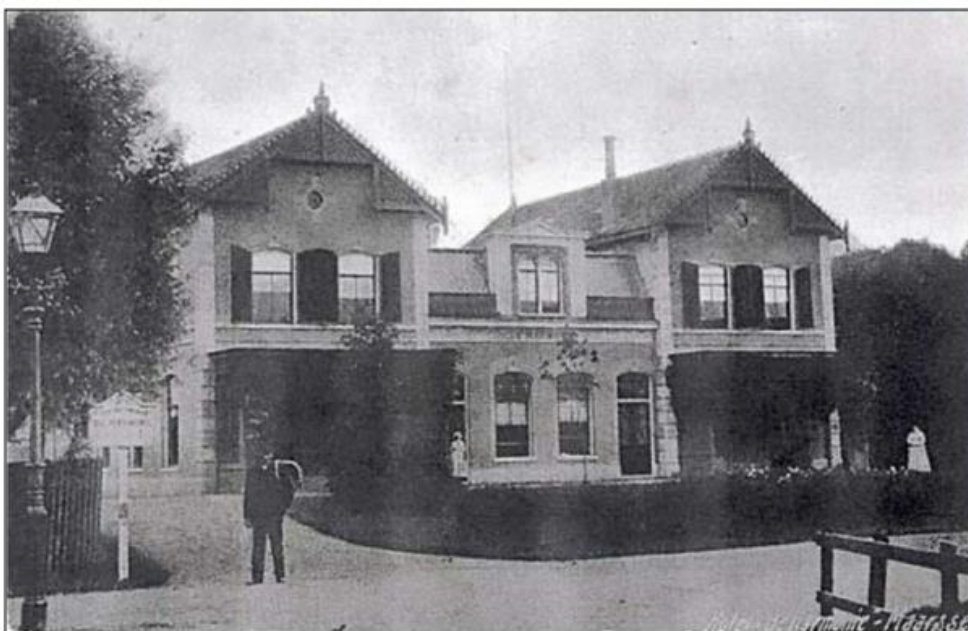
In de dorpskern van Maarssen-Dorp kunnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De differentiatie is gemaakt op grond van de volgende tijdsperiodes waarin de stedenbouwkundige opzet en een groot deel van de bebouwing tot stand is gekomen:

- periode vóór 1850;
- periode van 1850 tot 1940;
- periode na 1940.

Het Harmonieplein is gerealiseerd in de jaren zeventig. Het Harmonieplein dankt zijn naam aan het vroegere Café Restaurant 'de Harmonie'. De stedenbouwkundige opzet is gedictieerd door de eisen die aan de afwikkeling van autoverkeer en parkeren werden gesteld. Door de hierdoor vrij in de ruimte staande gebouwen ontbreekt een samenhangende stedenbouwkundige opzet. Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit. In afbeelding 2.1 zijn enkele historische topografische kaarten/luchtfoto's van het gebied opgenomen. Afbeelding 2.2 omvat een historische foto van het vroegere café restaurant 'de Harmonie'.

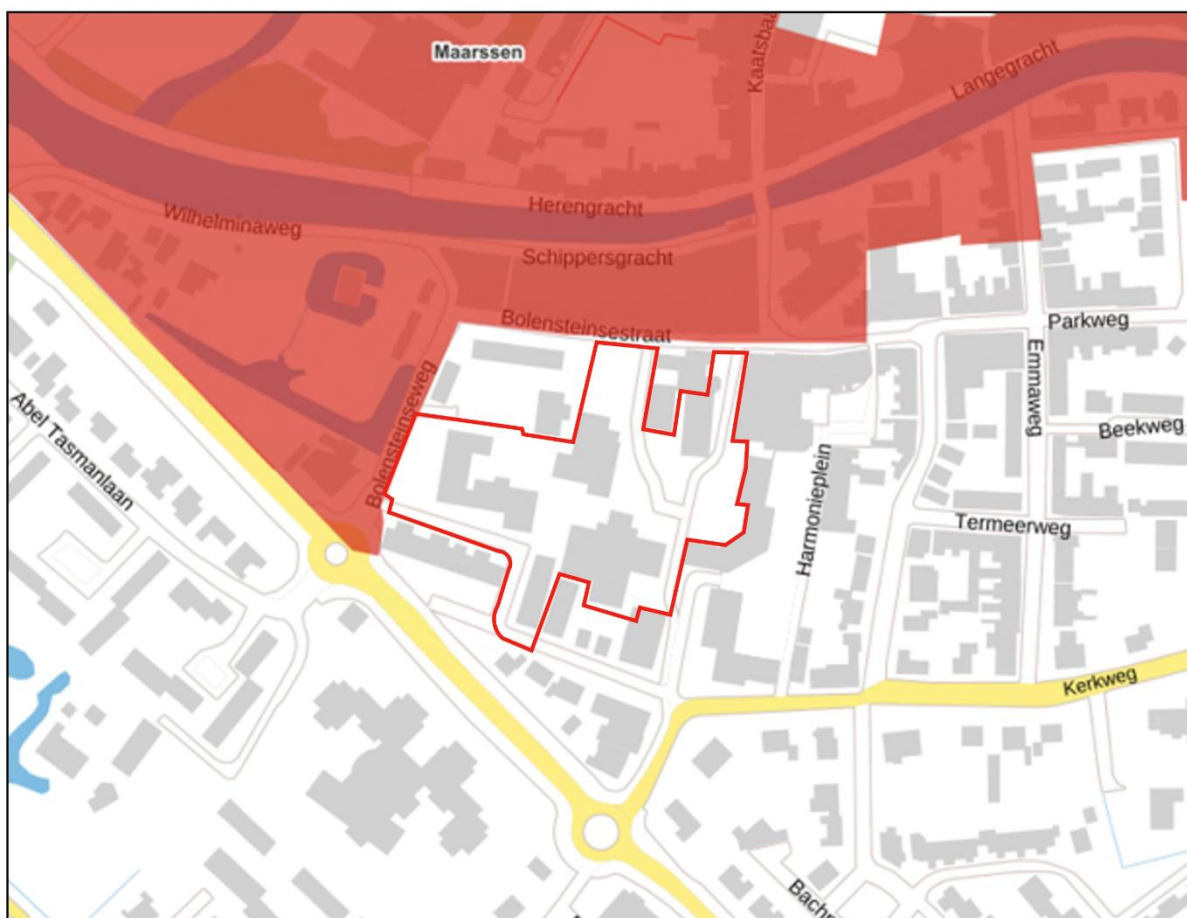


Afbeelding 2.1 Historische kaarten/luchtfoto's uit 1940, 1950 en 2015 (Bron: Provincie Utrecht)



Afbeelding 2.2 Historische foto Café Restaurant 'de Harmonie' (Bron: Historische Kring)

Bij Koninklijk Besluit (KB) van 27 augustus 1962 is een deel van de dorpscentrum van Maarssen aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet (tegenwoordig Erfgoedwet). Het plangebied is, vanwege de relatief recente bouw en de beperkte ruimtelijke kwaliteit, buiten de begrenzing van zowel het rijks- als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht gehouden.



Afbeelding 2.3 Kaart beschermde dorpsgezicht (Bron: Kaart van beschermde stads- en dorpsgezichten RCE)

2.2 Bestaande structuur

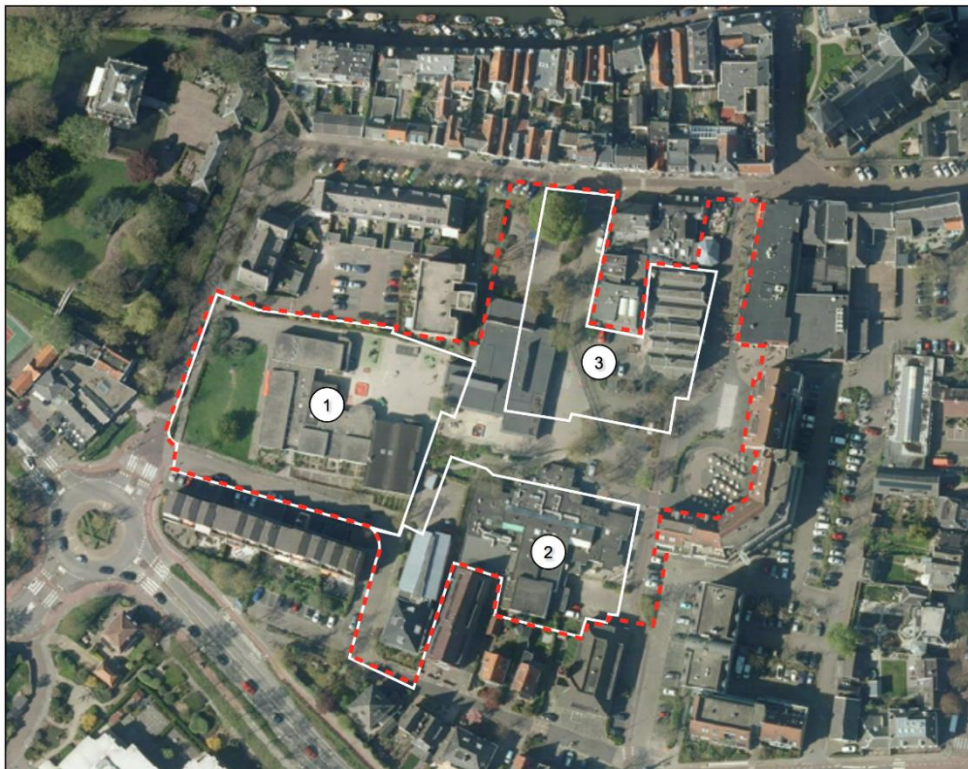
Het plangebied is gelegen in het hart van Maarssen-dorp en omvat het Harmonieplein evenals de daaraan grenzende bebouwing. Het plangebied ligt globaal tussen de Bolensteinsestraat, het Harmonieplein, de Gaslaan en de Bolensteinseweg.

Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd, waarbij het merendeel maatschappelijke voorzieningen betreffen. Zo zijn er binnen het plangebied onder meer twee basisscholen, kinder- en naschoolse opvang, een peuterspeelzaal, theater/partycentrum 't Zand en Bibliotheek Maarssendorp gevestigd. Daarnaast ligt binnen het plangebied een woning (Gaslaan 16, het Groene Kruis gebouw) waar een maatschappelijke voorziening in is gevestigd. De overige tussenliggende gronden zijn ingericht als groen, tuin, terras, weg, voetgangersgebied en parkeervoorziening en geven een versnipperd beeld.

Direct aangrenzend ten oosten van het plangebied bevindt zich het 'haakgebouw' waarin diverse centrumfuncties, overwegend horecavoorzieningen, zijn gevestigd. Hier ligt ook een kantorencomplex dat zeer recent is herbestemd tot appartementen en maatschappelijke voorzieningen. Aan de Gaslaan ten zuiden van het plangebied liggen een aantal grondgebonden woningen, een appartementencomplex van woningbouwvereniging Portaal, de muziekschool en kerkcentrum Open Hof. Daarnaast is op de kop van de Gaslaan op de locatie van de voormalige brandweergarage een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied ligt de Bolensteinsestraat met een afwisseling van woningen en

centrumfuncties waaronder horeca. Ten westen van het plangebied liggen de monumentale Buitenplaats Bolenstein, een woning en horecagelegenheid.

Het plangebied wordt hierna weergegeven met een rode belijning. Daarnaast zijn de individuele deelplannen aangegeven met de witte omlijningen. Opgemerkt wordt dat de openbare ruimte binnen de rode omlijning wordt meegenomen in het deelplan voor het Noordblok (3). Afhankelijk van de fasering is het mogelijk dat voor de openbare ruimte een aparte planologische procedure doorlopen zal worden.



Afbeelding 2.4 Weergave plangebied (Bron luchtfoto: provincie Utrecht). De bestaande situatie ter plaatse van deelgebied 1 is dat recentelijk het Kindcentrum is opgeleverd. De bebouwing zoals waarneembaar op afbeelding 2.3 en 2.4 is dan ook niet meer aanwezig.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering,

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wel draagt het bij aan de ambitie te komen tot sterke en toekomstbestendige woon-/werklocaties en een verhoging van de leefomgevingskwaliteit.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Hierna wordt de voorgenomen gebiedsontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De totale gebiedsontwikkeling voorziet in het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, (zorg)woningen (meer dan 12) en horeca. Daarnaast biedt de gebiedsontwikkeling de mogelijkheid tot het realiseren van dienstverlenende bedrijven. Gelet op het feit dat deze functies worden gerealiseerd door herontwikkeling dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De gebiedsontwikkeling voorziet onder meer in het realiseren van een kindcentrum, woningen en centrumfuncties waaronder lichte horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies alsmede de stedelijke opgave ten aanzien van woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Stichtse Vecht.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Hierna wordt per functie de behoefte nader onderbouwd.

(Sociale zorg-) woningen

De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 de geactualiseerde Woonvisie vastgesteld. Inmiddels is er in 2023 een nieuwe woonvisie vastgesteld maar voor deze gebiedsontwikkeling vormt de voorgaande woonvisie nog het uitgangspunt. Als we de ontwikkeling van het zuidblok naast de recent vastgestelde woonvisie leggen dan kunnen we concluderen dat het voorgestelde woonprogramma hier nagenoeg binnen past.

In de woonvisie zijn prognoses opgenomen ten aanzien van de woningbehoefte alsmede concrete beleidsambities. Deze woonvisie is gestoeld op de cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek van eind 2018. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij: duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen), experimentele en alternatieve woonvormen, aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen en bevordering van de doorstroming. Er moet sprake zijn van een goede mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. De inwoners met een middeninkomen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Zij vallen vaak tussen wal en schip, verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrije sector huurwoning.

In het Zuidblok is een mix voorzien van 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koopwoningen en 9 koopappartementen. De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes. De monumentale villa aan de Gaslaan wordt weer een woning. Het woningbouwprogramma voor het Zuidblok biedt dan ook twee woningtypen (grondgebonden en appartementen), waarmee goed ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt. De woningen zijn geschikt voor verschillende inkomens/doelgroepen.

Voor wat betreft duurzaamheid gelden de wettelijke richtlijnen en de in 2022 gesloten convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht.. De gebiedsontwikkeling Harmonieplein voldoet aan de Woonvisie.

Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (sociale zorg-) woningen.

Kwantitatieve behoefte

De gemeente Stichtse Vecht streeft ernaar om de woningvoorraad voldoende uit te breiden om passend wonen voor iedereen in Stichtse Vecht mogelijk te maken, rekening houdend met een dalende gemiddelde woningbezetting en de resultaten uit het woningmarktonderzoek. De lokale woningbehoefte is in ruimtelijk opzicht in te passen op de beschikbare locaties binnen het stedelijk gebied (de rode contour). Veel van deze locaties betreffen herontwikkel- en zogeheten inbreidingslocaties.

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht is aangegeven dat om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie het nodig is om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status ‘zacht’ en ‘potentieel’ en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan ‘harde’, uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Voor regio U16, waartoe de gemeente Stichtse Vecht behoort, gaat de provincie tot 2040 ervan uit dat zo’n 99.000 – 125.000 woningen extra nodig zijn. Naar verwachting is er voor de eerstkomende jaren tot 2025/2030 voldoende plancapaciteit.

In de gemeentelijke omgevingsvisie is opgenomen dat de gemiddelde groei van de woningbouw in Nederland 1% is. Een groei van 1% voor de komende 20 jaar zou circa 5.600 nieuwe woningen betekenen voor Stichtse Vecht (in 2020 telde Stichtse Vecht 28.206 woningen). Stichtse Vecht ligt echter in de snelst groeiende regio van Europa. De ligging van Stichtse Vecht in deze hoog dynamische regio, tussen Utrecht en Amsterdam, vraagt om en rechtvaardigt een versnelde groei van woningen. Er wordt een flinke inhaalslag (circa 1,5% per jaar) gemaakt en grote aantallen nieuwe woningen gerealiseerd worden in de periode tot 2030 en ook daarna. De gemeente heeft al plannen voor 4.400 woningen: 3.000 woningen bij Planetenbaan en Bisonspoor in Maarssebroek en 1.400 woningen bij de kernen in de periode tot 2030. Deze plannen wil de gemeente versnellen. Voor de gehele periode tot 2040 gaat het in Stichtse Vecht om minimaal 4.500 en maximaal 7.500 woningen.

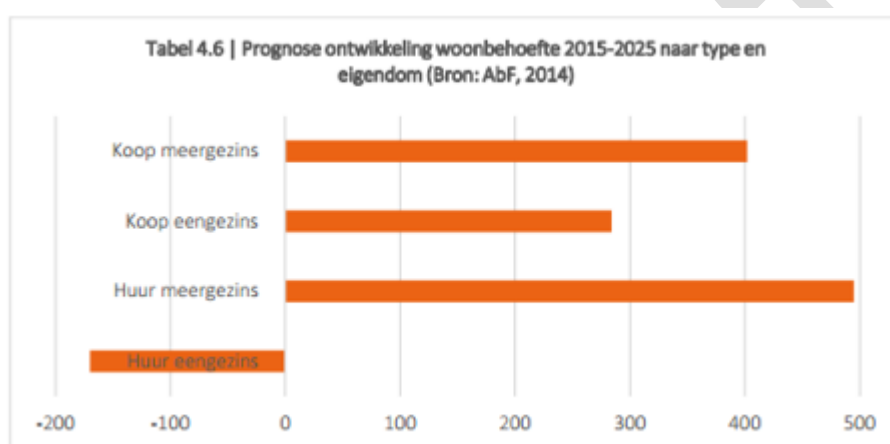
Met de gebiedsontwikkeling Harmonieplein worden 81 woningen gerealiseerd waarvan 50 binnen het zuidblok, waarbij voorliggend bestemmingsplan deze woningbouwopgave van ‘zachte’ plancapaciteit naar

harde plancapaciteit (uitvoerbaar plan) omzet. Daarnaast vindt deze ontwikkeling plaats op een binnenstedelijke locatie (binnen de rode contour), waarbij aangesloten wordt op de ambitie om in beginsel woningen via inbreiding en transformatie te realiseren. Geconcludeerd wordt dat er nadrukkelijk sprake is van kwantitatieve behoefte naar nieuwe woningen. De recentere onderzoeken in het kader van de recent vastgestelde woonvisie laten hierin geen ander beeld zien.

Kwalitatieve behoefte

De gebiedsontwikkeling voorziet in grondgebonden woningen en appartementen binnen verschillende categorieën, namelijk sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en dure koopwoningen. Het Woningmarktonderzoek 2016 vormde de basis voor het opstellen van de voorgaande gemeentelijke woonvisie. Hierna zijn onderdelen uit het Woningmarktonderzoek opgenomen.

De verwachte demografische ontwikkeling heeft tot gevolg dat er voornamelijk behoefte ontstaat aan kleine, betaalbare meergezinswoningen (appartementen), zowel in de koop- als huursector. Wat betreft de eengezinswoningen gaan de prognoses uit van een dalende behoefte in de huursector en een toenemende behoefte in de koopsector. In onderstaande tabel is het een en ander weergegeven.



De huidige voorraad sociale huurwoningen matcht niet met de behoefte. Er is een behoefte aan kleinere wooneenheden terwijl er vooral grote gezinswoningen (die met name voor aantal punten te duur zijn dus niet passend voor de doelgroep waardoor aftopping moet plaatsvinden) aanwezig zijn. De woningen waar behoefte aan is, zijn soms bovendien bewoond door inwoners met een voor de doelgroep te hoog inkomen. Tot slot leidt toewijzing van woningen aan vergunninghouders en urgenten soms tot verdringing op de woningmarkt.

Stichtse Vecht wil voldoende aanbod van beschikbare goedkope woningen. Daarom wil ze ruimte bieden aan woningcorporaties om haar sociale huurvoorraad uit te breiden en te transformeren en projectontwikkelaars stimuleren om goedkope koopwoningen te bouwen. Zoals in het hoofdlijnenakkoord 2014- 2018 is opgenomen, wordt 30% sociale woningen (huur en koop) gerealiseerd binnen alle nieuwbouwwoningen in Stichtse Vecht. Omdat uit het woningmarktonderzoek blijkt dat 13% van de totale behoefte sociale huur betreft, dient van alle toe te voegen woningen in ieder geval 13 % sociale huur te zijn.

Bureau Companen heeft begin 2015 in kaart gebracht hoe vraag naar en aanbod van geschikte zelfstandige woningen zich de komende tijd ontwikkelen in relatie tot de scheiding van wonen en zorg. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- In de periode tot 2025 ligt er nog een opgave om 40 woningen voor 'verzorgd wonen' te realiseren. Het gaat hierbij om woningen nabij een verzorgingshuis of dienstencentrum waaruit zorg geleverd kan worden. Het tekort aan 'verzorgd wonen' doet zich vooral voor in Maarssebroek.
- Companen verwacht in 2025 een tekort van 3100 'geschikte' woningen voor de doelgroep. Er zijn echter wel voldoende woningen die geschikt te maken zijn. Als definitie voor een 'geschikte' woning is hierbij gehanteerd dat het gaat om woningen waarbij alle primaire voorzieningen gelijkvloers/ zonder traplopen bereikbaar zijn.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in appartementen, grotere eengezinswoningen en levensloopbestendige sociale huurwoningen met zorg. Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de hiervoor

genoemde kwalitatieve behoefte. De recentere onderzoeken in het kader van de recent vastgestelde woonvisie laten hierin geen ander beeld zien.

Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

Kindcentrum

Alle voorzieningen onder één dak biedt voordelen

Het Kindcentrum is een belangrijke voorziening binnen het centrumgebied. Het samenvoegen van de twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO en het KDV in één gebouw levert een aantal belangrijke voordelen op. Door het samenvoegen in één gebouw, in plaats van de huidige verspreid liggende gebouwen, ontstaat in de omgeving meer ruimte en daarmee een betere inrichting van dit deel van het centrum. Daarnaast levert het samenvoegen van de verschillende maatschappelijke functies in één gebouw qua exploitatie een gunstiger beeld op. Mede gezien het dubbelgebruik van bepaalde voorzieningen zoals de centrale gemeenschappelijke ruimte, het speelplein, de speel- en gymzaal, de keuken etc. Deze kostenbesparing kan benut worden voor een kwalitatief beter gebouw, dat tevens voldoet aan de nieuwe duurzaamheids- en gezondheidseisen.

Behoud van de voorzieningen in het centrum is belangrijk

Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Het Kindcentrum zorgt voor levendigheid en het stimuleert de sociale samenhang in de omgeving. Denk aan een kletspraatje op het speelplein en een snel bezoek aan de bakker en supermarkt als de kinderen worden gebracht of gehaald. De impuls die van een dergelijke voorziening uitgaat mag niet worden onderschat. De nadelige gevolgen van het wegvallen van een school in een kleine kern bewijst dat. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij aan een diverse bevolkingsopbouw in het centrum, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen.

Behoeft

Zoals reeds beschreven is er behoefte aan scholen. Dit blijkt onder andere uit het huidige aantal leerlingen. Het gaat in voorliggend geval om vervangende huisvesting, van volledige nieuwvestiging van een school is geen sprake. Gesteld wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling van een Kindcentrum voorziet in zowel de kwantitatieve (voldoende leerplekken) als kwalitatieve (goed onderwijs/huisvesting) behoefte.

Zuid- en Noordblok

Voor wat betreft het Zuid- en het Noordblok is het voornemen om een deel van de begane grond van de bebouwing geschikt maken voor een centrumbestemming, waaronder maatschappelijke en dienstverlenende bedrijven. Vooralsnog wordt uitgegaan van de hervestiging van de bibliotheek in het Noordblok op de begane grond of een andere maatschappelijke functie van 350m².

Gelet op het feit dat de functies uitsluitend op de begane grond worden toegestaan betekent dat de omvang van de functies beperkt zal zijn. Er worden uitsluitend functies toegestaan die functioneel in overeenstemming zijn met de locatie (centrumgebied). Het toestaan van de functies komt voort uit de beleidsambities om het centrumgebied sterker neer te zetten als hoogwaardig woon- en verblijfsmilieu. Daarnaast draagt het bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid. Het zijn functies passend in centrumgebieden, zoals kapsalons, tandartspraktijken en soortgelijke voorzieningen. De komende jaren zullen er in de gemeente meer (zorg)woningen worden gebouwd. Het is daarom wenselijk dat de mogelijkheid bestaat om in de directe omgeving van nieuwe (zorg)voorzieningen (zoals gepland in deelgebied 2) nieuwe maatschappelijke functies te realiseren om zodoende aan te sluiten bij de toenemende behoefte. Tot slot wordt opgemerkt dat in de huidige situatie en in het geldende bestemmingsplan omvangrijkere maatschappelijke functies zijn toegestaan.

Centrumfuncties (horeca en detailhandel)

Het nieuwe horecabeleid dat op 3 april 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld biedt ruimte om binnen het centrum van Maarssen dorp daghoreca/winkelondersteunende horeca bij recht toe te staan. Het gaat in dat geval om horeca die het winklend publiek ondersteunt en dagjesmensen faciliteert. Het plan voorziet middels een centrumbestemming in het Zuidblok de mogelijkheid tot het vestigen van een daghorecagelegenheid op

de begane grond. In de regels is bepaald dat minimaal 80 m² op de begane grond dient te worden ingericht ten behoeve van een centrumfunctie (bijv. horeca) met een verplichte situering aan het plein. Het plan is om in het Noordblok op de begane grond een daghoreca voorziening of restaurant te vestigen van circa 350 m².

Een toevoeging van een enkele horecavoorzieningen in een lichte categorie wordt aanvaardbaar geacht en sluit aan bij de beleidsambities voor het centrumgebied om het levendiger te maken en te herontwikkelen tot een hoog woon- en verblijfsgebied. De combinatie van de lichte vorm van horeca met o.a. de bibliotheek kan elkaar ook versterken.

De gemeentelijke Retailvisie ziet het Harmonieplein als onderdeel van het centrum en ziet hier kansen voor versterking van het winkelgebied. De centrubestemming biedt hier voldoende ruimte voor. Een onacceptabele toename van leegstand is niet te verwachten gezien de beperkte omvang van de beschikbare ruimte voor deze voorzieningen.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Maarssen-Dorp. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van behoefte en een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet de gebiedsontwikkeling Harmonieplein aan de geactualiseerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Utrecht is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Utrecht en de daarbij behorende Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie, vanaf 1 april 2021 in werking, staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst. Gezien alle ontwikkelingen die er zijn en ruimte vragen, zoals de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. In de Omgevingsverordening staan de regels die bij de Omgevingsvisie horen (zie ook paragraaf 3.2.2).

Op voorliggend plan zijn met name de volgende thema's van toepassing:

- Potentiele locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunt;
- Ontwikkeling groenblauwe en recreatieve structuur;
- Beschermingszone drinkwaterwinning;
- Overstroombaar gebied.

Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende ambities per thema.

3.2.1.2 Van toepassing zijnde ambities per thema

Potentiele locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunt

De provincie wil de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. En met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Daarbij is een aantal locaties specifiek benoemd als potentiële

locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten. Het gaat om de knooppunten Woerden, Maarssen, Breukelen, Utrecht Zuilen, Utrecht Overvecht, Nieuwegein City, Houten, Bunnik, Driebergen-Zeist, Amersfoort Schothorst (De Hoef-West), Amersfoort Vathorst, Veenendaal Centrum en Veenendaal-De Klomp. Een aantal locaties biedt meer kansen. Deze zijn benoemd als prioritaire locatie voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten. Het gaat om de locaties Utrecht Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier / Lombokplein en Merwedekanaalzone), Utrecht Lunetten-Koningsweg, Utrecht Science Park / Rijnsweerd en Amersfoort Centraal Station (Langs Eem en Spoor). Twee locaties zijn opgenomen als zoekrichting voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid: de A12 Zone tussen de snelwegknooppunten Lunetten en Oudenrijn en Vathorst-Bovenduist. Naar verwachting kan hiermee worden voldaan aan de woningbehoefte tot in ieder geval 2040. Om goed in te kunnen spelen op mogelijke planuitval houdt de provincie ruimte voor overprogramming. Op basis van de verdere uitwerking van de genoemde locaties en zoekrichtingen wordt bepaald of en zo ja wanneer eventuele andere locaties nodig zijn en nader onderzocht moeten worden. Dit pakt de provincie in regionaal verband samen met gemeenten en zo nodig met buurprovincies op. Om het wonen in onze provincie voor iedereen betaalbaar te houden, willen we dat ten minste de helft van de nieuw te bouwen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Ontwikkeling groenblauwe en recreatieve structuur

In de woon-, werk- en leefgebieden wordt de gezondheid bevordert. De provincie zet in op verbetering van de luchtkwaliteit, vermindering van hinder door geluid, geur en licht en geen toename van externe veiligheidsrisico's. Zo leidt de omslag naar het benutten van duurzame energiebronnen in het algemeen tot schonere lucht en is er aandacht voor de mogelijke effecten op geluidhinder en de mogelijke risico's van deze energiebronnen. Ook maakt de provincie zich sterk voor genoeg groene, rustige gebieden in en in de nabijheid van stad en dorp om te ontspannen. Dit is voor nu en de toekomst belangrijk. De verwachte groei van mensen en activiteiten in de provincie zorgt immers voor intensiever ruimtegebruik. Eveneens wordt gestimuleerd dat de woon-, werk- en leefgebieden zo worden ingericht dat deze uitnodigen tot wandelen en fietsen en daarmee tot gezond gedrag. Stimuleren tot bewegen helpt ook bij het verminderen van de CO₂-uitstoot van mobiliteit.

Beschermingszone drinkwaterwinning

Drinkwaterbedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt ook wel de 'zorgplicht drinkwater' genoemd. Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinnings kent de provincie een beschermingszone drinkwaterwinning. Vanwege de bevolkingsgroei en de toenemende bedrijvigheid hebben we tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte- en grondwater wordt onttrokken. Hiervoor ontwikkelt de provincie samen met de drinkwaterbedrijven nieuwe grondwaterwinnings en breiden we bestaande grondwaterwinnings uit. Een nieuwe winning bij Schalkwijk en uitbreiding van de winning Eemdijk ziet de provincie als de beste opties om hierin te voorzien. Voor beide locaties is een zoekgebied drinkwaterwinning aangewezen. Bij het ontwikkelen van nieuwe drinkwaterwinnings zoeken we naar een combinatie van functies, zoals het winnen van grondwater voor de productie van drinkwater in combinatie met natuurontwikkeling.

Overstroombaar gebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. In de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) hebben alle Europese lidstaten afspraken gemaakt om de overstromingsrisico's te beperken. In de provincie Utrecht zorgt de provincie samen met de waterbeheerders ervoor dat de dijken ('primaire keringen' en 'regionale keringen') in de provincie op orde zijn om te voorkomen dat rivieren, randmeren, kanalen en regionale wateren overstromen. De normen voor primaire keringen zijn door het Rijk vastgelegd. Bij primaire waterkeringen langs de Nederrijn en Lek zoeken we naar koppelkansen voor onder andere recreatie en natuurontwikkeling. De omgevingswaarden voor regionale keringen legt de provincie vast in de Omgevingsverordening.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie

Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet in het herontwikkelen van het Harmonieplein en de daaraan grenzende bebouwing. Daarnaast biedt de nieuwe bebouwing (beperkte) mogelijkheden voor nieuwe centrumfuncties zoals horecavestigingen in de lichte categorie waaronder daghoreca/winkelondersteunende

horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven. Het plan draagt daarmee bij aan het vergroten van de levendigheid en reuring ter plaatse (stedelijk gebied), nabij een aangewezen knooppunt. Voor wat betreft de algemene beleidslijn verstedelijking en binnenstedelijke woningbouw wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie, waarbij een gebied met een matige ruimtelijke kwaliteit wordt omgevormd tot een aantrekkelijk en hoogwaardig woon- en verblijfsgebied met aandacht voor groen en opvang van hemelwater. Met het plan is rekening gehouden met het bodem- en watersysteem alsmede aanverwante onderwerpen zoals klimaatverandering, gezondheid en veiligheid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Provinciale Omgevingsvisie' van de provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Provinciale Omgevingsverordening

3.2.2.1 Algemeen

Per 1 april 2021 is de interim Provinciale Omgevingsverordening (POVI) van kracht. Door de uitstelling van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, was het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden; dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht besloten om, tot de nieuwe wet ingaat, te werken met een interim Omgevingsverordening, kortweg Interimverordening.

Ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling zijn artikelen 2.10, 3.7, 9.15 en 9.18 het meest relevant.

Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen een Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, Boringsvrije zone, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebied of Kwetsbare strategische grondwatervoorraad laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.18 Instructieregel detailhandel

1. Detailhandel bestaat uit Detailhandel buiten bestaand winkelgebied en Bestaand winkelgebied.

2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:
 - a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een bestemmingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling;
 - b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
 - c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen mogelijkheden voor volumineuze detailhandel aanwezig is;
 - d. het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen;
 - e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied;
 - f. het gaat om kleinschalige ondergeschikte detailhandel op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein ten behoeve van de recreatieve functies op het bovenlokaal dagrecreatieterrein: of
 - g. het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.
3. <niet van toepassing>
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Interim Provinciale Omgevingsverordening

Hierna wordt het voornemen per artikel getoetst.

Artikel 2.10 Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt buitendijks, waarbij redelijkerwijs geen rekening kan worden gehouden met maatregelen. Voor een nadere toelichting op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. Hier wordt gesteld dat het plan niet in strijd is met artikel 2.10 van de verordening.

Artikel 3.7 Beschermingszone drinkwaterwinning

Binnen het plangebied worden geen activiteiten toegestaan die een mogelijk risico vormen voor grond-/drinkwater. Het plan is dan ook in overeenstemming met artikel 3.7 van de verordening.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bestemmingen die woningbouw mogelijk maakt. De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken en leidt niet tot extra bodemdaling. Het plan is dan ook in overeenstemming met artikel 9.15 van de verordening.

Artikel 9.18 Instructieregel detailhandel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bestemmingen die in beperkte mate detailhandel mogelijk maakt in een gebied aangemerkt als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. In dit geval het gaat om detailhandel waarvan de aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied. Gelet op de beoogde functie van de open ruimte (het nieuwe plein) is een kleinschalige detailhandelsfunctie ter plaatse aanvaardbaar. Het plan is dan ook in overeenstemming met artikel 9.18 van de verordening.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie provincie en verankerd in de Provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de 'Omgevingsvisie Stichtse Vecht - 't Beste van twee werelden', 'Stedenbouwkundigplan Harmonieplein', 'Geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022', 'Horecabeleid Stichtse Vecht 2019' en het "Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 en 2015" van belang.

Voor wat betreft de gemeentelijke beleidsdocumenten ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten (o.a. duurzaamheid) wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht - 't Beste van twee werelden

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht is op 12 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Stichtse Vecht kent een grote trots als het gaat om de cultuur, het unieke landschap van de Vecht en de veenweidegebieden en de historische dorpen die als een kralensnoer langs de Vecht zijn verzezen. De kernkwaliteiten zijn het vertrekpunt voor de toekomst. Dit doet de gemeente door te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dragen hieraan bij. Deze vinden plaats in lijn met de schaal, maat en logica van de gevormde werelden en gebruiken het erfgoed als inspiratie. Stichtse Vecht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor veel mensen.

3.3.1.2 Thema's

Voor de Omgevingsvisie Stichtse Vecht zijn bij de start drie overkoepelende opgaven geformuleerd:

- Aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren
- Versterken van de kwaliteit van cultuurhistorie, archeologie, landschap en natuur
- Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie

Op basis van de vorenstaande opgaven zijn de volgende thema's geformuleerd:

- Gezondheid voor iedereen
- Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)
- Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio
- Prettig leven in de kernen
- Ruimte voor recreatie
- Toekomstbestendig vitaal platteland
- Werken aan klimaatverandering

Ten aanzien van voorliggend project zijn met name de thema's 'Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)' en 'Prettig leven in de kernen' van belang.

3.3.1.3 Thema; Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)

Gemiddeld is de groei van de woningbouw in Nederland 1%. Een groei van 1% voor de komende 20 jaar zou circa 5.600 nieuwe woningen betekenen voor Stichtse Vecht (in 2020 telde Stichtse Vecht 28.206 woningen). Stichtse Vecht ligt echter in de snelst groeiende regio van Europa. De ligging van Stichtse Vecht in deze hoog dynamische regio, tussen Utrecht en Amsterdam, vraagt om en rechtvaardigt een versnelde groei van woningen. Voor de gehele periode tot 2040 gaat het in Stichtse Vecht om minimaal 4.500 en maximaal 7.500 woningen.

De gemeente maakt een flinke inhaalslag (circa 1,5% per jaar) en realiseert grote aantallen nieuwe woningen voor eigen bevolking en voor de regio in de periode tot 2030 en ook daarna. Iedereen krijgt gelijke kansen bij de grote woningbouwplannen. Het huidige werkgebied OV-knooppunt Breukelen en de omgeving tussen de snelweg en het Amsterdam-Rijnkanaal, wordt een aantrekkelijke combinatie van wonen en werken. Bedrijven en ondernemers wordt een goede vestigingsplaats in Stichtse Vecht geboden door nieuwe ruimte hiervoor te creëren en bestaande bedrijventerreinen te intensiveren, te herverdelen en kwalitatief te verbeteren. Kleine ondernemers wordt de mogelijkheid geboden om gemakkelijk aan huis te ondernemen.

3.3.1.4 Thema; Prettig leven in de kernen

Voor de vitaliteit van de kleine kernen is het belangrijk dat er een goede verdeling tussen jongeren/starters en ouderen/doorstromers. De gemeente gaat samen met de inwoners aan de optimale leefbaarheidsbalans voor hun kern (wijk) werken:

- Behouden van de identiteit van een kern.
- Ruimte geven voor eigen initiatieven en ontmoeten.
- Faciliteren van een volledig voorzieningennetwerk in de kern zelf en met de grotere kernen.
- Woningen die passen bij de vraag uit een kern.
- Voldoende groen en landschap in of rondom een kern.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Stichtse Vecht - 't Beste van twee werelden

Met het transformeren van het gebied tot hoogwaardige woon- en verblijfsgebied wordt invulling gegeven aan de beleidsambities zoals genoemd in de omgevingsvisies. Hierin is aangegeven dat een forse woningbouwopgave nodig is tot 2040 om te kunnen voorzien in de verwachte woningbehoefte.

Met het plan wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in een aanbod van in totaal 81 woningen en (maatschappelijke) voorzieningen in Maarssen-Dorp. Het woningaanbod is heel divers namelijk, grondgebonden woningen en appartementen binnen de categorie sociale huur met zorg, middeldure huur en dure koop. Het aanbod, waaronder ook zorggerelateerde woningen, biedt ruimte voor een gedifferentieerde bewonerssamenstelling.

Met de bouw van het Kindcentrum worden twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO en het KDV in één gebouw samengevoegd. Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Het Kindcentrum zorgt voor levendigheid en het stimuleert de sociale samenhang in de omgeving. Denk aan een kletspraatje op het speelplein en een snel bezoek aan de bakker en supermarkt als de kinderen worden gebracht of gehaald. De impuls die van een dergelijke voorziening uitgaat mag niet worden onderschat. De nadelige gevolgen van het wegvallen van een school in een kleine kern bewijst dat. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij aan een diverse bevolkingsopbouw in het centrum, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen. Het plan draagt dan ook bij aan het faciliteren in een volledig voorzieningennetwerk.

Daarnaast wordt met de andere centrum- en maatschappelijke functies bijgedragen aan het tot stand brengen van de gewenste reuring en levendigheid in het gebied en draagt de aanleg van een centraal dorpsplein bij in de versterking van het centrum.

Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van de huidige versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en groen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de gebiedsontwikkeling past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Stedenbouwkundig plan Harmonieplein

3.3.2.1 Algemeen

Op 7 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht het stedenbouwkundig plan 'Harmonieplein' vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan en is in samenspraak met omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad opgesteld.

In het stedenbouwkundig plan is onder meer gekeken naar de geschiedenis van het gebied. Daarnaast omvat het een locatie-analyse en visie welke is uitgewerkt in een concreet stedenbouwkundig plan.

3.3.2.2 Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig model is opgezet rondom het vernieuwde levendige Harmonieplein. Deze nieuwe levendigheid komt voort uit de optimale bezonning. Door het Harmonieplein voldoende breedte te geven ontstaat er ruimte voor terrassen en een speelplek voor kinderen. In het zuidelijke bouwblok hebben de grondgebonden woningen een voordeur aan het plein en een optimale tuin op het zuiden en met verhoogde begane grond is er ook ruimte voor klein ondernemers. In dit blok is ruimte voor een aantal statige herenhuizen. In het noordelijke bouwblok komen hoofdzakelijk appartementen met een buitenruimte op het zuiden richting het Harmonieplein. In de plint is ruimte voor centrumvoorzieningen zoals dienstverlening, maatschappelijk voorzieningen (bibliotheek) en daghoreca. Parkeren voor bewoners wordt opgelost in of nabij de bouwblokken. Op de kop van het Harmonieplein komt het Kindcentrum met een groot schoolplein aan het Harmonieplein en een klein plein aan de Bolensteinseweg.

Met het plan Harmonieplein ambieert de Gemeente Stichtse Vecht om een belangrijke bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het centrum van Maarssen-dorp. De sfeer op het plein wordt naast de bezonning mede bepaald door de beeldkwaliteit van de architectuur en van de inrichting van de openbare ruimte. De minimale beeldkwaliteitscriteria zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Aan deze kwalitatieve criteria worden ingediende bebouwingsvoorstellen in samenspraak met gemeente, welstand en supervisor getoetst. Het onderdeel beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan dient als inspiratie en als kader (ondergrens) voor de ontwikkelingen.

3.3.2.3 Toetsing van het Zuidblok aan het Stedenbouwkundig plan Harmonieplein

Het stedenbouwkundig plan heeft de basis gevormd bij het opstellen van het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn daar waar noodzakelijk bevonden expliciet vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat hierbij onder meer om de bouwhoogten en de toegestane functies per deelgebied. Het stedenbouwkundig plan is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

De architectuur van het Zuidblok moet goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). De hellingshoek van de kap wordt eveneens vastgelegd in de regels. Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een bouwblok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa.

Conclusie

Het voorlopig ontwerp van het zuidblok is akkoord bevonden door de stedenbouwkundige supervisor en welstand en voldoet dus aan het stedenbouwkundig plan Harmonieplein.

3.3.3 Geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 de geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. Inmiddels is in 2023 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Voor deze gebiedsontwikkeling worden de uitgangspunten van de voorgaande woonvisie aangehouden.

In de woonvisie van 2019 zijn prognoses opgenomen ten aanzien van de woningbehoefte alsmede concrete beleidsambities opgenomen.

In voorliggend geval zijn met name onderstaande beleidsuitspraken van belang, te weten:

- Voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- Vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagendplaatsen.

3.3.3.2 Conclusies uit marktonderzoek

De woonvisie van 2019 is gestoeld op de cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek van eind 2018. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij: duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen), experimentele en alternatieve woonvormen, aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen en bevordering van de doorstroming. Er moet sprake zijn van een goede mix van sociale huur en midden huur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. De inwoners met een middeninkomen krijgen extra aandacht in deze actualisatie. Zij vallen vaak tussen wal en schip, verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrije sector huurwoning. Daarbij komt dat het aanbod in de categorie middenhuur zeer beperkt is. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is een woonprogramma van minimaal 30% sociale huur opleggen en bij grote ontwikkelingen (van meer dan 25 woningen) tevens 20% middenhuur opleggen. De ambities ten aanzien van duurzaamheid zijn binnen Stichtse Vecht zeer hoog maar ook wettelijk is het verplicht om (bestaande) woningen aardgasvrij en nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken.

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren alleen maar verder opgelopen en dan vooral de druk op de sociale huur en betaalbare koopwoningen. Daarom zetten we voor de komende jaren in op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad om zo de huidige tekorten te verkleinen. Daarnaast willen we de doorstroming bevorderen door realisatie van woningen in het middensegment. Hierbij gaat het om betaalbare tot middeldure koop en middenhuur. Naast het sociale en het middensegment, is er ook nog steeds behoefte (20%) aan duurdere koop- en huurwoningen.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Stichtse Vecht

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het beleidsvoornemen om in het binnenstedelijk gebied te voorzien in voldoende woningen. De gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein levert met in totaal 81 woningen, waarvan 50 binnen het zuidblok en 31 in het noordblok, een bescheiden maar belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. De sociale woningbouwopgave voor de totale gebiedsontwikkeling wordt in zijn geheel opgenomen in het zuidblok. Voor het woonprogramma wordt uitgegaan van de Woonvisie 2017-2022.

In het Zuidblok worden 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koopwoningen, herstel van de bestaande karakteristieke villa aan de Gaslaan tot woning en 9 koopappartementen gerealiseerd. De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes. Het bestemmingsplan voor het Zuidblok biedt twee woningtypen (grondgebonden en appartementen) in verschillende prijscategorieën aan waarmee goed ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling prima past binnen de gemeentelijke woonvisie van 2019, waarbij wordt opgemerkt dat de verwachte woningbehoefte sinds de vaststelling van de woonvisie fors is toegenomen (zie par 3.3.1; Omgevingsvisie Stichtse Vecht). Met het gevarieerde programma komt het zuidblok nagenoeg overeen met de recent vastgestelde woonvisie.

Conclusie

De gebiedsontwikkeling waar het zuidblok onderdeel vanuit maakt voldoet aan de de Woonvisie 2017-2022 en komt nagenoeg overeen met de recent vastgestelde woonvisie.

3.3.4 Horecabeleid Stichtse Vecht 2019

3.3.4.1 Algemeen

Op 3 april 2019 heeft de gemeenteraad het horecabeleid Stichtse Vecht vastgesteld. De horecavisie is een visie op de commerciële horeca in Stichtse Vecht en vormt de kapstok voor het nieuw te ontwikkelen (uitvoerings)beleid.

In de gemeente zijn ruim 130 horecabedrijven aanwezig. De grootste concentraties van horeca zijn gesitueerd in of direct bij de centra van Maarssen-Dorp en Breukelen gevolgd door het centrum van Loenen aan de Vecht en Bisonspoor (Maarssenbroek). Het lokale uitgaansleven concentreert zich voornamelijk in de centra van Maarssen-Dorp en Breukelen (Kerkbrink), waar dan ook de meeste cafés gevestigd zijn. Het traditionele café wordt ook in onze gemeente steeds vaker vervangen door eetcafés, met een verschuiving naar de middag en avond als belangrijkste bezoekenmomenten.

Door de hoge landschappelijke kwaliteiten, buitenplaatsen en historische kernen kan in onze gemeente meer dan gemiddeld ingesprongen worden op de behoefte aan beleving bij consumenten. Hierbij zijn er vooral kansen voor daghoreca, avondhoreca in de vorm van restaurants en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Niet elk gebied is echter geschikt voor een bepaalde vorm van horeca. Daarom is gekozen om op gebiedsniveau richting te geven aan de uitbreidingsmogelijkheden op het bestaande areaal. Deze visie op de deelgebieden geeft richting en flexibiliteit waarbij behoud van de identiteit van de kernen/gebieden voorop blijft staan. Met nieuw beleid kan worden ingespeeld op trends in de horecamarkt en de veranderingen in de regelgeving.

3.3.4.2 Perspectief horecasector

De horeca manifesteert zich landelijk als een groeimarkt doordat consumenten weer meer buiten de deur eten en de horeca als ontmoetingsplek gebruiken. In de gemeente Stichtse Vecht zijn daarnaast extra groeikansen. Het inwonerstal in de directe regio groeit sterk.

Met name langs de Vecht, zowel in de dorpscentra als in het buitengebied, zijn de potenties voor horeca het grootst. Er is een stijgende vraag naar daghoreca in combinatie met terrassen en een combinatie van een detailhandelsvestiging met aanvullende horeca (blurring). Het aanbod van restaurants, waaronder kwalitatief hoogwaardige restaurants, is sterk ontwikkeld in de gemeente. De gemeente kan zich juist vanwege de bekendheid als 'goed restaurantengebied' blijven ontwikkelen.

Door de groei in het toerisme en de zakelijk markt binnen de nabijgelegen steden Utrecht en Amsterdam is sprake van een stijgende behoefte aan overnachtingscapaciteit in hotels, logementen en B&B's, Op deze trend kan de gemeente inspelen.

De behoefte en het draagvlak voor een café in het lokale dorpscentrum zal blijven bestaan. Op basis van trends wordt hiervoor ook in Stichtse Vecht echter geen groei meer voorzien.

3.3.4.3 Horeca en terrassen centra Maarssen en Breukelen

In het algemeen is het de visie om de mogelijkheden voor terrassen te verruimen. Ondernemingen die passen in de bestemming 'Centrum' en ondergeschikte daghoreca hebben (geen alcohol, geen muziek, alleen winkeltijden) mogen langs de gevel een terras hebben mits de fysieke openbare ruimte naast het pand zich daarvoor leent (voetgangersgebied, plein, brede stoep enz.).

Alle overige horeca categorieën (cafés, restaurants, feestruimtes, hotels of een combinatie daarvan) moeten een specifieke horeca-aanduiding hebben in het bestemmingsplan (eventueel dubbelfunctie), moeten een horeca-exploitatievergunning hebben en moeten voldoen aan de Alcoholwet. Een eventueel terras kunnen zij als onderdeel van de exploitatievergunning aanvragen. Om dit te verwezenlijken dient een terrassenbeleid te

worden opgesteld. Hierin dient onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van een terras ten opzichte van de omgeving, om bijvoorbeeld overlast te voorkomen.

3.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het Horecabeleid Stichtse Vecht

De voorgenomen gebiedsontwikkeling biedt mogelijkheden om aan het nieuwe Harmonieplein horeca te realiseren. Het gaat om maximaal 350 m² lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca of een restaurant in het Noordblok. In het Zuidblok biedt de centrumbestemming de mogelijkheid tot het vestigen van een daghorecagelegenheid. Gelet op het feit dat het bouwvlak relatief beperkt van omvang is en een dergelijke voorziening slechts op de begane grond is toegestaan, zal het gaan om een voorziening van beperkte grootte. In de regels is bepaald dat minimaal 80 m² op de begane grond dient te worden ingericht ten behoeve van een centrumfunctie (bijv. horeca) met een verplichte situering aan het plein. De locatie is gunstig gelegen wat betreft bezonning en zichtbaarheid. Met de beoogde horeca wordt bijgedragen aan de gewenste levendigheid in het gebied. Samen met de bestaande horeca binnen het "haakgebouw" kan een horecaconcentratiegebied worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het horecabeleid.

Conclusie

De gebiedsontwikkeling waar het zuidblok onderdeel van uit maakt voldoet aan het horecabeleid Stichtse Vecht.

3.3.5 Retailvisie

3.3.5.1 Algemeen

De Retailvisie legt de richtlijnen voor nabije toekomst vast. Hiermee worden de retailvoorzieningen in de dorpscentra zoveel mogelijk gefaciliteerd ten behoeve van de werkgelegenheid en de leefbaarheid van de kernen.

Het gekozen beleid op basis van recente onderzoeksrapporten is gebaseerd op concentreren, versterken en vernieuwen. Dit betekent:

Concentratie

- Concentratie van winkelveorzieningen in de centrumgebieden van de 4 grootste kernen: Maarssenbroek, Maarssen-dorp, Breukelen en Loenen aan de Vecht.
- Het ontstaan van nieuwe winkelcentra voorkomen en het stimuleren van verspreid liggende winkels om te verhuizen naar deze centrumgebieden.
- Faciliteren van aanwezige retail in kleinere dorpskernen, maar geen actief beleid ter versterking daarvan.
- In de periferie op bedrijventerreinen slechts volumineuze detailhandel toestaan.

Versterken

- Zorgen voor een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeervoorzieningen.
- Een ruime winkeltijdenverordening en een aantrekkelijk marktbeleid.
- Een standplaatsenbeleid dat aanvullend is op de reguliere detailhandel, d.w.z. differentieert per woonkern.

Vernieuwen

- Het stimuleren van nieuwe winkelconcepten als (instore) pick-up points en blurring in de centrumgebieden.
- Het faciliteren van distributiepunten voor e-commerce op bedrijventerreinen.
- Het creëren van een communicatieplatform voor stakeholders op gebied van kennisdeling en informatie-uitwisseling.

3.3.5.2 Maarssen-Dorp

Het centrum van Maarssen-Dorp ligt tussen het Harmonieplein en het Pieter de Hoogplein. Het kenmerkt zich als een gevarieerd gebied met winkeltjes, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Door het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen en blurring wordt de concentratie van retail in het centrum geconcentreerd. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een centrumbestemming opgenomen.

Daarnaast is er een buurtwinkelcentrum aan de Plesmanlaan, en enkele verspreid liggende winkels op diverse plekken. Voor het winkelcentrum aan de Plesmanlaan geldt dat dit ongewijzigd blijft.

Voor de solitaire winkels buiten het centrum zal waar mogelijk de retailfunctie vervangen worden door een woonfunctie.



Afbeelding 3.1 Begrenzing Centrum Maarssen Dorp (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het Retailbeleid

De voorgenomen gebiedsontwikkeling biedt mogelijkheden om in het Zuidblok aan het nieuwe Harmonieplein een kleinschalige centrumfunctie te realiseren. In het Noordblok wordt vooralsnog alleen in maatschappelijke functies voorzien in combinatie met daghoreca of een restaurant. Met dergelijke functies in de plint wordt bijgedragen aan de gewenste levendigheid in het gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het retailbeleid.

Conclusie

De gebiedsontwikkeling waar het zuidblok onderdeel vanuit maakt voldoet aan het retailbeleid.

3.3.6 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013)

3.3.6.1 Algemeen

De Planwet Verkeer en Vervoer (1998) schrijft voor dat alle lagere overheden een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid moeten voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het is aan de gemeente om de beleidslijnen vast te leggen in een verkeersvisie, vastgelegd in een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP), dat volgens de Planwet Verkeer en Vervoer moet passen binnen de regionale en landelijke beleidskaders.

Het GVVP Stichtse Vecht 2013-2017 heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP bestaat uit verschillende onderdelen die op verschillende momenten zijn geactualiseerd, namelijk:

- Deel A (algemeen): juli 2013
- Deel B (parkeren): juli 2015
- Deel C (langzaam verkeer): maart 2016
- Deel D (auto landbouw en vrachtverkeer): juli 2017
- Deel D (trajectnota Zandpad): november 2017
- Deel E (openbaar vervoer): april 2015.

3.3.6.2 Toetsing van het initiatief aan het GVVP Stichtse Vecht

Bij het bepalen van de inrichting van het plangebied en het benodigde aantal parkeerplaatsen is gekeken naar het GVVP Deel B (parkeren): juli 2015. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de verkeersonderzoeken die hebben plaatsgevonden. Kortheidshalve wordt naar het betreffende hoofdstuk verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de wijze van inrichting van het plangebied ten aanzien van verkeer en parkeren in overeenstemming is met het GVVP Stichtse Vecht 2013-2017.

3.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de gebiedsontwikkeling in zijn geheel en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling van het zuidblok, in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Visie en uitgangspunten

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt als gedetailleerd bestemmingsplan/omgevingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze gebiedsontwikkeling op de bestaande omgeving uitvoerig onderzocht en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan. De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Middels de onderzoeken is aangetoond dat de ontwikkeling van het Zuidblok en de gebiedsontwikkeling in zijn geheel uitvoerbaar zijn.

4.1 Gebiedsvisie

De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is gelegen in de bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw. Deze gebouwen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift.

Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca, dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met groen, speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert daarmee een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp.

Het functionele programma van de verschillende deelgebieden

De deelplannen hebben elk een eigen functioneel programma:

1. KC – Kindcentrum 0-12 jaar (deelgebied 1); een bouwvelop voor het realiseren van een nieuw kindcentrum waarin worden gehuisvest: twee basisscholen, kinderopvang en BSO, met een gymzaal, een (semi-openbaar) schoolplein, een speelplein voor de kinderen van 0-4 jaar, voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) voor auto's en fietsen en speciale verkeersvoorzieningen om het halen en brengen van kinderen efficiënt en veilig te laten verlopen. Opgemerkt wordt dat in dit deelgebied tevens gronden aan de tuin van woning Bolensteinsestraat 19 worden toegevoegd;
2. Zuidelijk bouwblok (deelgebied 2); een bouwvelop voor 24 sociale huur woningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koop woningen, herstel van de bestaande karakteristieke villa aan de Gaslaan tot woning en 9 koop appartementen met in de plint een centrumfunctie van circa 100m². De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen (ook voor mindervaliden) gerealiseerd op eigen terrein aan de achterzijde van de bebouwing en in het openbaar gebied.
3. Noordelijk bouwblok (deelgebied 3, samen met plein openbare ruimte); voorlopige invulling bestaande uit ca. 31 koop appartementen en een plint met circa 700m² centrumfuncties zoals een lichte vorm van horeca, maatschappelijke functies, zoals een bibliotheek en voldoende (openbare) parkeergelegenheid. Binnen dit deelgebied zijn maatschappelijke voorzieningen gepland op de begane grond (plint). Het Noordblok kan qua invulling nog wijzigen omdat de verkoopprocedure nog

moet worden doorlopen. In alle onderzoeken is de voorlopige invulling van het Noordblok wel meegenomen om een integraal beeld te krijgen van de impact op de omgeving.

4. Het dorpsplein en de rest van de openbare ruimte (deelgebied 3, samen met Noordblok); een aantrekkelijk, duurzaam ingericht en levendig dorpsplein met een minimale breedte van 25 meter, dat geschikt is voor zonnige horecaterrassen, spelende kinderen, markten, evenementen en festivals. Er is aandacht voor de opvang van regenwater en de aanleg van aantrekkelijk groen. Ook is er aandacht voor mindervaliden en het stallen van fietsen. De monumentale paardenkastanjeboom op het schoolplein van basisschool Het Kompas wordt behouden en zal zorgvuldig worden ingepast in de nieuwe openbare ruimte.

Hierna wordt per deelgebied een beknopte toelichting gegeven. De genoemde voorwaarden komen voort uit het stedenbouwkundig plan, de overleggen met de klankbordgroep en overige gemaakte afspraken. Voor een uitgebreide omschrijving van het gebied wordt daarom naar het stedenbouwkundig plan verwezen dat opgenomen is in bijlage 1 bij deze toelichting.

Voor de leesbaarheid is hierna nogmaals de afbeelding met daarin de indicatieve inrichting van de deelgebieden opgenomen.



Afbeelding 4.1 *Indicatieve inrichting Harmonieplein (Bron: stedenbouwkundig plan Harmonieplein, vastgesteld raad 7 maart 2017, gemeente Stichtse Vecht)*

4.2 Locatie specifieke ontwikkelingen

4.2.1 Deelgebied 1: KC – Kindcentrum

De twee bestaande basisscholen CBS Het Kompas en WereldKidz Bolenstein worden in één nieuw gebouw gehuisvest. Ook de bestaande kinderopvang (KDV), de buitenschoolse opvang (BSO) en de gymzaal krijgen hierin een nieuwe plek. Het gebouw krijgt hierdoor een multifunctioneel karakter. Het Kindcentrum kan in de middag en avonden voor onderwijs gerelateerde en maatschappelijk activiteiten worden gebruikt. Bij het Kindcentrum worden twee (school)pleinen gerealiseerd. Een speelplein aan de Bolensteinsweg voor het KDV en de peuterspeelzaal (kinderen van 0-4 jaar) en een schoolplein voor de twee basisscholen. Het plan is om het

schoolplein voor de basisscholen buiten schooltijden (deels) openbaar toegankelijk te maken zodat de kinderen die in het dorpscentrum wonen voldoende speelruimte tot hun beschikking hebben. Dit schoolplein sluit grotendeels aan bij het nieuwe Harmonieplein zodat de oudere basisschoolkinderen tijdens de pauze ook van het dorpsplein gebruik kunnen maken. Verder worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Bolensteinseweg, Harmonieweg en de Gaslaan en er wordt invulling gegeven aan een efficiënte en veilige manier om de kinderen te brengen en halen. Er is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voor het parkeren en het voldoen aan de geluidnormen.

Het Kindcentrum is in 2023 opgeleverd en inmiddels in gebruik genomen.

In onderstaande afbeelding is de indicatieve uitwerking van het Kindcentrum opgenomen.



Afbeelding 4.2 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundige opzet Kindcentrum juni 2019 (Bron: Cita Architecten)



Afbeelding 4.3 Voorlopig ontwerp Kindcentrum juni 2019 Harmoniepleinzijde (hoofdentree) juni 2019 (Bron: Cita Architecten)

4.2.2 Deelgebied 2: Zuidelijk bouwblok

Het zuidelijke bouwblok kent een matige functiemenging, waarbij de nadruk op wonen (met zorg) ligt. De woningen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van het Harmonieplein. Op momenten dat voorzieningen zoals winkels, horeca en dienstverlening gesloten zijn, zorgen de woningen voor de gewenste levendigheid en sociale veiligheid.

Het bouwblok is op te delen in vier onderdelen;

1. Het hoekpand aan de noordoostzijde is bedoeld voor 24 sociale huurwoningen en 12 middeldure huurwoningen. De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel. In het bestemmingsplan is ruimte opgenomen om, indien gewenst, gezamenlijk te gebruiken ruimtes te realiseren, zoals een ontmoetingsruimte voor de bewoners en ruimte voor zorg gerelateerde ondersteuning.
2. Het middengedeelte heeft de potentie voor 4 royale koop herenhuizen met tuinen op het zuiden en eventueel ruimte voor werken aan huis.
3. Het hoekpand aan de noordwestzijde kan vanwege de positionering worden ingevuld met een publiekstrekker. In dit pand is op de begane grond een centrumfunctie mogelijk. In de regels is vastgelegd dat minimaal 80 m² van de begane grond ten behoeve van een dergelijke functie ingevuld moet worden. Het is dan ook niet toegestaan om geen centrumfunctie in de plint te maken. Op de begane grond en verdiepingen is ruimte voor in totaal 9 koopappartementen, waaronder 1 penthouse.
4. Het groene kruisgebouw is een karakteristieke villa aan de Gaslaan 16. Door de sloop van de bestaande aanbouw wordt dit gebouw weer een vrijstaande villa. In dit bestemmingsplan wordt voornamelijk uitgegaan van 1 woning waarbij het parkeren op eigen erf moet plaatsvinden.
5. Voor de bovengenoemde functies worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf en binnen het openbaar gebied. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het parkeren.

Binnen het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen voor de verschillende delen van het Zuidblok. De gebouwen moeten in de gevellijn worden gebouwd en volgen aan de pleinkant overwegend de gevellijn van het haakgebouw. Hiermee ontstaat er een relatief strakke gesloten straatwand, hetgeen past bij de beoogde uitstraling van het gebied. Alleen in de noordoost hoek komt de gevel circa 1,5 meter voorbij de rooilijn van het haakgebouw te liggen. De verspringing is gelegen in het breedste deel van het nieuwe plein. Wat de maatvoering betreft geldt het volgende:

- Het hoekgebouw aan de noordwestzijde mag een maximale bouwhoogte krijgen van 11,5 tot 16 meter, waarbij ter plaatse van de penthouse ook een maximum goothoogte geldt.
- Het hoekgebouw aan de noordoostzijde mag een maximale bouwhoogte krijgen van 16 meter.
- Voor de herenhuizen geldt een lagere goot- en bouwhoogte, te weten 9,5 en 12,5 meter. Binnen dit deelgebied zijn bij woningen bijgebouwen toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.
- (afsluitbare) balkons zijn alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de in de gestelde regels (qua diepte/breedte etc.).
- Qua bezonning moet voldaan worden aan de lichte TNO normering.

In onderstaande afbeelding is de indicatieve uitwerking van het Zuidblok opgenomen.



Afbeelding 4.4 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundige opzet Zuidblok (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 4.5 Voorlopig ontwerp Zuidblok Harmoniepleinzijde (Bron: EVE Architecten)

4.2.3 Deelgebied 3: Noordelijk bouwblok

Het Noordblok is qua definitieve invulling en uitwerking nog in ontwikkeling. Daarom zal de planologische procedure voor dit deelgebied iets langer op zich laten wachten. In het stedenbouwkundig plan is wel invulling gegeven aan het Noordblok qua vorm, massa en beeldkwaliteit. Voor de integrale afweging en onderzoeken is voor het noordelijke bouwblok uitgegaan van 31 koopwoningen en een plint waarin een centrumfunctie van circa 350m² wordt toegestaan, zoals een lichte vorm van horeca (daghoreca of een restaurant) en een maatschappelijke functie zoals de bibliotheek van circa 350m². Het is niet toegestaan om geen centrumfunctie in de plint te maken, omdat deze functie juist bijdraagt aan het levendig maken van het plein. Voor de bovengenoemde functies worden parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt uitgegaan van de restcapaciteit in het openbaar gebied. Er wordt in het plan voor het Noordblok een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het parkeren.

Wat betreft de maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering van de Bolensteinsstraat en het Zuidblok.

In dit deelgebied wordt tevens de ontwikkeling van de openbare ruimte waaronder het nieuwe dorpsplein meegenomen. Het nieuwe plein moet dit deel van het centrum van Maarssendorp een mooie ontmoetingsplek

geven. De minimale breedte van het plein is 25 meter. Door de nieuwe gebouwen er omheen krijgt het plein een duidelijk kader met ruimte voor o.a. groen, speelvoorzieningen, terrassen en waterberging. Het plein kan gebruikt worden voor de plaatselijke evenementen zoals de jaarmarkt en koningsdag.

Naast het plein is er aandacht voor de nieuwe inrichting van het openbaar gebied ter hoogte van de monumentale kastanjeboom. Deze boom speelt een belangrijke rol bij de beeldkwaliteit van de Bolensteinsestraat. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de inpassing van de boom binnen het nieuw aan te leggen gebied.



Afbeelding 4.6 Indicatieve impressie Noordblok (Bron: stedenbouwkundig plan Harmonieplein, gemeente Stichtse Vecht)

4.2.4 Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Gezien het feit dat het gebied direct aan het beschermd dorpsgezicht van Maarssen grenst, is een kwalitatief hoogwaardige architectuur en materiaal gebruik van belang.

De architectuur moet goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Ook een pandjesstructuur middels verspringende gevels en wisselende beukmaten creëert een levendige en sfeervolle invulling. Vechtse woningen kenmerken zich verder door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede $5/8$. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa $10/11$ meter) en hogere nokhoogte (max. 16 meter). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een bouwblok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa.

De nieuwbouwwijken Op Buuren en Croonenburgh binnen de gemeente Stichtse Vecht en het nieuwe stadshart van Woerden laten zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt.

Het onderdeel van het stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op de beeldkwaliteitseisen is juridisch gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 4.7 Referentiebeelden beeldkwaliteit (Bron: stedenbouwkundig plan Harmonieplein, gemeente Stichtse Vecht)

CONCEPT

HOOFDSTUK 5 ONDERZOEKEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel om te bepalen of na realisatie van de ontwikkeling nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken naar de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de totale gebiedsontwikkeling beschreven. Ondanks dat dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op de gedetailleerde invulling van het Zuidblok is binnen de onderzoeken wel uitgegaan van de totale gebiedsontwikkeling, dus Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok. Dit om te voorkomen dat er sprake zou kunnen zijn van "salamitactiek". De thema's die zijn onderzocht betreffen bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, verkeer en parkeren, duurzaamheid, zonnestudie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. 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.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied zijn de volgende bodem- en asbestinventarisatie onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Bijlage 2);
- Aanvullend bodemonderzoek (Bijlage 3);
- Asbestinventarisatieonderzoek bibliotheek (Bijlage 4);

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat:

- De bekende verdachte locaties (chemische wasserij (buiten de locatie), timmerwerkplaats, voormalige ondergrondse tanks en slootdempingen) en het overige deel van de ontwikkelingslocatie voldoende zijn onderzocht;
- De bovengrond ter plaatse van de voormalige timmerfabriek (noordoostelijk terreindeel) matig verontreinigd is met lood. Deze matige verontreiniging met lood is voldoende afgeperkt;
- De ondergrond ter plaatse van boring B103 matig verontreinigd is met minerale olie. De bron van deze verontreiniging is onbekend. De verontreiniging is zintuiglijk voldoende afgeperkt. Bij graafwerkzaamheden is deze grond niet herbruikbaar;
- De grond- en het grondwater op het overige deel van het terrein licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie;
- De kleiige puinhoudende boven- en ondergrond en de puinstabilisatielaag niet verontreinigd zijn met asbest.

Uit het asbestinventarisatierapport blijkt dat:

- Plaatmateriaal met asbest gevonden is in de CV-ruimte, op de opstort onder metalen platen. De materialen dienen onder de in SMART vermelde risicoclassificaties te worden verwijderd door een

gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, dat de werkzaamheden volgens de geldende wet- en regelgeving SC-530 en gemeentelijke verordeningen uitvoert.

5.1.3 Conclusie

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn representatief voor de gehele ontwikkelingslocatie. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkelingen. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Voor de toekomstige omgevingsvergunning dient dan ook een actualiserend en aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In verband met de voormalige brandweerkazerne moet bij het verkennend bodemonderzoek PFAS worden meegenomen. Als uit het vooronderzoek (volgens de NEN 5725) blijkt dat in de opstallen asbest aanwezig is, moet er tevens een asbestonderzoek (volgens de NEN 5707) worden uitgevoerd.

Wanneer uit het actualiserende onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken. Vooralsnog kan aangegeven worden dat er sinds het moment van onderzoek geen activiteiten hebben plaatsgevonden die een gevaar opleveren voor de bodem. Een verslechtering ten opzichte van de resultaten van het onderzoek zijn daarom niet te verwachten.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan grenswaarden in acht te worden genomen. De Wgh stelt daarmee voorwaarden aan ontwikkelingen waarin nieuwe geluidsgevoelige objecten (gebouwen en terreinen) zijn opgenomen. De gemeente heeft als nadere invulling van deze voorwaarden in 2012 de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld.

Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor (bestaande) situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wegen en geluidsgevoelige objecten aanwezig of geprojecteerd zijn.

Aandachtsgebieden (geluidszones)

De Wgh definieert zones rond wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het bestemmen van nieuwe geluidsgevoelige objecten onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van deze objecten.

De Wgh gaat echter niet in op het geluid van niet-gezoneerde industrieterreinen, (losse) bedrijven, horeca of andere (geluidsproducerende) activiteiten. Dit wordt gereguleerd via de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet milieubeheer. In de paragraaf 5.4 (Bedrijven en milieuzonering) wordt nader op de relevante bedrijfsmatige activiteiten ingegaan.

Wegverkeer

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat. Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg.

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden. Daarbij geniet de volgorde bron, overdracht en ontvanger de voorkeur. Als deze maatregelen onvoldoende zijn of bezwaren ontmoeten, kan het college van Burgemeester en Wethouders besluiten om bij de nieuwe geluidsgevoelige objecten hogere waarden dan de voorkeurswaarde toe te staan.

De gemeente stelt hierbij voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsregel hogere waarden. Wettelijk geldt een maximale te verlenen hogere waarde. Deze is afhankelijk van de situatie. Voor woningen, scholen en kinderdagverblijven geldt voor een binnenstedelijke situatie en buiten de zone van een auto(snel)weg een maximale hogere waarde van 63 dB.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wgh hebben wegen op een woonerf of wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone. Deze hoeven daardoor wettelijk niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Railverkeer

Spoorwegen hebben ook een zone. De zonebreedte wordt bepaald door de waarden van wettelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (gpp's). De gpp's zijn te vinden in het landelijke geluidregister voor spoorwegen. Het spoor met traject Amsterdam – Utrecht heeft op basis van de gpp's een geluidszone van 900 meter.

Bij railverkeer geldt eenzelfde systeem als bij wegverkeer. Omdat railverkeer in het algemeen als minder hinderlijk wordt ervaren, geldt hiervoor een voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen en 53 dB voor scholen en kinderdagverblijven. De maximale hogere waarde is 68 dB voor zowel woningen als scholen en kinderdagverblijven.

Industrielawaai

In of nabij het plangebied is geen zone van een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Er wordt daarom niet verder ingegaan op het wettelijk kader.

5.2.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied zijn de aspecten wegverkeer en railverkeer voor de woningen en scholen relevant. Het plan ligt in de zone wegverkeerslawaai van de Raadhuisstraat en de zone railverkeerslawaai van de spoorweg Utrecht-Amsterdam. Daarnaast zijn voor het plan de nabijgelegen doorgaande 30 km/uur wegen relevant, te weten de Kerkweg, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Raadhuisstraat. Gezien de lage verkeersintensiteit zijn de Harmonieweg en Harmonieplein niet beschouwd.

De geluidssituatie is door AnteaGroup in beeld gebracht door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Het onderzoek is in bijlage 5 opgenomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevel van het Kindcentrum de geluidbelasting ten gevolge van de Straatweg ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Op de gevel van het appartementencomplex in het Zuidblok bedraagt ten hoogste 51 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden, echter blijft de geluidbelasting onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Aangezien de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden is een analyse naar mogelijke maatregelen uitgevoerd. De analyse laat zien dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn. Er wordt bij het Kindcentrum en het zuidelijk bouwblok voldaan aan het Hogere waarde beleid Stichtse Vecht. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen derhalve voor genoemd plan gemotiveerd een hogere waarde vaststellen voor de nieuwe school en de appartementen in het Zuidblok.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/h-wegen Bolensteinsestraat, de Kerkweg en de Raadhuisstraat blijft beneden de 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Hoewel formeel niet van toepassing bij 30 km/h wegen, is dit lager dan de richtwaarde van 53 dB. De geluidbelasting vanwege de Bolensteinseweg bedraagt ten hoogste 61 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Daarmee gaat de geluidbelasting vanwege de Bolensteinseweg 8 dB boven de richtwaarde. De overschrijding vindt enkel plaats op de westzijde van het Kindcentrum. Gelet op de overschrijding is beschouwd of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn ten behoeve van de Bolensteinseweg. De analyse laat echter zien dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn.

Cumulatie

Aangezien er voor wegverkeerslawaai sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, is de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeer inzichtelijk gemaakt. Op de westgevel van Kindcentrum bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 62 dB excl. aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor het Kindcentrum zal een gevelwering van minimaal 29 dB nodig zijn om het binnenniveau van 33 dB te halen. Het

schoolplein wordt aan de oostzijde gesitueerd. Aan deze zijde bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 46 dB. Met deze gevelwering kan worden gesteld dat er een aanvaardbaar akoestisch klimaat heerst zowel binnen in het Kindcentrum als op het schoolplein.

Op de nieuwbouwwoningen (Zuidblok) bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. De gevelwering zal hier 23 dB moeten bedragen om een binnenniveau van 33 dB te halen. Op het Noordblok bedraagt dit ten hoogste 53 dB. Hier kan worden volstaan met de minimale gevelwering van 20 dB. Dit komt overeen met de karakteristieke geluidwering zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Hiermee kan worden gesteld dat er tevens een aanvaardbaar akoestisch klimaat heerst bij de nieuwbouwwoningen.

Hogere grenswaarden

Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat het treffen van maatregelen aan de Straatweg niet doelmatig is. Indien geen maatregelen worden getroffen dienen de volgende hogere waarden te worden verleend voor het Kindcentrum en het zuidelijk nieuwbouwblok, ten gevolge van de Straatweg:

- Kindcentrum: Hogere waarde van ten hoogste 53 dB op de zuid- en westgevel
- Zuidblok: Hogere waarde van ten hoogste 51 dB op de zuid- en westgevel.

Hierbij kan worden voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in het hogere waarden beleid van de gemeente Stichtse Vecht.

5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met inachtneming van de te verlenen hogere grenswaarden, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wettelijk kader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening ligt een koppeling. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer van kracht (hoofdstuk 5.2). Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de Wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en Regeling Niet In Betekenende Mate Bijdragen (NIBM), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl) de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Ultra fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden en zijn dus niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³. De Regeling NIBM is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen en kantoren tot 100.000 m² zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Het aantal gegenereerde extra motorvoertuigen per etmaal bepaalt of het plan NIBM is of niet. Gezien de beoogde ontwikkelingen in de gebiedsontwikkeling Harmonieplein, kan er van worden uit gegaan dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "Het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen. Ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteitsituatie van belang.

Van fijn stof is bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde. De wettelijke grenswaarde voor fijn stof is niet is gebaseerd op de advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie van 20 microgram per m³, omdat deze in praktijk lastig haalbaar was. Daarom is het vanuit het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening niet aan te raden om woningen op korte afstand van drukke verkeersaders te realiseren.

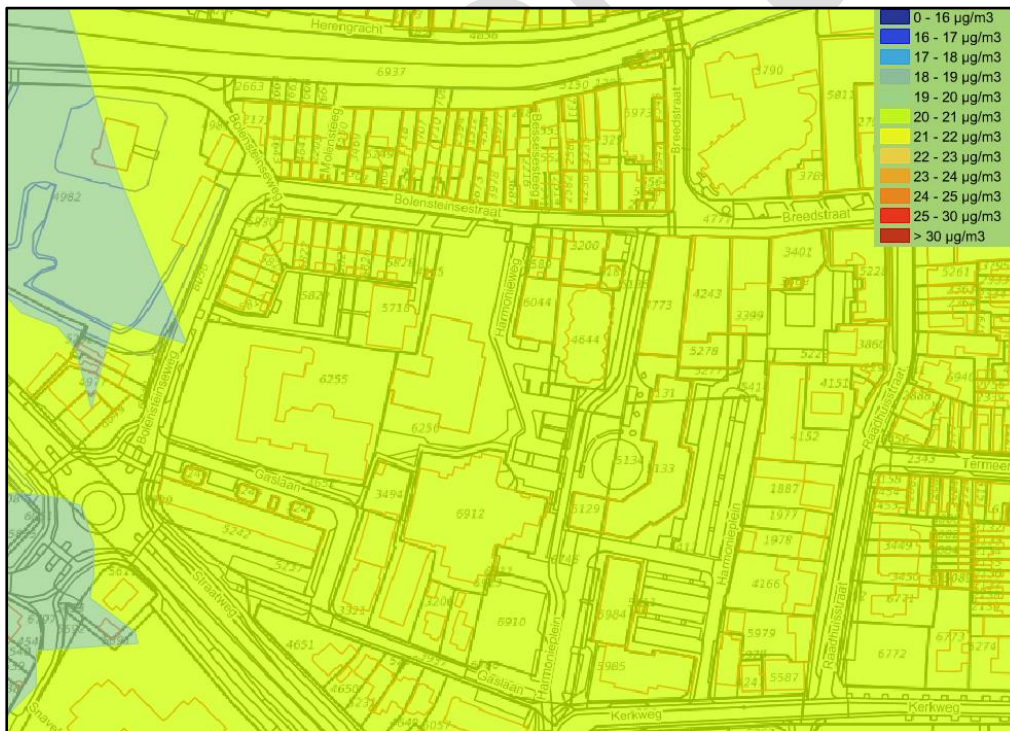
5.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op circa 50 meter afstand van de drukke doorgaande weg: de Straatweg. Daarnaast geldt een Kindcentrum als een gevoelige bestemming voor luchtkwaliteit. Voor een goede ruimtelijke ordening is inzage in de luchtkwaliteit daarom van belang.

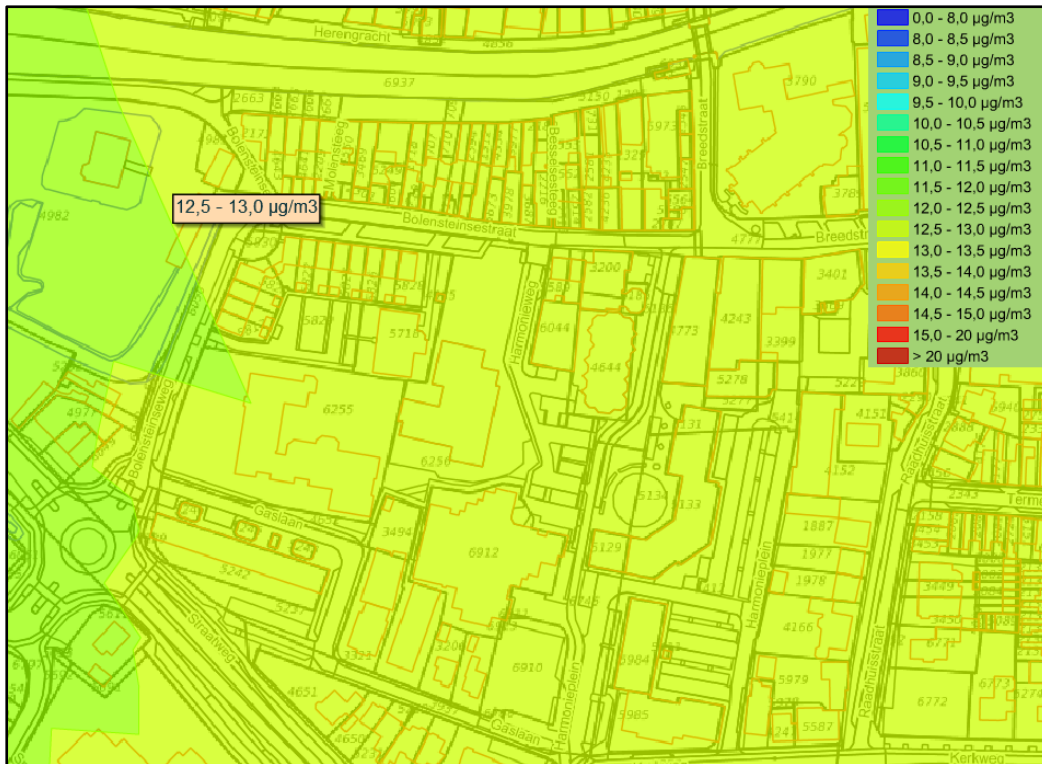
De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide, (ultra) fijn stof en elementair koolstof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 4.3. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, die voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties voor het jaar 2018 zijn weergegeven in afbeelding 5.1 t/m. 5.4. De concentraties voor het jaar 2030 zijn weergegeven in afbeelding 5.5 tot en met 5.8.



Afbeelding 5.1 Concentraties stikstofdioxide (NO₂) in 2018 in het plangebied (20-22 µg/m³)



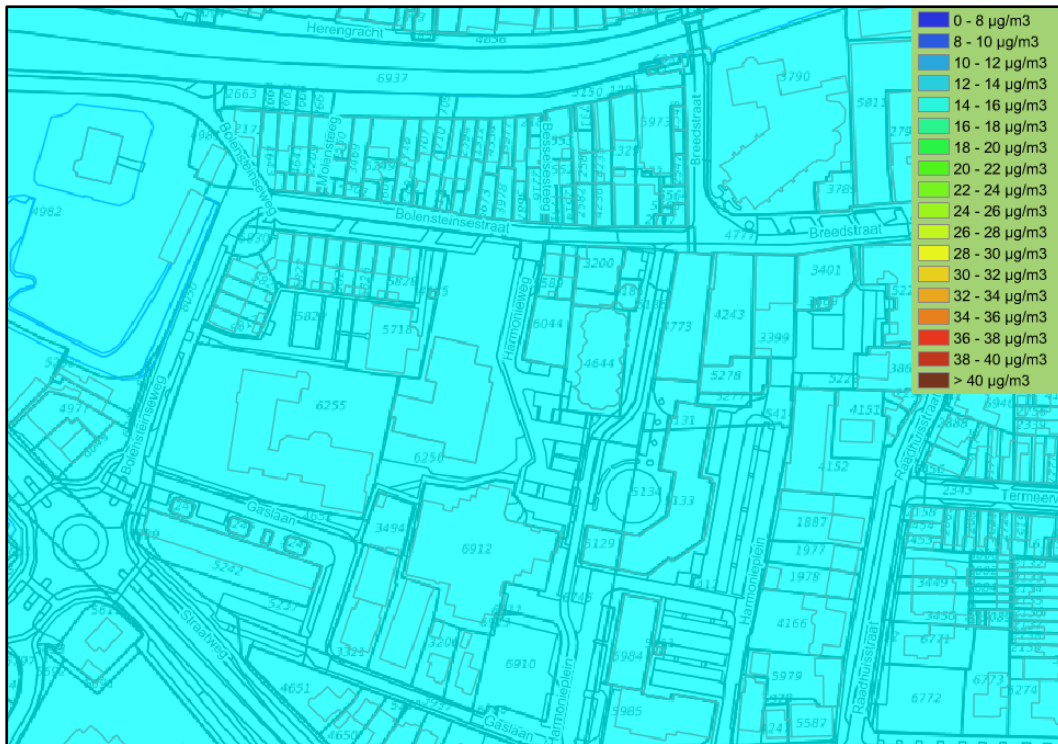
Afbeelding 5.2 Concentraties fijn stof (PM₁₀) in 2018 in het plangebied (20-21 µg/m³)



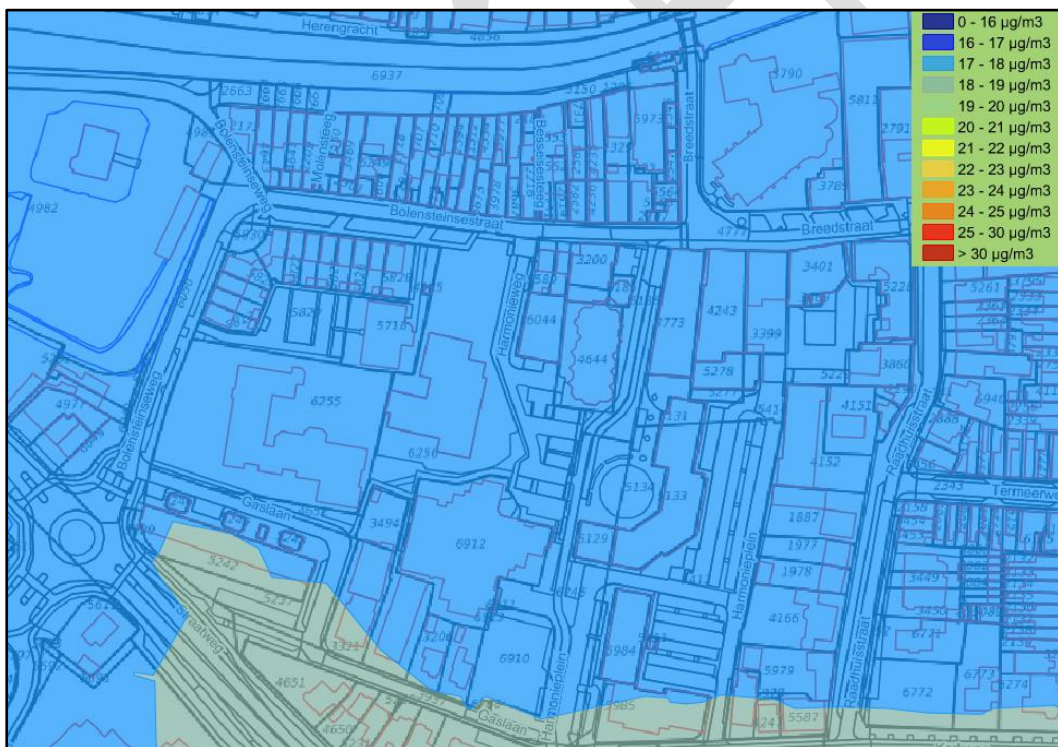
Afbeelding 5.3 Concentraties ultra fijn stof (PM2,5) in 2018 in het plangebied (12,5-13 µg/m3)



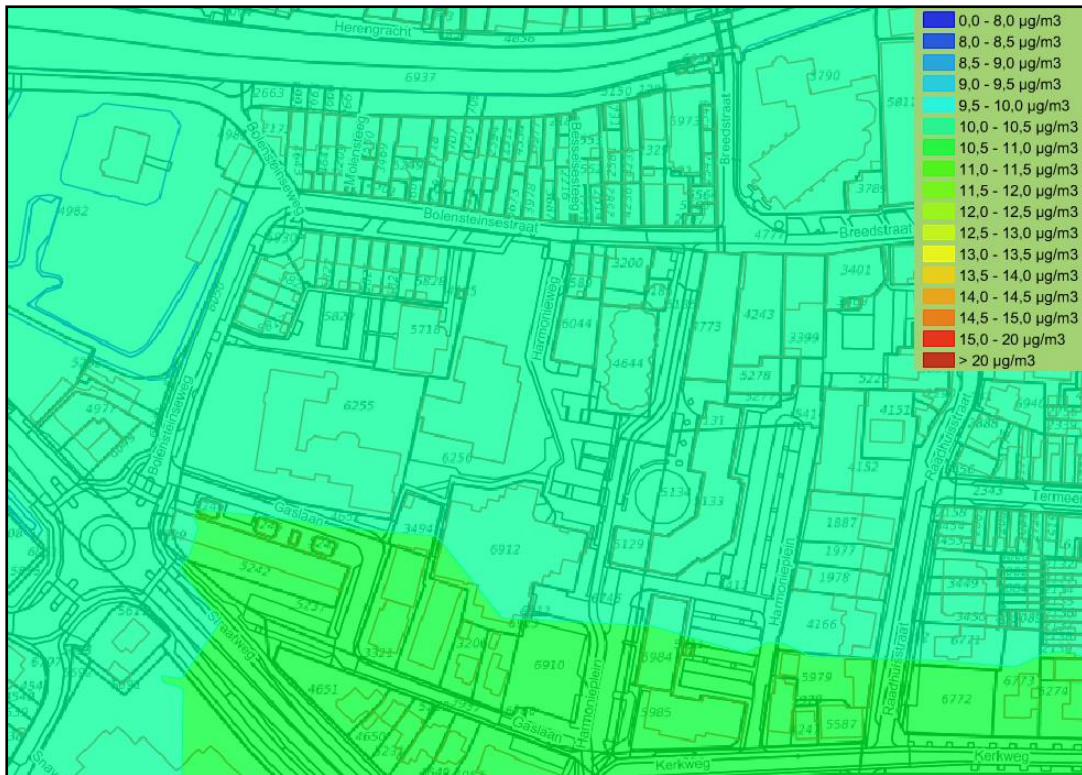
Afbeelding 5.4: Concentraties elementair koolstof 2018 (EC) in het plangebied (0,7-0,9 µg/m3)



Afbeelding 5.5 Concentraties stikstofdioxide in 2030 (NO₂) in het plangebied (14-16 µg/m³)



Afbeelding 5.6 Concentraties fijn stof (PM₁₀) in 2030 in het plangebied (17-18 µg/m³)



Afbeelding 5.7 Concentraties ultra fijn stof (PM_{2,5}) in 2030 in het plangebied (10-11 µg/m³)



Afbeelding 5.8: Concentraties elementair koolstof (EC) in 2030 in het plangebied (0,4-0,7 µg/m³)

Stikstofdioxide

Uit de figuren is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevindt, voor zowel het jaar 2018 als 2030. De verwachting is dat de concentratie stikstofdioxide in de toekomst verder zal afnemen.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m³ wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m³ uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m³, wat betekent dat voor het hele plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Fijn stof (PM₁₀)

Van fijn stof is bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde. Uit gegevens van het RIVM (Hänninen & Knol, 2011) blijkt dat de ziektelast door milieufactoren voor 77 % wordt veroorzaakt door fijn stof.

De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof bedraagt eveneens 40 microgram per m³ en hieraan wordt voldaan. Er is ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m³ uitkomt, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijn stof wordt door de landelijke GGD¹ al bestempeld als een matige milieugezondheidskwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) kent eveneens een advieswaarde van 20 microgram per kuub voor fijn stof. De wettelijke grenswaarde voor fijn stof is niet gebaseerd op de advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie, omdat deze in praktijk lastig haalbaar was. Vanuit de gemeente verdient het echter de voorkeur de advieswaarden wel zoveel mogelijk in acht te nemen. De advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie van 20 microgram per m³ wordt voor fijn stof in dit plangebied in 2018 al benaderd. Vanaf het toekomstjaar 2030 wordt de advieswaarde gehaald.

Ultra fijn stof (PM_{2,5})

De concentratie ultra fijn stof blijft onder de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m³. De WHO kent een advieswaarde van 10 microgram per kuub voor ultra fijn stof. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. In 2018 voldoet de concentratie ultra fijn stof niet aan de WHO advieswaarde. In 2030 wordt de WHO advieswaarde benaderd.

Elementair koolstof (EC)

EC is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties.

Voor de huidige situatie bedraagt de concentratie aan elementair koolstof (roet) 0,70 – 0,90 µg/m³. Net als bij (ultra) fijn stof en stikstofdioxide, is voor elementair koolstof een duidelijke afname te zien tussen 2018 en 2030. De belangrijkste oorzaak hiervoor is het schoner wordend autoverkeer.

Overige stoffen

Conform het landelijke beeld zijn er geen overschrijdingen te verwachten van de overige stoffen, waaronder koolmonoxide, benzeen en zware metalen. De grenswaarden voor de overige stoffen worden pas overschreden als de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en ultra fijn stof (PM_{2,5}) zeer ruim zijn overschreden. Dat is niet het geval.

¹ handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving, 2012

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in de gebiedsontwikkeling Harmonieplein (Kindcentrum, Noordblok en Zuidblok).

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Wettelijk kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende richtafstanden tot woonfuncties. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale richtafstand gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Ontwikkeling binnen deze richtafstand is mogelijk maar onder voorwaarden.

Naast bedrijfstype is het omgevingstype ook bepalend voor de richtafstand. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied;
- Gemengd gebied.

Rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk of rustig buitengebied is een gebied waar functiescheiding is toegepast. In deze wijk komen, afgezien van wijkgebonden voorzieningen geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Het vestigen van een bedrijf in deze wijk kan veel overlast veroorzaken.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2);
- Categorie 4 grootste afstanden 200 (cat. 4.1) en 300 meter (cat. 4.2);
- Categorie 5 grootste afstanden 500 (cat.5.1), 700 (cat. 5.2) en 1000 meter (cat. 5.3).

De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en –indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor het aspect geluid kan in deze gebieden de toepassing van kortere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In een gemengd gebied mogen de volgende richtafstanden voor geluid gehanteerd worden:

- Categorie 1 grootste afstand 0 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 30 (cat. 3.1) en 50 meter (cat. 3.2);
- Categorie 4 grootste afstanden 100 (cat. 4.1) en 200 meter (cat. 4.2);

- Categorie 5 grootste afstanden 300 (cat. 5.1), 500 (cat. 5.2) en 700 meter (cat. 5.3).

De bovenstaande afstanden moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Als niet voldaan kan worden aan de richtafstanden voor een bepaald aspect die in de VNG-brochure staan genoemd dan moet er nader onderzoek naar dat aspect plaatsvinden.

5.4.2 Situatie plangebied

Bedrijven binnen het plangebied

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige of toekomstige bedrijfslocaties worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling wordt getypeerd als gemengd gebied. Het betreft een centrumgebied met een mix van diverse functies, waaronder wonen, winkelen, scholen en horeca. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling is onderverdeeld in een drietal deelgebieden, te weten:

Deelgebied 1: Kindcentrum met parkeerplaats

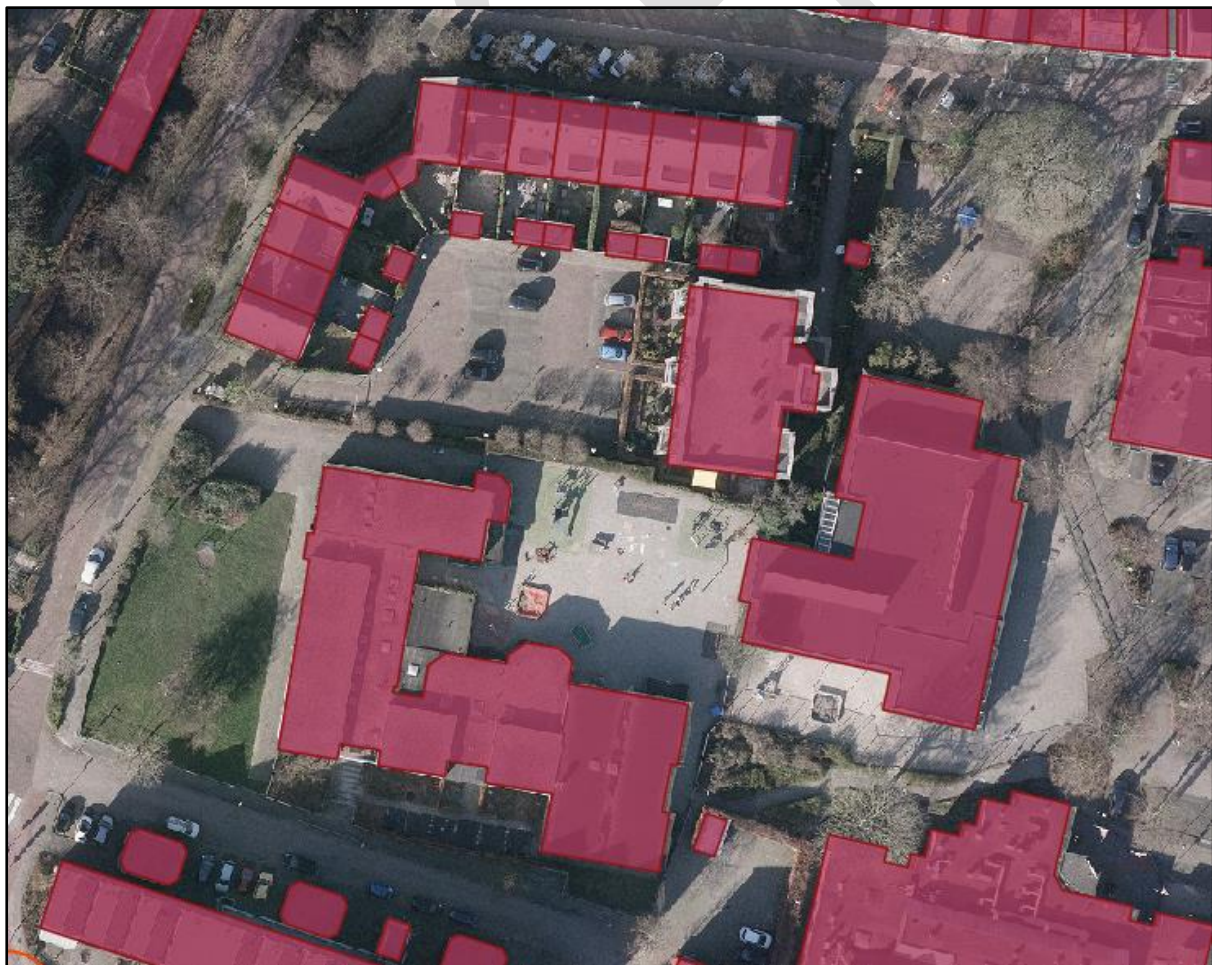
In dit deelgebied zullen twee basisscholen (die reeds in het gebied aanwezig zijn) worden samengebracht in één gebouw. Verder zullen zich in dit gebouw een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, BSO en gymzaal vestigen. Een basisschool en kinderopvang/BSO vallen volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Het plangebied is een gemengd gebied waarvoor een richtafstand van 10 meter mag worden aangehouden voor geluid. Met name buiten spelende kinderen kunnen geluidsoverlast veroorzaken. Bij de bouw van het Kindcentrum wordt voor de meeste woningen de richtafstand van 10 meter van de grenzen van de inrichting naar de omliggende woningen gehaald. Het schoolplein maakt onderdeel uit van de inrichting.

De dichtstbijzijnde woningen (Bolensteinseweg 10 en de zuidwest hoek van het appartementencomplex aan de Bolensteinsestraat) liggen echter op een beperktere afstand van het schoolplein (grens van de inrichting, zie afbeelding 5.9). Overigens is dat in de bestaande situatie ook al zo (zie afbeelding 5.10). Een deel van de nieuwe woningen in het westelijk deel van het Zuidblok liggen straks ook op een beperktere afstand dan de richtlijn van 10 meter.

De richtafstand voor het aspect geluid wordt door het Kindcentrum daarmee niet gehaald waarmee verder onderzoek naar de geluidbelasting van het schoolplein/speelplein moet worden meegenomen in de toets naar de goede ruimtelijke ordening. Vastgesteld moet worden of kan worden voldaan aan de richtwaarden die gelden voor een gemengd gebied. Het gebouw moet voldoen aan de wettelijke normen zoals genoemd in het Activiteitenbesluit.



Afbeelding 5.10 Beoogde situatie (bron: Cita Architecten))



Afbeelding 5.11 Bestaande situatie basisschool Wereldkidz en basisschool Het Kompas (bron: luchtfoto 2019)

Op basis van gebiedstype gemengd gebied geldt voor een autoparkeerterrein bij het Kindcentrum op grond van de VNG-publicatie geen richtafstand tot geluidgevoelige bestemmingen. Wel is de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt op de omgeving om een geheel beeld te vormen van de invloed van de ontwikkelingen op de omgeving.

Akoestisch onderzoek februari 2019

AnteaGroup heeft in voorliggend geval onderzoek verricht naar het aspect geluid voor wat betreft het Kindcentrum en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de omwonenden zijn extra toetsingscriteria op gebied van geluid opgesteld, waaraan het Kindcentrum moet voldoen. In het proces om tot een uitvoerbaar plan te komen zijn meerdere invullingsvarianten van het Kindcentrum onderzocht. De varianten zijn steeds getoetst aan deze criteria. De toetsingscriteria zijn opgesteld op basis van de gangbare VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Tevens is rekening gehouden met het feit dat er in de huidige situatie al sprake is van scholen.

Tabel 2.2: Toetsingscriteria geluidbelasting ($L_{A,17}$) vanwege Kindcentrum

Bestaande woningen	
Geluidbelasting vanwege Kindcentrum	Motivatiegonden
<= 50 dB(A)	Zondermeer te motiveren (gemengd gebied).
51-55 dB(A)	Te motiveren als: - geen sprake is van geluidtoename ¹ - toename marginaal is (niet groter dan 2 dB(A)) - cumulatie met / maskering door andere geluidbronnen inzichtelijk is - de woning blijft beschikken over een geluidluwe zijde danwel buitenruimte of indien de geluidbelasting ter plaatse van te openen ramen in de gevel, met toepassing van lokale afscherpende voorzieningen, niet hoger is dan 50 dB(A)
> 55 dB(A)	Mogelijk te motiveren met genoemde onder 2, maar dan in combinatie met saldering (duidelijke verbetering op andere woningen rond het Kindcentrum).
Nieuw te bouwen woningen	
< 50 dB(A)	Zondermeer te motiveren
51-55 dB(A)	Te motiveren met aandacht voor cumulatie met/ maskering door andere geluidbronnen. Argument is in ieder geval dat binnenniveau (<= 35 dB(A)) wordt gewaarborgd door minimale eis Bouwbesluit: gevelwering 20 dB.
> 55 dB(A)	Mogelijk te motiveren wanneer: - voorwaarden worden gesteld aan de bouwkundige invulling van de woningen (dove gevel, vliesgevel, balkonschermen, zekeren geluidluwe zijde, indelingseisen etc.); - in voldoende mate is onderzocht dat maatregel om het geluid op de gevel omlaag te krijgen niet haalbaar en/of ontoereikend zijn.

¹ het gaat hierbij om vergelijking van de cumulatieve geluidbelasting vanwege bestaande scholen in de huidige situatie versus de bestaande scholen + Kindcentrum in de beoogde toekomstige situatie

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij de bestaande woningen ten noorden van het Kindcentrum de geluidbelasting voldoet aan de toetsingscriteria. Het bestaande appartementencomplex aan de Gaslaan blijkt wel een te hoge geluidbelasting te ontvangen vanaf de eerste verdieping. Daar dienen echter extra maatregelen te worden genomen om te kunnen voldoen aan de toetsingscriteria.

Uit de rekenresultaten blijkt tevens dat de geluidbelasting bij de zuidelijke en noordelijke nieuwbouwblokken niet voldoet aan de toetsingscriteria. Ook hier dienen extra maatregelen te worden genomen.

Maatregelen

Indien de volgende gevelmaatregelen worden getroffen kan worden voldaan aan de toetsingscriteria, en is de ontwerpvariant inpasbaar in de omgeving:

- Bij de bestaande woningen aan de Gaslaan kunnen gevelschermen voor de ramen worden toegepast, daar waar de geluidbelasting te hoog blijkt en tevens de keukens met open verbinding naar de

woonkamer zijn gesitueerd. De gevelschermen bestaan uit een glaspaneel met 1 – 3 geluidsabsorberende cassettes waarachter de geluidsreductie oploopt tot maximaal 10 dB. Deze maatregel dient bij 11 ramen te worden toegepast.

- Het noordelijk nieuwbouwblok voldoet op één toetspunt (westgevel) niet aan de toetsingscriteria vanwege het Kindcentrum. Het gebouw ontvangt in dagperiode een hogere geluidbelasting, aangezien het Kindcentrum enkel in de dagperiode geopend is. In de avond- en nachtperiode ontvangt zij geen hogere geluidbelasting en zouden bewoners een raam open kunnen zetten zonder geluidhinder. Om deze reden wordt niet aangeraden grote delen van een gevel dof uit te voeren, maar wordt geadviseerd om, uitgaande van situatie met gesloten ramen, een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Noordblok een gevelwering tot 21 dB(A) te worden toegepast (daar waar een geluidbelasting optreedt van 56 dB(A)).
- Het zuidelijk nieuwbouwblok voldoet op de gehele westgevel niet aan de toetsingscriteria. De nieuwbouwwoningen krijgen aan deze zijde half inspringende balkons. Om het geluidniveau op de balkons, en dus tevens de achtergevel op het balkon te reduceren kunnen dichte balkonschermen worden aangebracht. Er kan een reductie van 4 dB worden gehaald indien het balkonscherm minimaal 1,2 meter hoog zijn, minimaal eigen gewicht van 10 kg/m² hebben en de plafonds van de balkons 90% absorberend worden uitgevoerd. Indien deze voorwaarden worden doorgevoerd, wordt op bijna alle balkons van het zuidelijk nieuwbouwblok, op de achtergevel voldaan aan de toetsingscriteria. Dit wil zeggen dat er op de achtergevel een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt berekend van 55 dB(A) en een maximaal geluidniveau van 70 dB(A). Op één specifieke locatie op het zuidelijke gebouw wordt echter een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 60 dB(A) berekend. Als ter hoogte van deze locatie een buitenruimte (balkon) wordt gerealiseerd, dan is een iets hoger dicht balkonscherm nodig, om alsnog te zekeren dat op de achterliggende gevel aan de 55 dB(A) wordt voldaan. De precieze benodigde dimensies voor het balkonscherm kan bepaald worden zodra het ontwerp van het Kindcentrum is uitgewerkt. Er moet gedacht worden aan een hoogte van ongeveer 1,7 meter. Voor alle woningen kan ook gedacht worden aan afsluitbare balkons.
- De noordgevel van het zuidelijk nieuwbouwblok voldoet tevens niet aan de toetsingscriteria. Aangezien aan de noordzijde van dit blok voornamelijk ramen komen is het niet gewenst deze hele zijde dof uit te voeren. Net als bij het noordelijk nieuwbouwblok ontvangen de woningen enkel in dagperiode op werkdagen een hogere geluidbelasting en wordt niet aangeraden grote delen van een gevel dof uit te voeren. Ook hier wordt aangeraden in ieder geval een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Zuidblok een gevelwering tot 25 dB(A) te worden toegepast (daar waar een geluidbelasting optreedt van 60 dB(A)).

Actualiserend akoestisch onderzoek februari 2020

Enkele indelingsvarianten van het Kindcentrum zijn in bovengenoemd onderzoek doorgerekend waarmee is aangetoond dat een Kindcentrum inpasbaar is, al dan niet met inzet van maatregelen. Er is een voorlopig ontwerp van het Kindcentrum door Cita ingediend en dit ontwerp is door AnteaGroup doorgerekend en getoetst aan de criteria die in het akoestisch rapport van 12 februari 2019 zijn gehanteerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige toetsing wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij de bestaande woningen ten noorden van het Kindcentrum de geluidbelasting voldoet aan de toetsingscriteria. Het bestaande appartementencomplex aan de Gaslaan blijkt wel een te hoge geluidbelasting te ontvangen vanaf de eerste verdieping. Daar dienen echter extra maatregelen te worden genomen om te kunnen voldoen aan de toetsingscriteria. Wanneer deze maatregelen worden genomen is het ontwerp inpasbaar voor wat betreft de bestaande woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt tevens dat de geluidbelasting bij de zuidelijke en noordelijke nieuwbouwblokken niet voldoet aan de toetsingscriteria. Ook hier dienen extra maatregelen te worden genomen. Wanneer deze maatregelen worden genomen is het ontwerp inpasbaar voor wat betreft de nieuwbouwwoningen.

Maatregelen

Bij de bestaande appartementen aan de Gaslaan en bij de nieuwbouwwoningen wordt vanwege het Kindcentrum niet overal voldaan aan de toetsingscriteria. Om de geluidbelasting vanwege het Kindcentrum op het appartementencomplex aan de Gaslaan en de nieuwbouwwoningen te beperken, kunnen maatregelen worden getroffen. Indien onderstaande gevelmaatregelen worden getroffen, wordt voldaan aan de toetsingscriteria en is het ontwerp van Cita inpasbaar in de omgeving.

- Bij de bestaande woningen aan de Gaslaan dienen gevelschermen voor de ramen te worden toegepast, daar waar de geluidbelasting te hoog blijkt en tevens de keukens met open verbinding naar de woonkamer zijn gesitueerd.
- Het noordelijk nieuwbouwblok voldoet op twee toetspunten (westgevel) niet aan de toetsingscriteria vanwege het Kindcentrum. Er wordt niet aangeraden grote delen van een gevel doof uit te voeren, aangezien de geluidbelasting enkel in de dagperiode op werkdagen optreedt. Daarom wordt geadviseerd om, uitgaande van situatie met gesloten ramen, een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Noordblok een gevelwering tot 22 dB(A) te worden toegepast.
- Het zuidelijk nieuwbouwblok voldoet op de gehele westgevel niet aan de toetsingscriteria. Om het geluidniveau op de balkons, en dus tevens de achtergevel op het balkon te reduceren dienen dichte balkonschermen te worden aangebracht. Hiermee kan een reductie van 4 dB worden gehaald. De dichte balkonschermen dienen minimaal 1,2 meter hoog te zijn met minimaal eigen gewicht van 10 kg/m², waarbij de plafonds van de balkons 90% absorberend worden uitgevoerd. Daar waar een $L_{Ar,LT}$ van 60 dB(A) of hoger wordt berekend dient een hoger dicht balkonscherm van minimaal 1,7 meter te worden gerealiseerd, om alsnog te zekeren dat op de achterliggende gevel aan de 55 dB(A) wordt voldaan. Ook zouden voor alle woningen afsluitbare balkons kunnen worden gerealiseerd.
- Op de noordgevel van het zuidelijke nieuwbouwblok wordt tevens niet aan de toetsingscriteria voldaan. Deze gevel wordt voornamelijk voorzien van ramen. Aangezien het Kindcentrum enkel in de dagperiode op werkdagen in werking is, wordt niet aangeraden grote delen van een gevel doof uit te voeren. Ook hier wordt aangeraden in ieder geval een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Zuidblok een gevelwering tot 25 dB(A) te worden toegepast (daar waar een geluidbelasting optreedt van 60 dB(A) en hoger).

Voorwaarden bestemmingsplan

De geluidisolatie van de woningen zal voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen ten oosten van het Kindcentrum zodanig moeten zijn dat bij gesloten ramen/deuren:

- Gegarandeerd dat het geluidniveau in de woningen vanwege het Kindcentrum niet hoger is dan 35 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau;
- Ter plaatse van de buitenruimten (balkons) aan de westzijde met toepassing van (verhoogde) borstweringen gegarandeerd wordt dat de gevelbelasting op de achtergevel van het balkon niet hoger is dan 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau.

In dit bestemmingsplan voor het Zuidblok zijn geluidwerende voorzieningen op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. Het is o.a. mogelijk afsluitbare balkons te realiseren. Daarnaast zijn in de regels voorwaarden opgenomen waar het Zuidblok aan moet voldoen aangaande geluid. Deze voorwaarden worden straks ook verwerkt in het plan voor het Noordblok.

Deelgebied 2: Zuidelijk bouwblok

Dit gebied bestaat uit 24 sociale huurwoningen (met mogelijkheid tot zorg) en 12 middenhuur (met mogelijkheid tot zorg) 4 grondgebonden koopwoningen en 9 koopappartementen. Aan-huis-gebonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn bij recht toegestaan. In het hoekpand aan de noordwestzijde is op de begane grond circa 100m² centrumfunctie mogelijk. De centrumfunctie kan bestaan uit horeca categorie 1 (daghoreca), (maatschappelijke) dienstverlening en detailhandel of een

maatschappelijke functies (al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca en/of kleinschalige zaalverhuur). Op de begane grond en verdiepingen zal gewoond gaan worden.

De geplande functies vallen onder milieucategorie 1 zonder richtafstand in gemengd gebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in de aangrenzende woningen gewaarborgd.

Deelgebied 3: Noordelijk bouwblok

Het noordelijke bouwblok bestaat uit een (openbare) parkeerplaats, een maatschappelijk voorziening zoals de bibliotheek (circa 350 m²), een lichte horecavoorziening zoals daghoreca of een restaurant (circa 350 m²) en 31 woningen (appartementen). De (openbare) parkeerplaats en de horeca zijn nader onderzocht in het aanvullend akoestisch onderzoek (bijlage 8) van Anteagroup. Het volgende is geconstateerd:

Indirecte hinder openbare parkeerplaatsen

Ten noorden van het Harmonieplein zijn 61 parkeerplaatsen voorzien in het openbare gebied. Een deel ervan bestaan al maar wordt alleen anders georiënteerd en een deel is nieuw. Hiervan wordt gebruik gemaakt door bezoekers van het centrum van Maarssen en door bezoekers van de nieuwbouwwoningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT), als gevolg van de verkeersaantrekkende werking vanwege het Harmonieplein, ten hoogste 50 dB(A) bedraagt bij de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode, zoals gesteld in het de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Horeca Harmonieplein

Voor de horecagelegenheid in de plint van het noordelijk bouwblok is kwalitatief bekeken wat voor soort bedrijfsvoering passend is. Direct boven de horecagelegenheid zijn woningen geprojecteerd. Om te kunnen voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, en tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor de bovengelegen woningen, wordt aanbevolen om op deze locatie enkel daghoreca met achtergrondmuziek of een restaurant toe te staan. Houdt hierbij rekening met een goede geluidisolatie naar de bovengelegen woningen. Om klachten in de toekomst te voorkomen dient bij de bouw rekening te worden gehouden met de juiste geluidisolatie naar de bovengelegen woningen. Indien bovenstaande wordt aangehouden is horeca aan het Harmonieplein haalbaar gezien de geluidgrenswaarden vanwege het Activiteitenbesluit. Hetzelfde geldt voor de centrumfunctie in het Zuidblok.

Overige functies

Daghoreca, detailhandel en maatschappelijke functies vallen allen onder milieucategorie 1 zonder richtafstand in gemengd gebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee gewaarborgd. Tevens kunnen de bedrijven die zich hier gaan vestigen naar verwachting voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.

Horeca terrassen op het Harmonieplein

In het Noordblok is een horecagelegenheid van circa 350 m² voorzien. In het Zuidblok is het mogelijk een centrumfunctie op de begane grond te realiseren. Dat kan een daghoreca gelegenheid zijn aangezien dit standaard binnen de centrumbestemming valt. Het is wenselijk voor deze horecagelegenheden terrassen te realiseren.

Uit het onderzoek volgt dat indien nieuwe terrassen in het plan moeten worden opgenomen dat deze terrassen een maximale breedte moeten hebben van 3 m en dat om de maximale geluidsniveaus gedurende de avond- en nachtperiode in te passen er luifels moeten worden voorzien boven de terrassen. Bovendien moeten in ieder geval de westgevel van het Zuidblok en de hoek van het Noordblok aan de zijde van het Kindcentrum ontzien worden vanwege de reeds hoge geluidsbelasting als gevolg van het Kindcentrum. In het plan voor deelgebied 3 (Noordblok, inclusief plein en openbare ruimte) kunnen hiervoor regels worden opgenomen.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen het onderzoek in de bijlagen bij deze toelichting.

Evenementen op het Harmonieplein

Binnen de openbare ruimte is het toegestaan evenementen te houden. Op het huidige Harmonieplein worden jaarlijks verschillende evenementen georganiseerd waaronder Koningsdag. Het nieuwe Harmonieplein zal eveneens gebruikt gaan worden voor het houden van evenementen. Aangezien er sprake is van een nieuwe situatie moet de gemeente onderzoeken op welke wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de huidige en nieuwe bewoners rond het plein. Deze voorwaarden worden als regels opgenomen in het bestemmingsplan waarin het nieuwe plein wordt opgenomen, namelijk het plan voor het Noordblok. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 10.

Uitvoerings beleid evenementen 2017

Als een vergunning wordt aangevraagd voor het houden van een evenement op het Harmonieplein, wordt door de gemeente getoetst of voldaan kan worden aan de eisen die de gemeente stelt in het Uitvoeringsbeleid evenementen 2017. Evenementen worden in het kader van openbare orde-, veiligheid-, gezondheids- en milieuaspecten ingedeeld in drie categorieën:

- Categorie A

Evenement met een laag risico, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en een geringe capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

- Categorie B

Evenement met een verhoogd risico, waarbij sprake is van een verhoogde impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

- Categorie C

Risicovol evenement, waarbij sprake is van een grote impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

Akoestisch gezien kunnen evenementen binnen elke categorie plaatsvinden maar de praktijk wijst uit dat de akoestisch meest belastende evenementen meestal binnen categorie B en C vallen.

De evenementen die momenteel al jaren op het Harmonieplein plaatsvinden zijn:

Jaarmarkt	(cat. A, geen muziek)
Het Rode Loper Event	(cat. A, podium met alleen een optreden in de pauze)
Koningsdag	(cat. B, podium met livemuziek)
Moederdagfair	(cat. A, geen podium, alleen achtergrondmuziek)
Shantykoor	(cat. A, wel podium maar met zangkoren en zeemansliederen)
Lichtjesavond	(cat. A, alleen kerstkoren)

Er worden in de huidige situatie geen evenementen met luide muziek georganiseerd die tot laat in de avond of nacht voortduren. Er vinden ook geen meerdaagse evenementen plaats zoals een kermis. Daarnaast vinden de evenementen plaats in weekenden of op feestdagen. Van de huidige evenementen is akoestisch gezien Koningsdag veruit het meest belastend voor de omgeving.

Het nieuwe Harmonieplein zal weer ruimte bieden aan de nu al jaarlijks terugkerende evenementen. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor nieuwe initiatieven zoals een kerstmarkt, klassiek concert of foodtruckfestival. Ook is het mogelijk dat evenementen die nu elders binnen het centrum plaatsvinden ook een rol gaan toekennen aan het Harmonieplein. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ruimte, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd moet worden.

Om dit te waarborgen is het raadzaam om regels op te stellen die de akoestische impact op de omgeving binnen acceptabele grenzen zal houden. Daarom worden er regels in het plan voor het Noordblok opgenomen ten aanzien van:

1. de maximale geluidbelasting van een evenement
2. de duur van evenementen
3. op welke dagen evenementen mogen plaatsvinden
4. Hoeveel evenementen jaarlijks zijn toegestaan op het Harmonieplein

Bedrijven buiten het plangebied

In een straal van 100 meter om de planlocatie liggen de volgende instellingen/ bedrijven/ bedrijfslocaties:

Adres	Naam	SBI-code/ milieucategorie/ richtafstand (in gemengd gebied)	Afstand tot plangebied	Knelpunt ja/nee
Snavelenburg 1, 3603 GN Maarssen	Creyn Snavelenburg	SBI 871-1/ milieucategorie 2/ 10 meter voor geluid en 10 meter voor geur	Circa 56 meter	nee
Breedstraat 3, Maarssen	Heilig hart Kerk	9491/ milieucategorie 2/ 10 meter voor geluid	circa 25 meter	nee
Gaslaan 12, Maarssen	Muziek- en dansschool Nieuwe Vaart	9234/ milieucategorie 2/ 10 meter voor geluid	Circa 3,5 meter	ja

Zoals waarneembaar in bovenstaande tabel wordt niet voldaan aan de richtafstand voor wat betreft de muziek- en dansschool. AnteaGroup heeft een aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Hierna zijn de resultaten uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze toelichting.

Een muziekschool is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) en dient te voldoen aan de voorschriften uit dit besluit, waaronder de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de geluidbelasting op bestaande woning niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau. Deze waarden komen overeen met de toetsingswaarden die worden genoemd in de VNG-publicatie als maat voor een aanvaardbare woon- en leefkwaliteit.

De verwachting is dat de geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen (Zuidblok) lager zal zijn dan op de bestaande woning aan de Gaslaan 10. Om deze reden is het vanuit de kaders van het Activiteitenbesluit milieubeheer gezekerd dat vanwege de muziekschool, op de nieuw te bouwen woningen een voor de woon- en leefkwaliteit aanvaardbare geluidbelasting optreedt. Bovendien is voldoende zeker dat de muziekschool door de nieuwbouw niet in het functioneren zal worden belemmerd. Eventuele beperkingen voor de muziekschool worden namelijk bepaald door de bestaande woning aan de westzijde, waar naar verwachting een hogere geluidbelasting aan de orde zal zijn dan op de nieuwbouwwoningen.

Verder zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal winkels en horecabedrijven gevestigd die onder milieucategorie 1 vallen. Omdat het hier een gemengd gebied betreft is de richtafstand voor geluid vanuit deze bedrijven naar het plangebied 0 meter. Aan de 10 meter afstand voor geur wordt tevens voldaan.

Cumulatie

Wat betreft cumulatie wordt opgemerkt dat verschillende soorten geluid niet zomaar bij elkaar geteld worden. Dit vanwege het verschil in hinderlijkheid van de diverse geluidbronnen, maar ook het verschil in uitdrukkingseenheid. Zo wordt, volgens geldende reken- en meetvoorschriften, voor het kindgeluid gekeken naar een etmaalgemiddelde geluidniveau en een maximaal geluidniveau, terwijl voor wegverkeerslawaaï uit wordt gegaan van een jaargemiddelde dosismaat: de Lden. Voor de woningen rond het Kindcentrum zal het geluid van spelende kinderen (kindgeluid) op het schoolplein de bepalende geluidbron zijn. Geluid is uitgedrukt in een logaritmische eenheid. Dit houdt in dat twee geluidgetallen niet als 'normale' som bij elkaar kunnen worden geteld. Bij het optellen van geluidbronnen is, vanwege de logaritmische schaal, de geluidbron met het hoogste geluidniveau bepalend voor het totale geluidniveau. In dit geval dus het geluid van spelende kinderen. De som van meerdere geluidsoorten, voor zover deze bronnen bij elkaar opgeteld kunnen worden, zal daarom in de buurt van het voor kindgeluid vastgestelde niveau liggen. Met andere woorden, het in beeld gebrachte geluid vanwege het kindcentrum (geluid kinderen op schoolplein) is een redelijke maat voor het verwachte cumulatieve geluidbeeld.

Naar de mogelijkheid voor terrassen en evenementen op het nieuwe plein is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Om een aanvaardbaar woon en leefklimaat te kunnen garanderen worden voor deze functies in het plan voor het Noordblok regels opgenomen. Juist omdat er sprake is van geluidbelasting vanaf het

Kindcentrum moet bij het toevoegen van andere geluidfuncties zeer zorgvuldig worden afgewogen of dat tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Het geluid van het speelplein van het Kindcentrum vormt dus de bepalende factor.

5.4.3 Conclusie

Bedrijven binnen het plangebied

Kindcentrum in relatie tot bestaande en nieuwe woningen

(School-)kinderen moeten op gezette tijden buiten kunnen spelen. Buiten spelen is van groot belang voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Omdat kinderen met elkaar spelen leren ze sociale vaardigheden en bouwen ze een sociaal netwerk op in de vorm van vriendjes. Daarnaast krijgen kinderen door buiten te spelen de nodige hoeveelheid beweging en is het halen van "een frisse neus" goed voor het algeheel welbevinden van mensen. Het buitenspelen gebeurt meestal niet in algehele stilte. Omwonenden kunnen op die momenten van de dag de nodige hoeveelheid decibellen op de gevel verwachten. Voor geluid gelden wettelijke normen die voor een voorziening als het Kindcentrum zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor stemgeluid zijn echter geen normen opgenomen in de wettelijke regeling. Het stemgeluid van kinderen is bewust door het toenmalige ministerie van VROM buiten de wettelijke regeling van het Activiteitenbesluit gelaten. Het maatschappelijke belang dat samenvalt met de aanwezigheid van een basisschool binnen de woonomgeving en het belang dat kinderen buiten spelen, weegt zwaarder dan de te verwachten geluidbelasting. Dat neemt niet weg dat er, net als bij de bezonning, richtlijnen zijn gemaakt door de VNG. Op het moment dat de gemeente een nieuwe school bouwt in de buurt van woningen, moeten deze richtlijnen in acht worden genomen. De gemeente mag gemotiveerd van deze richtlijnen afwijken.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende is het niet onredelijk dat de gemeente binnen het Akoestisch onderzoek, "geluid op omgeving vanwege kindcentrum" door Antea, de bestaande geluidbelasting van 60db(A) van de nu al aanwezige scholen als uitgangspunt hanteert als maximum bij de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen. Het onderzoek wijst uit dat de woningen die nu al 60db(A) op de gevel ontvangen in de bestaande situatie geen verslechtering kunnen verwachten door de nieuwe invulling. Voor deze woningen blijft de geluidbelasting gelijk. Om dit maximum te kunnen garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Een aantal woningen van het appartementencomplex aan de Gaslaan heeft wel te maken met een verhoging van de geluidbelasting ten opzichten van de bestaande situatie. Om die geluidbelasting op te vangen worden geluidmaatregelen getroffen om een goed binnenniveau te kunnen garanderen. Datzelfde geldt voor de nieuw te bouwen woningen aan het nieuwe plein. Voor deze voorzieningen is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Horeca in relatie tot bestaande en nieuwe woningen

Horeca met zaalverhuur voor bruiloften en partijen vallend onder milieucategorie 2 is niet wenselijk vanwege het hoge geluidniveau in de avond- en nachtperiode. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke grenswaarden aan het binnenniveau moeten vergaande en kostbare maatregelen genomen worden waardoor het niet realistisch is hier een dergelijke functies te realiseren. Op deze locatie wordt daarom daghoreca of een restaurant toegestaan waarbij 8x per jaar (conform artikel 4.1 van de APV 2014 van de gemeente Stichtse Vecht) afgeweken mag worden van de geldende geluidsnormen. Met deze functie kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd bij de aangrenzende woningen. Wat betreft de terrassen dient een maximale breedte van 3 m en een maximale lengte van 15 m te worden aangehouden. Om de maximale geluidsniveaus gedurende de avond- en nachtperiode in te passen moeten er luifels worden voorzien boven de terrassen. Vanwege de reeds hoge geluidbelasting als gevolg van het speelplein van het Kindcentrum is het wenselijk de westgevel van het Zuidblok en de hoek van het Noordblok wat betreft terrassen te ontzien. In het plan voor het Noordblok worden voor de afmeting van terrassen en de maximale openingstijden regels opgenomen.

Evenementen op het Harmonieplein

Op het huidige Harmonieplein worden jaarlijks verschillende evenementen georganiseerd waaronder Koningsdag. Het nieuwe Harmonieplein zal eveneens gebruikt gaan worden voor het houden van evenementen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen voor de huidige en nieuwe bewoners rond het plein moeten regels worden opgenomen in het plan voor het Noordblok (incl. plein en

openbare ruimte) inzake:

1. de maximale geluidbelasting van een evenement
2. de duur van evenementen
3. op welke dagen evenementen mogen plaatsvinden
4. hoeveel evenementen jaarlijks zijn toegestaan op het Harmonieplein

Overige functies

De overige geplande functies zijn gezien de aard en omvang inpasbaar in het gebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is bij de omliggende woningen gewaarborgd. Tevens kunnen de bedrijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Bedrijven buiten het plangebied

De omliggende bedrijven vormen geen belemmeringen voor het voorgenomen bestemmingsplan. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en tevens kunnen de bedrijven blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

De onderzoeken maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten:

- Het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

5.5.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren. Getracht wordt om, door middel van regelgeving, de gevolgen zo veel als mogelijk is te beperken.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke

bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het "Besluit transportroutes externe veiligheid". Deze wetgeving verankert het zogenaamde Basisnet en daarmee is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen per 01-04-2015 vervallen.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 01-01-2011 in werking is getreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.5.2 Situatie plangebied

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die onder het Bevi vallen en daarmee ruimtelijk een belemmering kunnen vormen voor het plangebied.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

In het plangebied zijn relatief kleine bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven bekend die een overig veiligheidsrisico hebben waar ruimtelijk rekening mee gehouden dient te worden.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen waarover structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over deze transportassen is niet nodig.

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

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) ligt er geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het lokale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

In de directe omgeving van het plangebied is geen hoogspanningslijn opgesteld. Uit de gegevens op de website van het antenregister (www.antenregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied meerdere zendmasten aanwezig zijn. De aanwezige zendmasten zijn zodanig geplaatst dat deze niet de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten overschrijden.

5.5.3 Conclusie

De gebiedsontwikkeling Harmonieplein en het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

5.6 Cultuurhistorie en Archeologie

5.6.1 Cultuurhistorie

5.6.1.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Hiervoor is het van belang dat voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend is. Daarnaast is in het Bro vastgelegd dat in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven moet worden hoe deze cultuurhistorische waarden meegewogen zijn bij het opstellen van het plan.

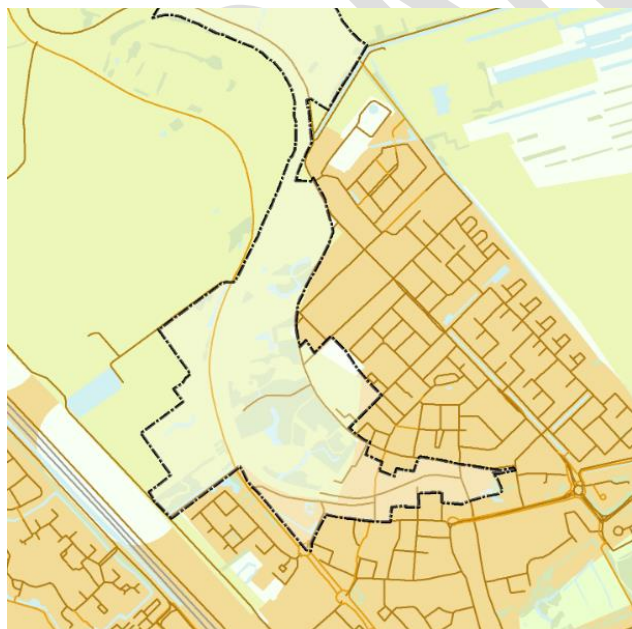
In het geval van gewenste ontwikkeling van het Harmonieplein in Maarssen betekent dit dat voorafgaand aan de planontwikkeling gekeken moet worden of, en zo ja, welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hiervoor moet een inventarisatie uitgevoerd worden naar de cultuurhistorische waarden die binnen het plangebied aanwezig zijn en naar de waarden in de directe omgeving daarvan. Daarnaast moet afgewogen worden hoe deze waarden in de plannen meegenomen worden.

5.6.1.2 Situatie plangebied

Monumenten

Een groot deel van het historische centrum van Maarssen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Als zuidelijke grenzen van het als dorpsgezicht aangewezen gebied gelden onder meer de Bolensteinseweg en de Bolensteinestraat. Het plangebied valt dan ook buiten het beschermd dorpsgezicht.

In de directe omgeving staan diverse panden die zijn aangewezen als gemeentelijke of rijksmonumenten. Binnen het plangebied van de gebiedsontwikkeling waar het Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok onder vallen bevinden zich geen monumentale panden of objecten. Binnen het gebied van het Noordblok staat wel een monumentale kastanjeboom.



Beschermd dorpsgezicht Maarssen

Historisch en stedenbouwkundige ontwikkeling

De verschillende straten rondom het plangebied komen al voor op 19^{de} eeuwse kaarten, maar hebben grotendeels een Middeleeuwse oorsprong. Zo vormden de Raadhuisstraat en de Bolensteinestraat en –weg onderdeel van de Daalsedijk, die aangelegd is rond het jaar 1200. Daarnaast is voor het stratenpatroon en het

plangebied de aanwezigheid van de buitenplaats Bolenstein, op de hoek van de Bolensteinstraat en –weg, van groot belang geweest.

De Bolensteinsestraat en –weg hebben vanaf de 17de eeuw bebouwing gekend, die in de loop van de jaren gestaag groeide. Rond 1920 was de Bolensteinsestraat al een winkelstraat. De Gaslaan dateert uit de jaren '30, als onderdeel van een bescheiden uitbreidingswijk uit deze periode. Langs de Gaslaan verrezen een kerk, een brandweerkazerne, een kruisgebouw, een basisschool, een gymzaal (later de muziekschool) en een gashouder. De gashouder, brandweerkazerne en school zijn verdwenen en de overige genoemde panden zijn aangemerkt als monument. De oorspronkelijke gasfabriek, waaraan de Gaslaan de naam dankt, stond op de plek van de huidige kerk Open Hof (Kerkweg 60). Enkele historische bomen duiden hier nog op. De huidige Raadhuisstraat vormde, als onderdeel van de Daalsedijk, de scheiding tussen het dorp Maarssen en het terrein van het Slot te Maarssen.

Ondanks de gestage toename van de bebouwing aan de straten rondom het plangebied, is het plangebied zelf tot ver in de 20ste eeuw onbebouwd gebleven. Op historische kaarten lijkt het plangebied in gebruik te zijn als boomgaard. Pas in de tweede helft van de 20ste eeuw neemt de bebouwing langs de randen van het plangebied toe, zowel in aantal als in omvang. Eind van de eeuw vindt pas bebouwing plaats van het binnenterrein. Het plangebied heeft zich altijd gekenmerkt met de aanwezigheid van scholen.



Afbeelding 5.12 Luchtfoto plangebied Harmonieplein omstreeks 1975



Afbeelding 5.13 Gaslaan omstreeks 1950



Afbeelding 5.14 Gaslaan M.J. Sandersschool (gesloopt)



Afbeelding 5.15 Bolensteinsstraat Rientjes Mavo later Koningin Juliana Mavo (gesloopt)



Afbeelding 5.16 Muziekschool Gaslaan 12 en het Groene Kruisgebouw

5.6.1.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein valt buiten de grenzen van het beschermd dorpsgezicht. Daarbij zijn er binnen het plangebied geen gemeentelijke of rijksmonumenten. De diverse cultuurhistorische waarden bestaan met name uit het historisch stratenpatroon in de directe omgeving van het plangebied. Het Groene Kruis gebouw is een beeldbepalend gebouw aan de Gaslaan dat binnen deze ontwikkeling zal worden gerenoveerd als woonvilla. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden die aangetast worden door de uitvoering van het bestemmingsplan. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het plan. In het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen met de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden. De nieuwbouw moet goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Het stedenbouwkundig plan maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting en regels.

5.6.2 Archeologie

5.6.2.1 Wettelijk kader

Het archeologisch onderzoek was noodzakelijk aangezien het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt binnen zones met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Voor de delen van het plangebied (zuiden) die in laatst genoemde verwachtingszone valt, is geen archeologisch onderzoek verplicht. Dat geldt wel voor de rest van het plangebied, dat in zones met een hoge en middelhoge verwachting valt (ca. 2 hectare). De exacte verstoringsdiepte en -omvang zijn momenteel nog niet bekend, maar er kan worden aangenomen dat deze de voor deze verwachtingszones aangegeven ondergrenzen overschrijden.

Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennde fase). Het archeologisch onderzoek is als bijlage 12 aan dit document toegevoegd.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op (de flank) van een rivieroeverwal van de Vecht. In theorie kunnen hier resten vanaf de IJzertijd worden aangetroffen. In het bureauonderzoek wordt duidelijk dat in de omgeving van het plangebied vooral sporen vanaf de (Late) Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zijn aangetroffen. Gezien de ligging van de oeverwal direct aan het maaiveld worden ook de archeologische resten direct onder maaiveld verwacht, hoewel waarschijnlijk sprake is van een dempingspakket binnen het plangebied. Het is niet bekend of dit een modern dempingspakket betreft of dat er sprake is van een ouder pakket waar mogelijk nog bewoningslagen in aanwezig zijn. Vanwege de eerdere bouwactiviteiten is het plangebied waarschijnlijk reeds deels verstoord: in ieder geval ter hoogte van de recente gebouwen. Om inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de eventuele verstoringen is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennde fase, uitgevoerd. Gezien de grootte van het plangebied waar een hoge tot middelhoge verwachting geldt (ca. 2 hectare) zijn 12 boringen gezet, zoveel mogelijk verspreid over het terrein.

Booronderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een ophooglaag van (cunet)zand met daaronder een geroerde kleilaag met resten baksteen, metselpuin, etc. Hieronder zijn ofwel oeverafzettingen van de Vecht (noordelijk deel plangebied) of komafzettingen (zuidelijk deel plangebied) aangetroffen. Onder de komafzettingen is in enkele boringen fijn zand aangetroffen: mogelijk kronkelwaardafzettingen.

Gezien de bodemopbouw in het zuidelijk deel van het plangebied (komgronden) worden hier geen archeologische vindplaatsen verwacht. In het noordelijk deel komen oeverafzettingen voor (de Vecht). De top van de oeverafzettingen blijkt echter verstoord te zijn (resten baksteen met af en toe kolengruis). Hierdoor wordt de kans op het aantreffen van intacte archeologische sporen uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen klein geacht. Het aantreffen van archeologische sporen uit de Nieuwe Tijd kan met name direct

ten zuiden van de Bolensteinsestraat niet worden uitgesloten. Op basis van de huidige ontwikkeling worden hier vooralsnog geen nieuwe gebouwen geplaatst; de herontwikkeling vindt met name ten zuiden van de gebouwen aan de Bolensteinsestraat plaats.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen noodzaak tot verder archeologisch onderzoek voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

Aanvullend en afwijkend archeologisch advies juli 2023

Tijdens archeologisch onderzoek dat recentelijk (april/mei 2023) is uitgevoerd op enkele tientallen meters afstand van het huidig plangebied zijn archeologische vondsten aangetroffen uit de (vroeg) middeleeuwen en nieuwe tijd. Hoewel uitwerking en analyse van de resultaten nog moet plaatsvinden lijkt het vooralsnog te gaan om (behoudenswaardige) nederzettingsresten uit de betreffende periode. De nederzetting lijkt groter te zijn dan het onderzochte gebied. De boringen die binnen Harmonieplein-Zuid in 2016 zijn gezet laten een vergelijkbare bodemopbouw zien als bij Raadhuisstraat 48. De kans is daarom groot dat deze archeologische resten ook in onderhavig plangebied aanwezig kunnen zijn.

Dit voortschrijdende inzicht is de aanleiding dat afgeweken wordt van het eerdere advies en het archeologisch beleid van de gemeente, waarbij archeologisch onderzoek niet nodig is. Archeologisch (voor)onderzoek is nodig om de te verwachte archeologische waarde van het terrein vast te stellen.

Geadviseerd wordt om in ieder geval een aanvullend bureauonderzoek met controle boringen uit te laten voeren om een beter beeld te krijgen waar en hoe diep binnen het plangebied eventuele archeologische lagen aanwezig zijn. Hierbij moeten de resultaten van 2016 met de resultaten van het booronderzoek en proefsleuvenonderzoek van het nabij uitgevoerde onderzoek vergeleken en opnieuw geïnterpreteerd worden.

Aangezien het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek op dit moment niet mogelijk is, zijn de betreffende gronden voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Hierin is geregeld dat ingrepen dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld over een oppervlakte van meer dan 25 m² niet zijn toegestaan, zonder archeologisch onderzoek. Op deze manier worden mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd en wordt onderzoek geborgd onder het vergunningstelsel.

5.6.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De hoge archeologische verwachting ter hoogte van de huidige bebouwing aan de Bolensteinsestraat (ter hoogte van het monument, Noordblok) dient wel te worden gehandhaafd en archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk ter plaatse van de gronden voorzien van de archeologische dubbelbestemming. De onderzoeken maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen voor wat betreft de uitvoering de meeste verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de situatie voor de inwerkingtreding van deze wet. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is wel komen te vervallen.

Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden toe te voegen aan het NNN of ze aan te wijzen als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Behalve de bescherming van Natura 2000-gebieden worden gebieden beschermd die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, vroeger EHS genoemd). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) omvat in de provincie Utrecht zo'n 30.000 hectare natuur. Een bonte afwisseling van vochtige bossen, droge bossen, heide, stuifzand, bloemrijke graslanden, rietlanden en plassen.

De provincie beschermt het NNN via het ruimtelijk beleid om ervoor te zorgen dat de omvang en kwaliteit van deze gebieden niet afneemt. Dit is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten initiatiefnemers voldoende rekening houden met de natuur. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde dier- en plantsoorten: activiteiten die schadelijk zijn voor deze soorten zijn in principe verboden. De Wet natuurbescherming verdeelt beschermde soorten in twee groepen, nl. de strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn, en 'andere soorten', bijvoorbeeld soorten van de Rode Lijst. In de soortenlijsten zijn wat wijzigingen geweest ten opzichte van de situatie onder de Flora- en faunawet, maar behalve dat zijn de veranderingen zeer beperkt.

Bij een ontheffingsaanvraag wordt nog steeds getoetst of er sprake is van bepaalde, in de wet genoemde belangen, of er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk is, en of een ontheffing afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Daarmee is er weinig veranderd in de toetsingspraktijk.

Bescherming houtopstanden

Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. De meldingsplicht en herplantplicht die onder de Boswet van kracht waren, blijven ook onder de Wet natuurbescherming gelden. Provincies bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd.

5.7.2 Situatie plangebied

Quickscan natuurwaarden

In het plangebied worden gebouwen gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van een brede school, woningen, winkels en horeca.

Voor deze ontwikkeling is in 2016 door AnteaGroup een Natuurtoets (bijlage 13) uitgevoerd. De conclusie die hieruit volgde is dat een nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen dient te worden uitgevoerd om het effect van de ingreep op deze soorten in kaart te brengen. Ook is geconcludeerd dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is op de locatie waar de ingreep als verstoring wordt gezien voor de huismus (voornamelijk een heg). In tegenstelling tot de situatie in 2016 is er op dit moment meer duidelijkheid wat betreft het bouwplan. In de Natuurtoets van 2016 wordt specifiek het woningenblok aangewezen als potentiële verblijf- of nestplaats voor beschermde soorten. Deze gebouwen worden in het huidige bouwplan ontzien van sloopactiviteiten. Waardoor het niet noodzakelijk is om voor deze verblijfplaatsen een ontheffing aan te vragen, omdat verstoring niet zal plaatsvinden.

In 2018 heeft Econsultancy een aanvullende en actualiserende quickscan uitgevoerd die specifiek de te slopen bebouwing onderzocht heeft om een beter beeld te verschaffen voor wat betreft de potentie van verblijf- en nestplaatsen voor beschermde soorten. Hierna zijn de resultaten uit de aanvullende en actualiserende quickscan opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabijgelegen gebied behorend tot de NNN ligt op circa 90 meter. Het NNN hoeft niet getoetst te worden voor de zogenaamde 'externe werking'. Bovendien zijn ook in de oude situatie diverse stedelijke functies binnen het plangebied aanwezig. De beoogde herontwikkeling leidt naar verwachting niet tot een wezenlijk grotere invloed op de omgeving.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen op ruim 1.700 meter. De nieuwe situatie is geen verslechtering in vergelijking met de bestaande oude situatie. De ontwikkeling heeft dus geen wezenlijke invloed op de te beschermen waarden van het Natura 2000-gebied. Vanwege de afstand en de tussenliggende bebouwing zijn andere effecten dan stikstofuitstoot op voorhand uit te sluiten.

In voorliggend geval is de het aspect stikstof nader onderzocht door het uitvoeren van Aerius-berekeningen. Onderzocht is of ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen sprake is van een stikstoftoename op Natura 2000. Hierbij zijn zowel de gebruiksfase- als de aanlegfase onderzocht, waarbij – indien noodzakelijk – tevens het cumulerend effect van de ontwikkelingen tezamen is beoordeeld.

Uit de rapportages volgt dat voor zowel de aanlegfase als de (gecumuleerde) gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Soortenbescherming

In de natuurtoets is de aanwezigheid van huismussen reeds vastgesteld. Vanwege de aanwezigheid van huismussen wordt een ontheffing bij de provincie Utrecht aangevraagd.

Er is door Laneco nader onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluwen en vleermuizen. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 18.

Gierzwaluw

Vooraf in het zuidelijke deel van het plangebied, en daarbuiten, is activiteit van gierzwaluw waargenomen. Binnen het plangebied zijn in totaal drie nesten van gierzwaluw vastgesteld, alle drie ter plaatse van Gaslaan 16.

Als deze nestlocaties door de voorgenomen herontwikkeling verloren gaan, is voor het beschadigen en vernielen van nesten van gierzwaluw een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig en dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Vleermuizen

Bij het gerichte zomeronderzoek naar vleermuizen zijn zes soorten vleermuizen waargenomen: gewone dwergvleermuis, gewone grootvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis. Van gewone grootvleermuis, laatvlieger en tweekleurige vleermuis zijn alleen foeragerende en passerende individuen waargenomen in en rondom het plangebied. Het plangebied is voor deze soorten niet van bijzondere betekenis.

Van gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis zijn wel verblijfplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Aan de westzijde van Harmonieplein 51 zijn rustplaatsen van gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis vastgesteld. Verder zijn er drie paarverblijfplaatsen binnen het plangebied vastgesteld: één bij de Bolensteinstraat 9 (gewone dwergvleermuis), één bij de bibliotheek aan het Harmonieplein 2 (gewone dwergvleermuis) en één bij het Harmonieplein 41 (ruige dwergvleermuis). Er kan niet worden uitgesloten dat deze verblijfplaatsen tijdens zachte winters door één of enkele dieren wordt gebruikt als winterverblijfplaats. Een dergelijke functie is niet als essentieel voor het voortbestaan van de soort te bestempelen. Er zijn verder geen zomer-, kraam- of massawinterverblijfplaatsen, vliegroutes of belangrijke foerageerplaatsen in en rondom het plangebied aangetroffen.

Als deze rust- en voortplantingsplaatsen verloren gaan door de voorgenomen herontwikkeling dient voor deze aantasting een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. Deze dienen uitgewerkt te worden in een projectplan wat bij de ontheffingsaanvraag gevoegd kan worden.

Huismussen

Er is een inventarisatie naar het leefgebied van de huismus uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit de inventarisatie opgenomen. De rapportage is opgenomen in bijlage 19.

Rondom het plangebied zijn voldoende nestel-, foerageer- en schuilmogelijkheden aanwezig. In het plangebied zelf, bieden enkel de bibliotheek en de nestkasten rond de basisschool nestelplekken. Er zijn een aantal heggen en groene elementen in de vorm van struiken en bomen die dienen als schuil- of foerageerplek. Deze bevinden zich vooral rondom de school. Bij de parkeerplaats is het aanbod aan foerageerplekken gering. Dit is een beperkende factor voor de lokale huismuspopulatie. Met name in het broedseizoen hebben huismussen veel eiwitrijk voedsel (insecten, wormen, larven) nodig op een korte afstand van hun broedplek.

De te slopen bibliotheek heeft een 80 meter geschikte dakrand. Om de school zijn 8 nestkasten waargenomen waar huismus van gebruik kan maken. Ook zijn 240 meter aan te verwijderen groene elementen (heggen en struikgewas) gemeten. Tevens worden negentien waardevolle bomen - bomen met een omvangrijke kroon - verwijderd. Ten slotte zijn er kleine groepen (vier tot acht individuen) huismussen waargenomen aan de rand van het plangebied.

Geschat wordt dat er maximaal 20 huismusparen gebruik maken van het dak van de bibliotheek. Dit aantal betreft een ruime inschatting gezien de beperkte hoeveelheid scheef of loszittende dakpannen op het dak waaronder huismus kan nestelen. Ook is rondom de bibliotheek, het directe groen waar huismus van afhankelijk is, beperkt tot een paar bomen en hagen. Tevens zijn er buiten het plangebied een ruime hoeveelheid aan betere alternatieven (oude huisjes met dakpannen dak) met ruime hoeveelheden groen. Aan de inschatting van 20 huismusparen in het dak van de bibliotheek, kunnen 8 huismusparen worden opgeteld doordat er 8 nestkasten rond de school gelokaliseerd zijn waar huismus van gebruik kan maken. Ook dit betreft een ruime inschatting aangezien de nestkasten ook gebruikt kunnen worden door andere soorten zoals koolmees. Samengevat wordt het totaal aantal nesten in het plangebied gelokaliseerd rondom de school of in het dak van de bibliotheek, geschat op maximaal 28 nesten. Hiervoor dient, na aanvraag van een ontheffing en goedkeuring door de provincie als bevoegd gezag, gecompenseerd en gemitigeerd te worden. Tevens dient het te verwijderen geschikte groen opnieuw aangeplant te worden.

Overige soorten

Er zijn geen andere van belang zijnde waarnemingen gedaan.

Bescherming houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt geen houtopstanden binnen de bebouwde kom (op grond van de Wet natuurbescherming), en is daarom niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Bomen Effect Analyse (BEA)

Binnen het plangebied is een paardenkastanje aanwezig, op het schoolplein tegenover Bolensteinestraat 22 te Maarssen. In het licht van de ontwikkeling van het plangebied Harmonieplein is het voornemen om parkeerplaatsen onder de kroonprojectie van deze boom aan te leggen. Deze paardenkastanje is opgenomen als monumentale boom op de Groene Kaart van de gemeente Stichtse Vecht, en wel onder nummer 92. Voor bomen die staan vermeld op de vastgestelde Groene Kaart geldt een vergunningplicht op grond van de Bomenverordening uit 2015. Om te beoordelen wat de effecten zijn van de ontwikkeling op de te handhaven boom is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 20 bij deze toelichting.

De paardenkastanje tegenover Bolensteinestraat 22 te Maarssen heeft een A status. Duurzame instandhouding van deze boom is derhalve de hoofdregel. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. De boomtechnische kwaliteit van de boom is redelijk tot goed en staat dus een duurzaam voortbestaan van deze boom niet in de weg. De conditie vermindering die zichtbaar is, wordt mede veroorzaakt door de beperkte (ondergrondse) groei ruimte van de boom. Daarnaast speelt de aantasting door mineermot en bladvlekken ziekte een rol.

Vanwege de status en goede intrinsieke kwaliteit van deze boom dient alle inspanning gericht te zijn op duurzaam behoud van deze boom. Dat betekent de kwetsbare zone van de boom zoveel mogelijk respecteren (zie figuur 2 van het rapport). Duurzame instandhouding van de boom is mogelijk indien aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

1. Geen (of minder) parkeerplaatsen onder de boom;
2. Verbetering van de groeiplaats;
3. Bescherming van de groeiplaats van de boom tijdens bouw en aanleg.

In de rapportage is nader beschreven welke specifieke maatregelen erbij de randvoorwaarden behoren.

Er is ervoor gekozen om de gronden rondom de boom te voorzien van een groenbestemming, waarbinnen het aanleggen van verharding niet is toegestaan. Hiermee wordt aan het eerste punt voldaan. Daarnaast zal ook aandacht worden besteedt aan punt 2 en 3 van de randvoorwaarden.

5.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Voor de ontwikkeling zijn door de provincie ontheffingen verleend aangaande huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Voor het verkrijgen van de ontheffing zijn tijdelijke maatregelen getroffen en worden permanente maatregelen getroffen in de vorm van nestkasten en nieuwe groenvoorzieningen. Binnen de gebiedsontwikkeling wordt invulling gegeven aan "natuur inclusief bouwen". De onderzoeken maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

5.8 Water

5.8.1 Wettelijk kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft het beleid vervat in het waterbeheersplan 2022-2027. Met het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het waterschap werkt samen met maatschappelijke partners aan een toekomstbestendige leefomgeving. De focus voor het Waterschap - en de rode draad in het WBP - ligt daarbij op samen werken aan een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterschap doet dit vanuit:

- De wettelijke taken van het waterschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water, gezond water en gezuiverd afvalwater en de maatschappelijke taken voor recreatie, cultuurhistorie en varen.
- Het besef dat de wereld snel verandert en de urgentie groot is om nú te handelen, om op tijd een toekomstbestendig watersysteem te hebben.
- De overtuiging dat een toekomstbestendig watersysteem alleen mogelijk is, als het waterschap samen optrekt met haar maatschappelijke partners.

In de planperiode richten de maatregelen van het waterschap zich op:

- het voorkomen van overstromingen en het beperken van de gevolgen van een overstroming;
- het op orde houden van het polder-, boezem- en grondwatersysteem, in samenwerking met andere betrokkenen, ook met het oog op klimaatverandering en goede waterkwaliteit en het feit dat het huidige watersysteem zijn grenzen bereikt.
- het realiseren van een goede ecologische kwaliteit en een grote biodiversiteit.
- op schoon effluent uit de zuiveringsinstallaties, duurzaam en veilig verwerken van reststoffen uit afvalwater en zoveel mogelijk nuttig hergebruiken van vrijkomende stoffen en energie.
- het onderhouden en toegankelijk maken van het watererfgoed, het faciliteren van recreatie op en om het water in goede balans is met de natuurdoelen en het zorgen voor een goed onderhouden en veilig vaarwegennet.

5.8.2 Situatie plangebied

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

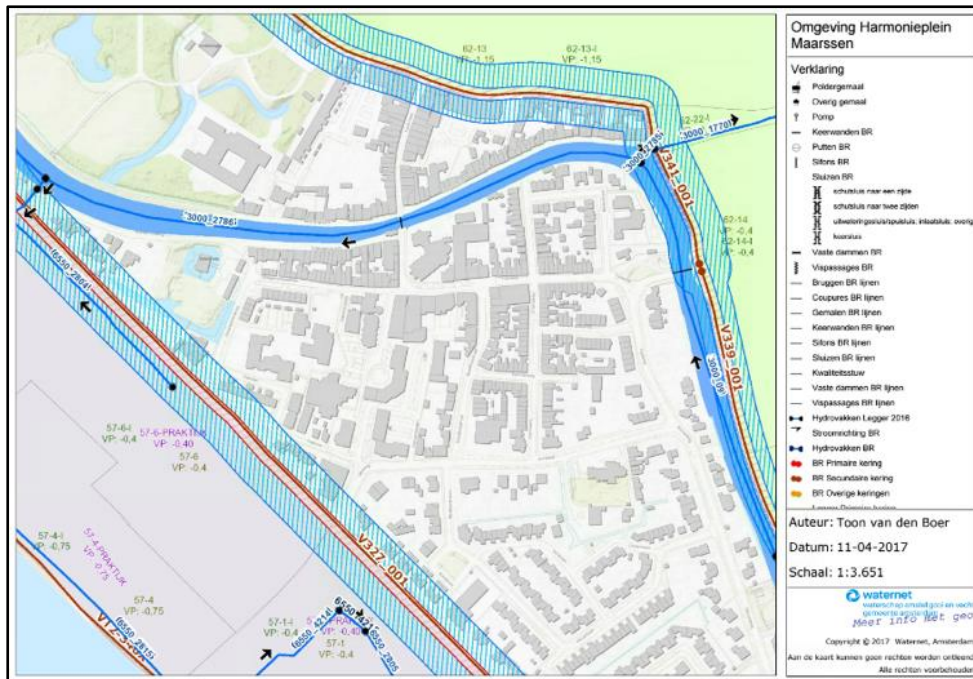
Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, toegang verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Advies waterschap

Het waterschap heeft een advies uitgebracht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Hierna worden de van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten nader toegelicht.

Algemeen

Het plangebied is binnen een grondwaterbeschermingsgebied zoals bedoeld in de Provinciale Omgevingsverordening. Er worden binnen het plangebied geen risicovolle activiteiten toegestaan die mogelijk negatieve gevolgen hebben op het grond-/drinkwater. In onderstaande situatie is de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.18 Waterhuishoudkundige situatie in en om het plangebied (Bron: Waternet)

Voor zover haalbaar moet worden voorkomen dat hemelwater moet worden afgevoerd. (bijv: geen of waterdoorlatende verharding toepassen, hemelwater infiltreren in de berm, etc.)

De openbare ruimte moet zo worden ingericht dat hemelwater, bij hevige neerslag, tijdelijk in de openbare ruimte kan worden geborgen. Indien hemelwater toch moet worden afgevoerd, moet hemelwater gescheiden worden ingezameld en verwerkt. Dit geldt voor zowel het afstromende hemelwater in de openbare ruimte, als het afstromende hemelwater van percelen.

De toe te passen methode voor transport (en eventueel verwerking) van hemelwater moet aansluiten bij het hemelwaterstructuurplan van de gemeente Stichtse Vecht. Dit betekent dat aansluiting moet plaatsvinden op reeds uitgevoerde of nog uit te voeren afkoppelprojecten.

De mate waarin de openbare ruimte en voorzieningen voor inzameling, transport en verwerking van hemelwater bescherming tegen wateroverlast bieden moet worden getoetst. Hemelwaterafvoerriool moet in staat zijn te voorkomen dat bij een situatie die zich niet vaker dan 1 keer per 2 jaar voordoet ($T=2$) wateropstraat ontstaat. Bij uitvoering van de toets moet bui 08, zoals voorgeschreven door de Stichting Rioned, worden toegepast, inclusief een vermeerdering van 10 % meer intensiteit in verband met mogelijke toekomstige klimaatverandering.

De openbare ruimte moet zodanig zijn ingericht dat bij het optreden van een neerslaggebeurtenis $T=100 + 10$ %, een neerslaggebeurtenis die niet vaker dan 1 keer per 100 jaar voorkomt en is vermeerderd met 10 % meer intensiteit, geen wateroverlast ontstaat. Wat wordt gerekend tot overlast is beschreven in de beslisboom 'Knelpunten water op straat situaties' van Winnet in het Regionale Afvalwaterketenbeleid.

Grondwater

Bij de nieuwbouw moet gezorgd worden voor voldoende ontwateringsdiepte. Het waterschap heeft bij voorkeur geen drainage. Voor de bouw van de parkeerkelder (stallingsgarage) is een geohydrologisch onderzoek nodig om aan te tonen dat deze geen barrière voor het grondwater heeft. Daarnaast kan een Watervergunning nodig zijn voor grondwateronttrekking als meer dan $50 \text{ m}^3/\text{uur}$, of meer dan 15.000 m^3 per maand of langer dan 6 maanden grondwater onttrokken gaat worden. Onttrekkingen van een geringe omvang zijn meldingsplichtig.

Waterkwaliteit

Vanuit waterkwaliteit gelden er vanuit het waterschap de volgende uitgangspunten:

- Vecht is een KRW lichaam waarvoor geldt dat de doelen nog niet zijn bereikt;
- gescheiden riolering (te klein project voor alternatieve sanitatie);
- bij voorkeur straatkolken met groter reservoir;
- frequent vegen pleinen en reinigen straatkolken;
- afhankelijk van de vervuiling van het hemelwater moet er een zuiverende voorziening worden geplaatst;
- voorkom bladval in oppervlaktewater;
- (voor zover oppervlaktewater aanwezig is) doorstroming in oppervlaktewater realiseren;
- geen uitlogende bouwmaterialen.

Bij de uitwerking van de plannen zal met bovenstaande uitgangspunten rekening worden gehouden. Voorliggend plan staat uitvoeren van de uitgangspunten niet in de weg.

Waterrobuust bouwen

Het plan sluit aan bij het principe 'waterrobuust bouwen'. Verharding wordt tot een minimum beperkt. Vanwege het feit dat er per saldo geen sprake is van een toename van 1.000 m² bebouwing of 1.500 m² verharding is compensatie derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast biedt het plan mogelijk om onderstaande maatregelen toe te passen:

- Slim maaiveldontwerp (hoogteverschillen in maaiveld);
- Wadi's;
- Waterpasserende stenen (niet waterdoorlatend, want die gaan dichtzitten);
- Groen tegen hittestress;
- Fontein;
- Blauw-Groene daken.

De aanwezige verharding – en met name de toename ervan – bepaald voor een groot deel hoe het boezemsysteem door het regenwater wordt belast. Een te snelle afstroming van regenwater richting oppervlaktewater veroorzaakt snelle peilstijgingen in het boezemsysteem en brengt risico's op wateroverlast met zich mee. In het kader van de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is het inmiddels een landelijke verplichting om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief te ontwikkelen. De richtlijn vasthouden, bergen en afvoeren is daarbij van toepassing. Er is een scala aan maatregelen die hierin genomen kunnen worden.

Onder meer wordt gedacht aan het aanleggen van groen en een waterelement op het nieuwe Harmonieplein. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden beoordeeld of bovenstaande maatregelen noodzakelijk/toepasbaar zijn.

Energie/duurzaamheid

Zoals aangegeven in paragraaf 5.10 wordt ingezet op duurzaamheid. Het plan staat zonnepanelen en zonnecollectoren toe. Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het vuilwaterriool, maar worden afgekoppeld. Mocht WKO worden toegepast dan dient rekening te worden gehouden met lozingen en een Waterwetvergunning bij ontwikkelen van bronnen.

Advies waterschap

Compensatie voor extra verharding is in voorliggend geval noodzakelijk. Vanaf 1000 m² geldt daarvoor zelfs vergunningplicht. Bijvoorbeeld laaggelegen land, een ondergrondse opslag en platte daken kunnen een waterbergende functie hebben. Een laaggelegen gebied mag alleen overstroomd als de waterbergende functie in het bestemmingsplan staat. Het kan alleen overstroomd als het gebied er voor is ingericht, en overtollig regenwater daadwerkelijk het gebied instroomt. Het water moet er ook weer weg kunnen, en de aanvrager moet zorgen dat dit op een gecontroleerde manier kan plaatsvinden. Uiteraard moet berging ook voldoende groot zijn. De aanvrager moet daarom aantonen dat het effect op het watersysteem gelijkwaardig is aan het effect van compensatie door aanleg van open water. Uitgangspunt is dat na realisering van extra verharding de belasting van het watersysteem in ieder geval niet zwaarder mag zijn dan voordien. Met andere woorden: de

maximaal toegestane peilstijging in het systeem blijft gelijk, ook na de realisering van de verharding. Vuistregel daarbij is 10% oppervlaktewater graven of, uitgaande van een ontwerp-bui van 70 mm/dag minimaal 7 m³ alternatieve waterberging voor iedere 100 m² extra verharding. Geschikte gebieden zijn bijvoorbeeld speelveldjes of groenstroken, waarvoor periodieke overstroming niet bezwaarlijk is.

Bemalingsadvies

AnteaGroup heeft voor voorliggend plan een bemalingsadvies opgesteld. Hierna zijn de conclusies uit het advies opgenomen. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 21 bij deze toelichting.

De geohydrologische berekeningen geven aan dat bij de gestelde uitgangspunten in circa 95 dagen (3 maanden) afgerond 46.500 m³ grondwater onttrokken zal worden. De risico's als gevolg van de bemaling en de treffen maatregelen worden als volgt samengevat.

Risico	Inschatting risico	Advies maatregelen/ opmerking
Opbarsten putbodern	Niet	Op basis van de bodemopbouw op de locatie, in combinatie met de ontgravingsdiepte, worden geen opbarstrisico's verwacht. Een eventuele spanningsbemaling van het eerste watervoerend pakket is niet noodzakelijk.
Zettingsschade gebouwen	Niet	Geen bebouwing binnen GLG verlagingscountour.
Verspreiding / aantrekken grondwaterverontreiniging	Niet aannemelijk	Uit het onderzoek is gebleken dat binnen de invloedssfeer van de bemaling geen geregistreerde gevallen van (noemenswaardige) bodemverontreiniging aanwezig zijn. In geval van zintuiglijke waarnemingen die mogelijk kunnen duiden op een bodemverontreiniging: inschakelen van milieuvastgesteld bureau.
Verdroging ecologische objecten	Niet aannemelijk	Geen noemenswaardige risico's ingeschat met betrekking tot ecologische objecten. De bemaling vindt plaats met een beperkte GLG verlagingscountour.
Natte putbodern	Mogelijk	Overleg en afstemming met aannemer en/of bemaler aangaande de bemalingswijze in relatie tot de geohydrologische situatie.
Overschrijding kwalitatieve lozingsseisen	Niet aannemelijk	Lozingsparameters niet geanalyseerd. Tijdens de bemaling wordt geadviseerd dagelijks visuele controles uit te voeren bij lozing op oppervlaktewater.
Overschrijding vergunningsgrens onttrekking	Niet aannemelijk	Ter controle van de hoeveelheden onttrokken en geloosd grondwater wordt geadviseerd de aannemer te verplichten de debieten dagelijks te meten en registreren middels een geijkte debietmeter.
Melding onttrekking en lozing niet op tijd ingediend	Mogelijk	Op tijd aanvragen van de benodigde meldingen (minimaal 6 weken voor aanvang).

5.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Bij de inrichting van het nieuwe Harmonieplein dat onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan van het Noordblok zal rekening worden gehouden met voldoende waterberging en klimaatadaptieve maatregelen. De pleinen bij het Kindcentrum worden klimaatadaptief uitgevoerd en er wordt op het dak sedum aangebracht. Binnen het Zuidblok is geen sprake van een toename aan verharding dat gecompenseerd moet worden. Er wordt binnen het zuidblok rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals de adviezen inzake afkoppelen van regenwater.

5.9 Parkeren en verkeer

5.9.1 Parkeren

De onderzoeken en uitgangspunten

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het zuidblok zijn de parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting in 2023 geactualiseerd.

Bij het opstellen van de parkeerbalans van 2023 zijn de volgende zes stappen gevolgd:

1. Bepalen van het parkeerbeleid:
Het parkeerbeleid van de gemeente Stichtse Vecht vormt het vertrekpunt van de parkeerbalans (gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan deel B: Beleidsnota parkeren). In het beleid staan zaken zoals de geldende parkeernormen, aanwezigheidspercentages en acceptabele loopafstanden;
2. Bepalen van het onderzoeksgebied en de deelgebieden:
In dit geval is het onderzoeksgebied het gehele plangebied van de gebiedsvisie “Harmonieplein”. De deelgebieden zijn de verschillende planfasen zuidblok en noordblok. Het kindcentrum en bijbehorende parkeerplaatsen zijn inmiddels gerealiseerd en worden in de parkeerbalans van 2023 gezien als bestaande functie;
3. Definiëren van het onderzoeksgebied:
Dit gaat over de stedelijkheidsgraad en stedelijke zone. De stedelijkheidsgraad en stedelijke zone zijn vastgelegd in eerdergenoemd parkeerbeleid. Voor dit plan is de stedelijkheidsgraad “sterk stedelijk” en de stedelijke zone “schil centrumgebied”.
4. Inventarisatie van de parkeervraag- en aanbod:
Met een parkeerbalans wordt zowel de huidige als toekomstige parkeervraag berekend. De parkeervraag ontstaat door de aanwezige of nog te realiseren functies. Daarnaast speelt het parkeeraanbod een rol, bestaande uit het huidig aantal en/of de geplande parkeerplaatsen. Wat betreft het aanbod is gerekend met de aanleg van 58 (Harmonieweg) + 24 (zuidblok eigen terrein) + 15 (Gaslaan) parkeerplaatsen. De geplande parkeerkelder met 31 parkeerplaatsen onder het noordblok is in het onderzoek buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is het mogelijk om binnen de regels van het parkeerbeleid gebruik te maken van parkeercapaciteit in het aangrenzende gebied (restcapaciteit). In de parkeerbalans voor 2023 zijn het kindcentrum met de 14 gerealiseerde parkeerplaatsen niet meer benoemd. Deze vallen nu binnen de bestaande restcapaciteit. Omdat er sprake is van bestaande functies (theater, maatschappelijke/commerciële dienstverlening en bibliotheek) die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, mag deze parkeervraag gesaldeerd worden.
5. Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen:
Met de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages uit het parkeerbeleid wordt de parkeervraag per periode bepaald. In deze stap wordt gekeken naar hoe en wanneer parkeerplekken worden gebruikt. Sommige parkeerplekken zijn bijvoorbeeld alleen tijdens kantooruren bezet, terwijl anderen 's avonds of in het weekend vol zijn. Door dit goed te bekijken, kan er beter besloten worden welke parkeerplekken samen gebruikt kunnen worden.
6. Bepalen van (on)balans:
De verhouding tussen parkeervraag- en aanbod geeft aan of in een bepaald gebied het parkeren in balans is.

In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. Zie voor de parkeernormen de tabel hieronder. Een parkeernorm bestaat altijd voor een deel (0.3) uit bezoekers parkeren. In de hieronder staande tabel is die apart benoemd. Zoals hierboven aangegeven valt de gebiedsontwikkeling binnen het schil/overloopgebied; een tegen de centrumzone aangelegd gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft. Het totale plangebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. De parkeernormen die in de parkeerbalans zijn gebruikt zijn hoog. De huurwoningen in het zuidblok worden verhuurd als zorgwoningen. Voor dit type woningen geldt normaal gesproken een parkeernorm van 0,5 of lager. Uit de praktijk blijkt namelijk dat bewoners van zorgwoningen vaak geen auto meer bezitten.

Bij de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is er gedurende twee weken op meerdere momenten in de week (dag en nacht) geteld hoeveel parkeerplaatsen er nog vrij zijn in en in een zone van 200 meter rond het plangebied. Zo kun je aflezen hoe de bestaande parkeerdruk in en rond het plangebied is en of er nog sprake is van restcapaciteit. Om de restcapaciteit te bepalen wordt uitgegaan van een maximale bezettingsgraad. Die is voor de meeste straten niet 100% maar 85% en in de nacht 90%. Gezamenlijk geven de theoretische parkeerbalans en de feitelijke parkdruk- en parkeerduurmeting een goed beeld van de bestaande en de nieuwe parkeersituatie in en rond het plangebied.

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
daghoreca/detailhandel	café/bar/cafetaria	m2 bvo	100	4,0	4
koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (tussen/hoek)	woning	4	1,4	6
koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (vrijstaand)	woning	1	1,6	2
koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (appartement duur)	woning	9	1,4	13
huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur)	woning	36	0,9	32
bezoekers woningen	bezoekers	woning	50	0,3	15

tabel 3 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok zuid

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
bibliotheek	bibliotheek	m2 bvo	350	0,5	2
horeca	café/bar/cafetaria	m2 bvo	350	4,0	14
koop (appartement midden) (excl 0,3 pp bezoek)	koop, etage, midden	woning	31	1,3	40
bezoekers woningen	bezoekers	woning	31	0,3	9

tabel 4 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok noord

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

Het parkeeraanbod vanuit de gebiedsontwikkeling en de restcapaciteit

De parkeerdruk- en parkeerduurmeting van 2023 laat zien dat er op verschillende momenten van de dag en in de week sprake is van voldoende restcapaciteit. Er is geen sprake van een bestaand tekort. Deze restcapaciteit mogen we op grond van ons beleid gebruiken tot een maximale bezettingsgraad.

Er worden voor de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein extra parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein of in de openbare ruimte. In totaal kunnen er in het plangebied 97 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van deze 97 parkeerplaatsen zijn 42 parkeerplaatsen nu al aanwezig. Met andere woorden, naast de 42 al bestaande parkeerplaatsen kunnen nog 55 extra parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied ten behoeve van het noordblok en zuidblok. De bestaande parkeerplaatsen zijn nu openbaar.

locatie	aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd	parkeerplekken die verdwijnen	al gerealiseerd
Gaslaan (deel ter hoogte kindcentrum)	15		7 parkeerplaatsen zijn al enkele jaren informeel in gebruik. Binnen de parkeerbalans wordt voor de Gaslaan dus uitgegaan van 15 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de 7 al gerealiseerde parkeerplaatsen.

Harmonieweg	58	29	Nog niet. Er worden wel 8 parkeerplaatsen gerealiseerd in de tijdelijke situatie (circa 5 jaar) naast de bestaande 29 parkeerplaatsen.
Zuidblok	24	13	Nog niet. Dit is eigen terrein dus speelt verder geen rol bij dubbelgebruik.
Totaal	97	42	



Uitsnede tekening bestaande parkeerplaatsen plangebied



Uitsnede tekening openbare ruimte rond kindcentrum aan de zijde van de Gaslaan en Bolensteinseweg. Aan de Bolensteinseweg zijn 14 parkeerplaatsen gerealiseerd t.b.v. het kindcentrum. In het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte wordt uitgegaan van 17 + 5 = 22 parkeerplaatsen in de Gaslaan. Omdat 7 parkeerplaatsen nu al informeel gebruikt worden gaan we in de parkeerbalans uit van 15 extra parkeerplaatsen. Een deel van de parkeerplaatsen is nu ingericht als tijdelijke groenvakken.



Uitsnede tekening tijdelijke inrichting (5 jaar) aan Harmonieweg en Harmonieplein met 8 extra parkeerplaatsen naast de bestaande 29 parkeerplaatsen en een tijdelijke groenvoorziening die door de school gebruikt kan worden. In de definitieve inrichting wordt voor dit gebied uitgegaan van $31 + 27 = 58$ parkeerplaatsen.



Uitsnede inrichtingstekening zuidblok (fiets)parkeren op eigen terrein.

De parkeervraag voor het zuidblok

In het zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 9 koopappartementen en 4 grondgebonden woningen. De monumentale villa aan de Gaslaan 16 wordt als woning hersteld. Voor de villa geldt een norm van 1,9 parkeerplaats per woning (p.p.w.) en voor de koopwoningen/-appartementen geldt een norm van 1,7 p.p.w. Omdat de zorgwoningen als (sociale) huurwoningen worden verhuurd is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 p.p.w. Deze norm is hoger dan gebruikelijk voor zorgwoningen waarvoor normaal gesproken een norm van 0,5 wordt voorgeschreven. Alle voorgenoemde normen hebben een bezoekerscomponent in zich van 0,3. In de parkeerbalans is deze bezoekerscomponent apart benoemd. Ook voor de 100m² centrumfunctie is een norm gehanteerd uit het GVVP.

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
daghoreca/detailhandel	café/bar/cafetaria	m2 bvo	100	4,0	4
koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (tussen/hoek)	woning	4	1,4	6
koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (vrijstaand)	woning	1	1,6	2
koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (appartement duur)	woning	9	1,4	13
huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur)	woning	36	0,9	32
bezoekers woningen	bezoekers	woning	50	0,3	15

tabel 3 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok zuid

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

De parkeervraag voor het zuidblok is 72 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag is echter niet op elk moment van de dag gelijk. Voor een deel zal sprake zijn van dubbelgebruik. In de parkeerbalans wordt daarom uitgegaan van dagdelen waarop er een bepaalde parkeervraag is en een bepaald aanbod aan parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans van 2023 blijkt dat op het drukste moment van de dag de parkeervraag voor het zuidblok 60 parkeerplaatsen is. Dit is op de werkdagavond en is alleen de parkeervraag voor de nieuwe functies. Als de parkeervraag van de te vervallen functies in mindering wordt gebracht dan is het drukste moment de werkdagnacht. Op dat moment neemt de parkeervraag toe met 52 parkeerplaatsen.

		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
nieuw	daghoreca/detailhandel	1,2	2,4	0,4	3,0	0,0	4,0	0,0	0,0
	koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	2,8	2,8	5,0	4,5	5,6	3,4	4,5	3,9
	koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	0,8	0,8	1,4	1,3	1,6	1,0	1,3	1,1
	koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	6,3	6,3	11,3	10,1	12,6	7,6	10,1	8,8
	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	16,2	16,2	29,2	25,9	32,4	19,4	25,9	22,7
	bezoekers woningen	1,5	3,0	12,0	10,5	0,0	9,0	15,0	10,5
	<i>subtotaal</i>	<i>28,8</i>	<i>31,5</i>	<i>59,4</i>	<i>55,3</i>	<i>52,2</i>	<i>44,3</i>	<i>56,8</i>	<i>47,0</i>
vervallen	Careyn/Valent	-14,0	-14,0	-0,7	-10,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	t Zand	-4,9	-24,4	-87,7	-87,7	0,0	-39,0	-97,4	-39,0
	<i>Subtotaal</i>	<i>-18,8</i>	<i>-38,3</i>	<i>-88,4</i>	<i>-98,1</i>	<i>0,0</i>	<i>-39,0</i>	<i>-97,4</i>	<i>-39,0</i>
	Totaal	9,9	-6,9	-29,2	-43,0	52,0	5,2	-40,8	7,9

tabel 9 – bouwblok zuid, benodigd aantal parkeerplaatsen

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

Een deel van de parkeervraag, 24 stuks, wordt op eigen terrein opgelost (22 parkeerplaatsen achter de appartementen en grondgebonden woningen en 2 parkeerplaatsen op het terrein van de monumentale villa aan de Gaslaan). De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn alleen beschikbaar voor de betreffende bewoners en spelen geen rol in het kader van dubbelgebruik. Naast de parkeerplaatsen die al aanwezig waren en dubbel worden gebruikt op de verschillende momenten van de dag neemt in de nachtperiode (alle bewoners zijn dan thuis) de parkeervraag in de openbare ruimte toe met 29. De parkeerbalans laat zien dat de parkeerplaatsen

die worden aangelegd en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag op te vangen.

		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
nieuw	daghoreca/detailhandel	1,2	2,4	0,4	3,0	0,0	4,0	0,0	0,0
	koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	0,8	0,8	1,4	1,3	1,6	1,0	1,3	1,1
	koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	0,2	0,2	0,4	0,3	0,4	0,2	0,3	0,3
	koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	1,8	1,8	3,2	2,9	3,6	2,2	2,9	2,5
	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	11,7	11,7	21,1	18,7	23,4	14,0	18,7	16,4
	bezoekers woningen	1,5	3,0	12,0	10,5	0,0	9,0	15,0	10,5
	<i>subtotaal</i>	<i>17,2</i>	<i>19,9</i>	<i>38,5</i>	<i>36,7</i>	<i>29,0</i>	<i>30,4</i>	<i>38,2</i>	<i>30,8</i>
vervallen	Careyn/Vialent	-14,0	-14,0	-0,7	-10,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	t Zand	-4,9	-24,4	-87,7	-87,7	0,0	-39,0	-97,4	-39,0
	<i>Subtotaal</i>	<i>-18,8</i>	<i>-38,3</i>	<i>-88,4</i>	<i>-98,1</i>	<i>0,0</i>	<i>-39,0</i>	<i>-97,4</i>	<i>-39,0</i>
	Totaal	-1,6	-18,4	-49,9	-61,4	29,0	-8,6	-59,2	-8,2

tabel 11 – bouwblok zuid, benodigd aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

De parkeervraag voor het noordblok

In het noordblok worden 31 appartementen gerealiseerd. Voor deze koopwoningen is in de parkeerbalans rekening gehouden met de hoge parkeernorm van schil/overloopgebied, namelijk 1,7 p.p.w. De norm heeft een bezoekerscomponent in zich van 0,3. Daarnaast is rekening gehouden met de horecafunctie (350m²) en bibliotheek (350m²). De eerder geplande parkeergarage voor 31 parkeerplaatsen is financieel niet langer haalbaar en vervalt. De parkeervraag wordt daarom geheel bovengronds opgevangen.

De parkeervraag voor het noordblok is 65 parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans van 2023 blijkt dat op het drukste moment van de dag de parkeervraag 51 is. De koopavond is het maatgevende moment. Door de ontwikkeling vervalt de parkeervraag van de bestaande bibliotheek. Deze parkeervraag is daarom in mindering gebracht (gesaldeerd). Hierdoor is de totale parkeervraag lager, namelijk 46 parkeerplaatsen. De koopavond blijft het maatgevende moment. De parkeerbalans laat zien dat de parkeerplaatsen die worden aangelegd en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied voldoende zijn om parkeervraag op te vangen.

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
bibliotheek	bibliotheek	m2 bvo	350	0,5	2
horeca	café/bar/cafeteria	m2 bvo	350	4,0	14
koop (appartement midden) (excl 0,3 pp bezoek)	koop, etage, midden	woning	31	1,3	40
bezoekers woningen	bezoekers	woning	31	0,3	9

tabel 4 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok noord

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

De parkeerbalans

De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft een goed beeld van de bestaande parkeersituatie en restcapaciteit. Het onderzoek van 2023 laat zien dat er op verschillende momenten van de dag en in de week sprake is van voldoende restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied. Deze restcapaciteit mogen we op grond van het beleid gebruiken tot de maximale bezettingsgraad.

Nu de parkeergarage onder het noordblok niet wordt gemaakt vervallen 31 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeervraag van het noordblok zal dus geheel boven de grond moeten worden opgevangen. Er zal daarom een grotere aanspraak worden gedaan op de aanwezige restcapaciteit.

Uit de parkeerbalans blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in theorie voldoende zijn om de parkeervraag van het zuidblok en het noordblok op te kunnen vangen.

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik en saldering van de parkeervraag van de functies die verdwijnen. Het salderen is juridisch toegestaan, omdat de geldende bestemmingen de functies nog altijd toelaten. Ook bij langdurige leegstand van gebouwen. In de parkeerbalans wordt o.a. uitgegaan van saldering van de parkeervraag van een theater.

De toegepaste saldering voor het theater geeft echter een vertekend beeld ten opzichte van de werkelijkheid. Het aantal parkeerplaatsen dat we juridisch mogen verrekenen is in werkelijkheid maar voor een deel aanwezig. Als we de parkeervraag van het theater helemaal niet salderen zien we in de parkeerbalans dat een hogere parkeerdruk ontstaat dan als we wel uitgaan van salderen.

We mogen hierbij niet uit het oog verliezen dat de bestaande gebouwen, waaronder het theater, een geldende maatschappelijke bestemming hebben met een zekere parkeervraag. Met andere woorden, als de gebiedsontwikkeling niet gerealiseerd wordt en er komt een andere maatschappelijke functie in het theater, zal de parkeervraag van deze nieuwe functie hoe dan ook een druk gaan leggen op het centrumgebied en aldaar aanwezige restcapaciteit.

Als we het bovenstaande in ogenschouw nemen dan kunnen we concluderen dat de parkeerdruk in en 200 meter rond het plangebied sowieso zal toenemen. Vooral in de avonden zal deze toegenomen parkeerdruk merkbaar zijn. Dat de druk hoog is in een centrumomgeving is niet ongebruikelijk. Bewoners en bezoekers zullen op sommige momenten van de dag langer moeten zoeken naar een parkeerplaats. De consequentie kan zijn dat er in de toekomst parkeerregulerende maatregelen genomen moeten worden.

Aan de andere kant kan het in de praktijk meevallen wat betreft de parkeervraag van het zuidblok en noordblok. In de parkeerbalans wordt nog steeds uitgegaan van vrij hoge parkeernormen voor de woningen en aanvullende centrumfuncties (zie tabel hieronder). Daarnaast is voor de sociale en middeldure huurwoningen gerekend met een parkeernorm van 1,2 (incl 0,3 bezoekers) terwijl deze woningen straks worden verhuurd als zorgwoningen. Voor dit type woningen geldt normaal gesproken een parkeernorm van 0,5 of lager. Uit de praktijk blijkt namelijk dat bewoners van zorgwoningen vaak geen auto meer bezitten.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit voldoende zijn om de parkeervraag van het zuidblok en het noordblok op te kunnen vangen. Ook nu de parkeerkelder voor 31 woningen onder het noordblok niet meer gerealiseerd wordt. De parkeerdruk wordt wel hoger maar dit is niet ongebruikelijk in een centrumomgeving. Vooral in de avonden zal de toegenomen parkeerdruk merkbaar zijn en moeten mensen langer naar een plek zoeken. De hoge parkeerdruk kan ertoe leiden dat in de toekomst parkeerregulerende maatregelen genomen moeten worden. De onderzoeken maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

5.9.2 Ontsluiting en verkeersafwikkeling

Autoverkeer afwickelen

Voor de afwikkeling van het verkeer wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegenstructuur. De bewoners van het zuidblok zullen op verschillende plekken in het gebied parkeren. Een deel van deze bewoners zal

parkeren op eigen terrein (24 parkeerplaatsen). Verder wordt in de Gaslaan en aan de Harmonieweg (parkeerterrein bij het noordblok) voorzien in de parkeerbehoefte van het zuidblok. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn bereikbaar via de weg "Harmonieplein". Zij delen de in-/uitrit met het appartementencomplex dat op de plek van de voormalige brandweerkazerne is gekomen. De weg "Harmonieplein" takt aan op de Kerkweg en zo op de 1e rotonde van de Straatweg. Bij het ontwerpen van het inrichtingsplan zal aandacht zijn voor het drukke fietspad dat langs de in-/uitrit van het zuidblok en het appartementencomplex loopt. De parkeerplaatsen aan de Gaslaan zijn bereikbaar via de 2e rotonde op de Straatweg.

De bewoners van het noordblok zullen parkeren op het parkeerterrein aan de "Harmonieweg". Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Bolensteinestraat gelijk aan de bestaande situatie. Het autoverkeer van en naar het kindcentrum kan eveneens worden afgewikkeld via de bestaande wegenstructuur. Het kindcentrum heeft 2 hoofdentrees, namelijk de entree van het kinderdagverblijf aan de Bolensteinseweg en de entree van de twee basisscholen en de gymzaal aan het nieuwe Harmonieplein (in de huidige situatie de Harmonieweg).

Het kindcentrum kan met de auto op twee manieren worden aangereden, namelijk via:

1. Breedstraat-Bolensteinestraat-Bolensteinseweg;
2. 2^e rotonde Straatweg-Bolensteinseweg.

De parkeerplaatsen aan de Bolensteinseweg en de Harmonieweg sluiten aan op deze routes. Gebruikers van het kindcentrum zullen in de eerste plaats de auto aan de Bolensteinseweg parkeren. Hier zijn 14 parkeerplaatsen voor aangelegd. Als het kind is afgezet kunnen ze via de Wilhelminaweg terug rijden naar de Straatweg of via de Bolensteinseweg terugrijden naar de 2^e rotonde Straatweg. Het gebied van de Bolensteinseweg is als "schoolzone" aangegeven, zodat automobilisten zich bewust zijn van kwetsbare verkeersdeelnemers. Daarnaast zijn de 14 parkeerplaatsen voorzien van een verhoging (drempel). Aangezien de entree van de twee basisscholen en de gymzaal aan het nieuwe Harmonieplein komen te liggen is het mogelijk dat deze gebruikers ook het parkeerterrein bij het noordblok gebruiken. Zeker als ze aan komen rijden via route Breedstraat-Bolensteinestraat en vrije ruimte zien op dit parkeerterrein.

Opheffen knip in de Gaslaan

In het stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte is ruimte opgenomen om aan de Gaslaan 15 extra parkeerplaatsen te realiseren verdeeld over beide zijden van de straat (tweezijdig langsparkeren). De Gaslaan is geen doorgaande weg meer, omdat er is in de jaren 90 een knip is aangebracht. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijk en onveilig keerpunt halverwege de Gaslaan. Zeker in de buurt van het kindcentrum is dat ongewenst.

Als aan beide zijden van de Gaslaan wordt geparkeerd dan moet er 1 richtingsverkeer worden ingevoerd en zal een doorgaande route moeten worden gecreëerd. Om dit uit te voeren zijn in 2021 de opties onderzocht om de Gaslaan opnieuw open te stellen als doorgaande route, conform het voorstel in het stedenbouwkundig plan of het creëren van een nieuwe ontsluiting die rechtstreeks uitkomt op de Straatweg.

Het onderzoek wijst uit dat het creëren van een nieuwe ontsluiting rechtstreeks op de Straatweg ingrijpende en dure aanpassingen tot gevolg (verplaatsen bushalte, oversteken fiets- en voetpad) heeft. Het opheffen van de knip in de Gaslaan blijft dan al enige haalbare optie over als de bovengenoemde parkeerplaatsen in de Gaslaan worden gerealiseerd.

De rijrichting zal zijn van de Bolensteinseweg (in) naar de Kerkweg (uit). Het onderzoek toont aan dat er geen grootschalige wijzigingen in het wegvak van de Gaslaan of Kerkweg nodig zijn. Wel is het wenselijk de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen. De Gaslaan is breed genoeg om als doorgaande weg dienst te doen, hetgeen ook jaren zo was. Voor het opheffen van de knip is een apart verkeersbesluit nodig.

Verkeersintensiteiten

In 2021 is een verkeersonderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten. Binnen het onderzoek is geen rekening meer gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een theater. In 2023 is

hierop nog een aanvullend advies gekomen. Wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten blijkt dat de drie ontwikkellocaties (kindcentrum, zuidblok en noordblok) zorgen voor een beperkte hoeveelheid extra verkeer maar dit blijft voor de bijna alle wegen binnen de daarvoor geldende streefwaarden van het CROW. Er zijn geen ingrijpende verkeersmaatregelen nodig.

Het autoverkeer op de Kerkweg ligt boven de streefwaarde van het CROW, echter ligt hier voor het deel waar de meeste fietsers komen een vrij liggend fietspad waarmee alsnog voldaan wordt aan de richtlijnen van het CROW. Verder is de Kerkweg een GOW30 weg geworden en voldoet deze aan de daarvoor geldende inrichtingsvoorwaarden. Een GOW30 weg is een weg waar de functie van gebiedsontsluiting dominant is, maar waar ook erftoegang mogelijk is. De snelheidslimiet is 30 km/uur en fietsers rijden op fietsstroken of vrijliggende fietspaden. De inrichting van de weg moet zorgen voor een geloofwaardige en uniforme snelheidslimiet en een herkenbare weg voor de weggebruiker. De kerkweg voldoet hieraan. Er zijn geen ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Wel is het wenselijk, in geval de knip in de Gaslaan wordt opgeheven, de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen.

Fietsverkeer afwickelen

Het bestaande fietspad over het bestaande Harmonieplein betreft een hoofdverbinding voor fietsverkeer. Omdat het fietspad vrij ligt van het autoverkeer ontstaat voor fietsers een veilige situatie. De verkeerssituatie rondom het fietspad blijft ongeveer gelijk aan de huidige situatie. Er zijn een paar plekken die bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aandacht verdienen, omdat fietsers geconfronteerd worden met kruisend autoverkeer. Dat zijn de bestaande kruisingen Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan en Harmonieplein-Bolensteinsestraat en de nieuwe plek bij de uitgang van het Zuidblok. Vooral bij de kruising Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan is het wenselijk de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen. De entree van de twee basisscholen komt aan de kant van het nieuwe Harmonieplein, hetgeen voor de schoolkinderen veilig is. Het plein is namelijk vrij van autoverkeer.

Er wordt binnen de gebiedsontwikkeling rekening gehouden met plekken voor het stallen van fietsen.

Conclusie

Er wordt voor de ontsluiting van het plangebied gebruik gemaakt van de bestaande wegen en paden. Wat betreft de verkeersafwikkeling zijn geen ingrijpende maatregelen te verwachten, anders dan het op sommige punten aanbrengen of aanpassen van bebording en wegmarkering. Wel is het wenselijk, in geval de knip in de Gaslaan wordt opgeheven, de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen. De onderzoeken maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1. Wettelijk kader

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden.

Rijksbeleid

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de betekenis, toekomst en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten, waaronder ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is. Er dient voldoende ruimte behouden en gereserveerd te worden voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Interim Provinciale Omgevingsverordening. Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten op welke manier rekening is gehouden met

energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3). Bij het opstellen van een ruimtelijk plan voor deze locatie dient dan ook een duurzaamheidsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij kan ingegaan worden op de mogelijk toepasbare maatregelen.

Gemeentelijk beleid

In 2022 heeft de gemeente Stichtse Vecht het convenant Duurzaam Bouwen provincie Utrecht ondertekend, Het de ondertekening van het convenant zijn de ambities die de gemeente heeft t.a.v. duurzaamheid vastgelegd. Met het convenant Duurzaam Bouwen ontstaat een gelijk speelveld voor alle bouwers en komt er duidelijkheid over normen voor duurzaamheid bij nieuwbouwprojecten. Daarbij is het belangrijk dat partijen uit de gehele bouwketen zijn aangesloten. In deze woonvisie verankeren we de ambities van het convenant.

Het convenant Duurzaam Bouwen kent drie ambitieniveaus: brons, zilver en goud. Stichtse Vecht heeft getekend voor het ambitieniveau brons. De ambitieniveaus vormen een geleidelijke schaal.

De ambities van het convenant worden bij gebiedsontwikkelingsprocessen en bouwprojecten gebruikt, o.a. bij anterieure overeenkomsten, omgevingsplannen en borging in tenderbeleid. Door één kader te gebruiken voor de verschillende duurzaamheidsthema's worden verschillende (wettelijke) eisen en ambities (zoals BENG, MPG, Convenant Houtbouw, Samen versnellen naar het Nieuwe Normaal, Basisveiligheidsniveaus, Klimaatbestendige Nieuwbouw) met dezelfde uniforme methodiek uitgevraagd.

In 2019 heeft de gemeente in de actualisatie van de woonvisie 2017 – 2022 vastgelegd dat alle nieuwbouw moet voldoen aan 'Nul op de meter', dat wil zeggen een energieneutraal gebouw waarbij evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als de hoeveelheid energie die verbruikt wordt. Uit de evaluatie met de corporaties komt naar voren dat dit voor met name gestapelde bouw financieel niet haalbaar is voor ontwikkelende partijen. Daarnaast is het ook niet altijd mogelijk om het technisch op te lossen. De wettelijke norm voor duurzame energieopwekking is 50% bij grondgebonden woningen en 40% bij gestapelde bouw. Brons betekent 100%, ofwel energieneutraal, bij grondgebonden woningen en 80% bij gestapelde bouw. Dat is dus een verlaging van de ambitie uit 2019 maar wel een plus op de wettelijke norm. Zilver is bij deze parameter gelijk aan brons. Goud betekent 125% , ofwel energieleverend, voor grondgebonden woningen en 100%, ofwel energieneutraal, voor gestapelde bouw.

Het ambitieniveau brons legt de gemeente op aan de ontwikkelende partijen. Maar de wens van de gemeente is dat er op onderdelen ook naar zilver of goud wordt gestreefd. Want dan is pas echt sprake van toekomstbestendig bouwen. Als gemeente werken we mee aan projecten waar de ambities hoger liggen. We blijven echter afhankelijk van de medewerking van projectontwikkelaars die een hoger ambitieniveau willen nastreven. De extra investeringen komen in de exploitatie terug, niet alleen in geld, zij betekenen ook betere woonvoorzieningen (koelte, comfort, lagere energierekening, groene omgeving, eenvoudiger aan te passen en dus langer kunnen blijven wonen op dezelfde plek).

Ambitie Brons

Dat is een basisniveau waarbij de wettelijke normen het uitgangspunt vormen en er op diverse onderdelen een kleine plus wordt gerealiseerd. Bij het convenant Duurzaam Bouwen hoort een toetsingskader voor nieuwbouwprojecten met indicatoren die per ambitieniveau een andere waarde hebben. Om de verschillende aspecten van toekomstbestendige woningbouw terug te laten komen in het toetsingskader is gekozen om de indicatoren te formuleren aan de hand van de volgende zes thema's.

- Energie
- Circulaire economie
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Duurzame mobiliteit
- Gezonde leefomgeving

Natuurinclusief bouwen

In Stichtse Vecht worden we omgeven door prachtige natuur. Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. In de (ontwerp)Omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat ze streeft naar natuurinclusief en klimaat bestendig bouwen bij haar verstedelijkingsopgave en daarmee een bijdrage wil leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. Dit 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Stichtse Vecht' wordt ingezet als middel om dat te bereiken.

De eerste bouwsteen van natuurinclusief bouwen is natuur in het gebouw: het inbouwen van verblijfplaatsen in woningen, bijvoorbeeld via neststenen. Dit is noodzakelijk voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De tweede bouwsteen is natuur aan, op en om de woning: groene daken en gevels en natuurlijke tuinen met egeldoorangangetjes en groene erfafscheidingen. De derde bouwsteen is natuur in de buurt: het toepassen van meer groen en blauw in de directe woonomgeving, zoals bomen en natuurvriendelijke oevers, en het aanleggen van groene en blauwe verbindingen met andere delen van de stad of het buitengebied. Alle drie de bouwstenen vergroten de biodiversiteit, leefbaarheid en natuurbeleving; de laatste twee bouwstenen vergroten ook de klimaatbestendigheid van het gebied.

Met dit puntensysteem streven we in Stichtse Vecht in eerste instantie naar:

- a. de instandhouding en versterking van het leefgebied van gebouw gebonden soorten.
Dit doen we door verblijfsmogelijkheden te creëren in gebouwen en de omgeving geschikt te maken.
- b. het behouden en versterken van de biodiversiteit
Dit doen we door bijvoorbeeld het aanleggen van groene daken en gevels, het planten van bomen of het creëren van amfibieënpoelen.

Daarnaast dragen de maatregelen in het puntensysteem ook bij aan:

- c. de klimaatbestendigheid van het gebied.
De aanleg van groen gaat hittestress en droogte tegen en helpt bij wateroverlast.
- d. gezonde bewoners.
Natuurinclusief bouwen vergroot de levenskwaliteit van mensen, die gezonder en gelukkiger zijn wanneer ze omringd zijn door natuur.

5.10.2 Situatie plangebied

De gebiedsontwikkeling Harmonieplein, waar het zuidblok onderdeel vanuit maakt moet voldoen aan de ambitie "brons" of hoger in de convenant Duurzame Bouwen provincie Utrecht en het beleid t.a.v. Natuurinclusief bouwen (puntensysteem).

Duurzaamheid vormt bij de gebiedsontwikkeling Harmonieplein een belangrijk uitgangspunt en sluit aan op de gemeentelijke ambities en de landelijke en regionale ontwikkelingen. Er wordt gekozen voor het gebruik van duurzame materialen, hergebruik van materialen (circulair bouwen), natuur-inclusief en klimaat-adaptief bouwen en het opwekken van duurzame energie. De nieuwe gebouwen worden natuur-inclusief uitgevoerd. Er wordt ruimte geboden voor vogels, insecten en vleermuizen om zich te vestigen. Dat kan met speciale nestvoorzieningen en/of groenvoorzieningen. Verder worden de gebouwen zo uitgevoerd dat het hemelwater is afgekoppeld van het riolering stelsel en apart wordt afgevoerd of opgevangen.

Voor de openbare ruimte wordt eveneens rekening gehouden met duurzaamheid. De nadruk ligt op het gebruik van duurzame materialen en waar mogelijk hergebruik van materialen. De openbare ruimte moet klimaatbestendig zijn door ruimte te bieden voor het tijdelijk opvangen van hemelwater en een gescheiden rioolstelsel. In het ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte zal ook aandacht zijn voor nieuw groen. Kwalitatief groen is van belang voor een goede biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten), verkoeling in de zomermaanden en het afvangen van fijnstof. Daarnaast is groen heel sferbepalend voor een gebied hetgeen de kwaliteit van de omgeving alleen maar ten goede komt. Bij groen kan gedacht worden aan de klassieke groenperken en groene erfafscheiding, maar ook aan verticaal groen (groene muren) en sedum daken. Binnen de openbare ruimte komen ook laadpalen voor elektrische auto's.

5.10.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt in de voorgenomen gebiedsontwikkeling en sluit daarbij goed aan op de gemeentelijke ambities en de landelijke ontwikkelingen. De initiatiefnemer zal tijdens de vergunningprocedure moeten aantonen op welke wijze wordt voldaan aan de het uitgangspunt "Brons" of hoger en Natuurinclusief bouwen.

5.11 Zonnestudie

5.11.1 Algemeen

Nieuwbouw kan schaduwwerking tot gevolg hebben. Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat omringende percelen nog over voldoende zonlicht beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor zonlicht. De meeste gemeenten hanteren daarom de TNO-norm als richtlijn. Er is een lichte en een strenge norm. Binnen een dichtbebouwde omgeving is het toepassen van de lichte TNO-norm gerechtvaardigd. Aangezien hier sprake is van een centrumgebied is binnen dit onderzoek gebruik gemaakt van deze norm.

De 'lichte' TNO-norm luidt: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer.

De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande situatie. Als een woning in de bestaande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten dan geldt die situatie als uitgangspunt. Naast de bovenstaande momenten zijn binnen een zonstudie de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen worden in dit onderzoek gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur.

5.11.2 Situatie plangebied

Uit deze zonstudie (bijlage 22) blijkt dat de ontwikkeling van het zuidblok voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond het zuidblok verandert de situatie voor wat betreft bezonning niet.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ondanks enig effect in alle gevallen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm voor wat betreft bezonning. Het onderzoek maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld

moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

5.12.2 Situatie plangebied

5.12.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen op ruim 1.700 meter. Middels de Aerius-berekeningen is onderzocht of ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen sprake is van een stikstoftoename op Natura 2000. Hierbij zijn zowel de gebruiksfase- als de aanlegfase onderzocht, waarbij – indien noodzakelijk – tevens het cumulerend effect van de ontwikkelingen tezamen is beoordeeld. Uit de rapportages volgt dat voor zowel de (gecumuleerde) aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Voor de rapportages wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

De AERIUS berekeningen van 2023 laten zien dat de nieuwe situatie geen verslechtering is in vergelijking met de bestaande oude situatie. De ontwikkeling heeft dus geen wezenlijke invloed op de te beschermen waarden van het Natura 2000-gebied. Vanwege de afstand en de tussenliggende bebouwing zijn andere effecten dan stikstofuitstoot op voorhand uit te sluiten.

5.12.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een transformatie van het plangebied tot hoogwaardig woon- en verblijfsgebied en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

Er is door AnteaGroup een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, waarin de kans op het optreden van belangrijke nadelige milieueffecten is beoordeeld. Deze notitie is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit deze notitie kan geconcludeerd worden dat er geen belangrijk negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor de onderzochte aspecten, mits enkele mitigerende maatregelen worden toegepast (zie tabel 4.1 van de notitie). Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is dan ook niet nodig.

5.12.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. De onderzoeken maken onderdeel uit van de bijlagen bij deze toelichting.

CONCEPT

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2012 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

Voor ondergeschikte plat afgedekte bouwdelen (tussenleden) geldt dat deze buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van de goothoogte en dakhelling van gebouwen. Hierna is een voorbeeld van een dergelijk tussenlid opgenomen.



Afbeelding 6.1 Voorbeeld tussenlid (Bron: EVE architecten)

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels*
In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om te gaan met overschrijding van bouwgrenzen en ondergeschikte bouwdelen.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich

mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Overige regels*
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, laden en lossen. Hiermee is verzekerd dat in de toekomst sprake zal zijn van voldoende ruimte voor parkeren en om te manoeuvreren. In het artikel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde over het parkeren en het laden en lossen;
 - voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of
 - indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

De tweede situatie zou zich voor kunnen doen indien aangetoond kan worden dat een bepaalde functie een aanmerkelijk lagere parkeerbehoefte kent dan de algemene normen in het GVVP voorschrijft danwel andere mobiliteitsvormen worden gefaciliteerd (bijv. deelauto's). Voor beide situaties geldt echter dat afwijken slechts mogelijk is indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en van de woon- en leefsituatie.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (maatschappelijke) dienstverlening, niet zijnde kantoren, horeca categorie 1, maatschappelijke voorzieningen, het wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast moet voldaan worden aan de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte evenals de aangegeven dakhelling. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen de gehele bestemming toegestaan, een en ander met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

In de regels zijn een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het parkeren en het treffen van akoestische maatregelen. Daarnaast is er een hogere waarde vastgesteld.

Groen

De 'Groen' bestemming is opgenomen ter plaatse van de te handhaven boom (paardenkastanje). De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen met daarbij horende groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter.

In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen waarin is opgenomen dat het verhard en van de gronden binnen deze bestemming niet is toegestaan.

Tuin

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers of toegangsportalen aan hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Op de verbeelding is het maximale aantal woningen weergegeven. Ook is er onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn zorgwoningen toegestaan eventueel in combinatie met een gezamenlijke huiskamer/ruimte. Daarnaast geldt dat binnen deze aanduiding "zorgwoning" dat 36 sociale huurwoningen zijn toegestaan, evenals een onderverdeling tussen sociale huur (minimaal 24 stuks) en middenhuur (maximaal 12 stuks).

De afspraken over het woonprogramma zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst en allonge met de initiatiefnemer.

Daarnaast zijn de gronden tevens tuinen en erven, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, mits in overeenstemming met de maatvoeringseisen, binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

In de regels zijn een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen en het parkeren. Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de karakteristieke villa aan de Gaslaan 16 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' is opgenomen, waarbij in de regels is bepaald dat ten behoeve van deze woning op eigen terrein (binnen de woon-/danwel tuinbestemming) minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en vervolgens in stand moeten worden gehouden. Tot slot is er voor diverse woningen een hogere waarde vastgesteld.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, en pleinen en standplaatsen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, met de daarbij horende duikers en (kunst)werken, in- en uitritten, kunstobjecten en straatmeubilair.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gemalen worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de maatvoeringseisen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits voldaan wordt aan de aangegeven maximale bouwhoogte.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

De vrijstellingsgrenzen binnen deze dubbelbestemming zijn beperkt, aangezien archeologisch (voor)onderzoek gewenst is alvorens er (omvangrijke) bodemingrepen worden gepleegd.

CONCEPT

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in het transformeren van het plangebied naar hoogwaardig centrumgebied. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk.

Voor deelgebieden 1 (Kindcentrum) en 3 (Noordblok) geldt dat de gemeente initiatiefnemer is van dit bestemmingsplan. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Voor het project is een GREX vastgesteld.

Voor deelgebied 2 geldt dat een ontwikkelaar de initiatiefnemer is. Er zijn een anterieure overeenkomst en allonge gesloten tussen deze partij en de gemeente. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De ontwikkelaar heeft aangetoond dat de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Planschade

Als omwonenden op basis van de veranderende situatie een verzoek tot planschade indienen waarvan t.z.t. uit onderzoek blijkt dat deze gegronde zijn, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Kosten die voortkomen uit het Zuidblok zijn voor rekening van de initiatiefnemer/grondeigenaar. Door het sluiten van een overeenkomst zijn de financiële risico's vanuit het bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok afdoende afgedekt. Voor de rest van het plangebied is de gemeente vooralsnog zelf verantwoordelijk. Hiervoor is in de GREX een post opgenomen.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan.

8.1.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plan is in het kader van vooroverleg aan het waterschap toegezonden.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de Veiligheidsregio Utrecht toegezonden. De veiligheidsregio is akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan, mits:

- Binnen het nieuwe gebied voldoende bluswater aanwezig is. Hierbij is het uitgangspunt dat vanaf de toegang tot de woongebouwen binnen 40 meter een bluswatervoorziening aanwezig is. Dit betekent dat naast de aanwezige voorzieningen, eventuele aanvullingen dienen te worden gedaan. Eén en ander afhankelijk van de toekomstige bebouwing. De waterlevering van de voorzieningen moet ten minste 60 m³/uur bedragen.
- Het gebied goed bereikbaar is voor de hulpverlenende diensten. Hiervoor worden in deze fase van het plan de richtlijnen gevolgd uit de handreiking “Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid” van Brandweer Nederland (versie november 2012). De breedte van een openbare weg moet 3,5 meter bedragen en een vrije hoogte hebben van 4,20 meter. Als richtlijn voor verharding geldt een asbelasting van 10 ton en een totaal gewicht van 30 ton. Verder moeten de bochtenstralen van de wegen geschikt zijn voor de voertuigen van brandweervoertuigen. Een brandweervoertuig heeft minimaal een buitenbochtstraal van 10 meter en een binnenbochtstraal van 5,5 meter nodig met een verharding van minimaal 3,5 meter. De veiligheidsregio adviseert hierin te voorzien. Afhankelijk van de verdere uitwerking van het plan moet er wellicht ook worden bekeken of het gebied toegankelijk is voor een redvoertuig in verband met de geplande hoogbouw.

De hiervoor genoemde adviezen worden in acht genomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

8.1.5 Gasunie Transport Services B.V.

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de Gasunie toegezonden. De Gasunie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

8.2 Inspraak en zienswijzen

Het stedenbouwkundig plan dat op 7 maart 2017 is vastgesteld is tot stand gekomen tijdens een uitgebreid participatief traject. De bewoners en ondernemers zijn op verschillende momenten geconsulteerd. Daarnaast is een klankbordgroep samengesteld van direct omwonenden en ondernemers die ook zijn betrokken bij de

vertaling van het stedenbouwkundig plan naar een Nota van Uitgangspunten en concept ontwerpbestemmingsplannen voor de deelgebieden.

Voor de procedure van het bestemmingsplan is het wettelijke proces gevolgd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” is een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden kennis konden nemen van het plan. Naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten is gebruik gemaakt van social media (gemeentelijke facebookpagina) en het voor dit project geïntroduceerde blog www.harmonieplein.info. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd via www.overheid.nl. De klankbordgroep en indieners van zienswijzen zijn steeds geïnformeerd over belangrijke stappen in het proces.

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen “Harmonieplein Zuidblok” in 2019 is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren. De zienswijzen die zijn ingediend zijn overwegend van direct omwonenden. De belangrijkste punten van zorg zijn, parkeren van auto’s en fietsen, een veilige verkeersafwikkeling, bouwhoogtes in relatie tot uitzicht, privacy en bezonning, geluidbelasting van het nieuwe schoolplein en bouwwerkzaamheden.

Het betreft hier een inbreidingslocatie in dicht bebouwd gebied. De eisen die in een centrum omgeving worden gesteld aan de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy, uitzicht, bezonning, parkeren en geluid zijn in beginsel anders dan in een minder dicht bebouwde omgeving.

Ondanks dat met omwonenden is gesproken en zorgvuldig naar de locatie en de mogelijke effecten is gekeken kunnen we de bezwaren niet wegnemen. Er zullen naast de voordelen van extra woningen en herinrichting van het plangebied ook nadelen te verwachten zijn. De parkeerdruk in het centrumgebied zal toenemen, omdat de gebiedsontwikkeling een claim legt op de restcapaciteit die aanwezig is in en 200 meter rondom het plangebied. Daarnaast zal de knip in de Gaslaan moeten worden opgeheven, zoals al was voorgesteld in het stedenbouwkundig plan. Tot slot zullen sommige woningen te maken krijgen met afname van uitzicht en privacy.

Binnen de belangenafweging en de uiteindelijke besluitvorming weegt de noodzaak om woningen te realiseren, de openbare ruimte beter in te richten en voorzieningen voor het centrum te behouden die voldoen aan wettelijke eisen van o.a. duurzaamheid en klimaatadaptatie, zwaar mee.

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

CONCEPT

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek

CONCEPT

Bijlage 3 Afperkend (aanvullend) bodemonderzoek

CONCEPT

Bijlage 4 Asbestinventarisatierapport bibliotheek

CONCEPT

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeer Harmonieplein**

CONCEPT

Bijlage 6 **Akoestisch onderzoek Kindcentrum 2019**

CONCEPT

Bijlage 7 Actualiserend akoestisch onderzoek Kindcentrum 2020

CONCEPT

Bijlage 8 **Memo functies Harmonieplein Maarssen**

CONCEPT

Bijlage 9 **Akoestisch onderzoek terrassen Harmonieplein**

CONCEPT

Bijlage 10 Advies evenementen Harmonieplein

CONCEPT

Bijlage 11 **Memo geluid muziekschool op Harmonieplein**

CONCEPT

Bijlage 12 **Archeologisch onderzoek**

CONCEPT

Bijlage 13 Natuurtoets 2016

CONCEPT

Bijlage 14 Quickscan flora en fauna 2018

CONCEPT

Bijlage 15 **Veldonderzoek gierzwaluw en vleermuis**

CONCEPT

Bijlage 16 Inventarisatie leefgebied huismus Harmonieplein

CONCEPT

Bijlage 17 **BEA paardenkastanje Harmonieplein**

CONCEPT

Bijlage 18 Bemalingsadvies Harmonieplein

CONCEPT

Bijlage 19 Zonstudie Harmonieplein

CONCEPT

Bijlage 20 Aanmeldingsnotitie vormvrije mer

CONCEPT

Bijlage 21 Verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling

CONCEPT

Bijlage 22 Memo inzake GOW30 Kerkweg

CONCEPT

Bijlage 23 Parkeerbalans en –drukmeting 2023

CONCEPT

Bijlage 24 **Voorlopig ontwerp zuidblok**

CONCEPT

Bijlage 25 Inrichting (fiets)parkeren zuidblok

CONCEPT

Bijlage 26 Stikstofdepositie Harmonieplein zuidblok

CONCEPT

Bijlage 27 AERIUS berekening

CONCEPT

Bijlage 28 AERIUS berekening

CONCEPT