



Bestemmingsplan

Merenhoef Maarsen

Gemeente Stichtse Vecht

projectnaam Bestemmingsplan Zorgcentrum Merenhoef
Identificatienr. NL.IMRO.1904.BPMerenhoefMDP-OW01

projectnummer 11.0984
kenmerk BPMerenhoefMDP/ 11.0984

opdrachtgever Koolstof Vastgoed

contactpersoon De heer E. van den Bergh

status Ontwerp

versie Definitief

datum 29 september 2015

auteur J.W. Hendriks



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bestemmingsplan Merenhoef Maarssen



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opzet van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Vigerend plangebied	6
Hoofdstuk 2 Het plan	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Milieu- en omgevingsaspecten	20
Hoofdstuk 5 Juridische regeling	38
5.1 Plansystematiek	38
5.2 Opzet van de regels	38
5.3 De bestemmingen	39
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid	42
Bijlagen bij Toelichting	43
Bijlage 1 Marktanalyse	44
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder	45
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek externe effecten	46
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	47
Bijlage 5 Verkennend Natuuronderzoek	48
Bijlage 6 Aanvullend vleermuisonderzoek	49
Bijlage 7 Onderzoek Verkeers aantrekkende werking	50
Bijlage 8 Parkeerbalans	51
Bijlage 9 Memo wateropgave	52
Bijlage 10 Overzicht huidig en toekomstig programma	53



Bijlage 11	Energievisie	54
Regels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	56
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	62
Artikel 3	Groen - 1	62
Artikel 4	Maatschappelijk - Zorginstelling	64
Artikel 5	Tuin	65
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	66
Artikel 7	Wonen	67
Artikel 8	Wonen - Zorgwonen	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 9	Antidubbeltelregel	71
Artikel 10	Algemene bouwregels	72
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 13	Overgangsrecht	75
Artikel 14	Slotregel	75
Bijlage bij Regels		76
Bijlage 1	Parkeernormen	77



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het terrein rondom verzorgingshuis Merenhoef is toe aan een flinke opknapbeurt. Daarnaast verandert het Rijksbeleid rondom de Zorg momenteel ingrijpend. Met name het besluit om wonen en zorg te scheiden is een ingrijpende koerswijziging. Naast deze externe koerswijzigingen veranderen bovendien onze denkbeelden over de wijze van huisvesten van onze meest kwetsbare mensen en dementerende ouderen. Dit zijn belangrijke aanleidingen voor het vernieuwen van de huidige bebouwing van de Merenhoef.

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

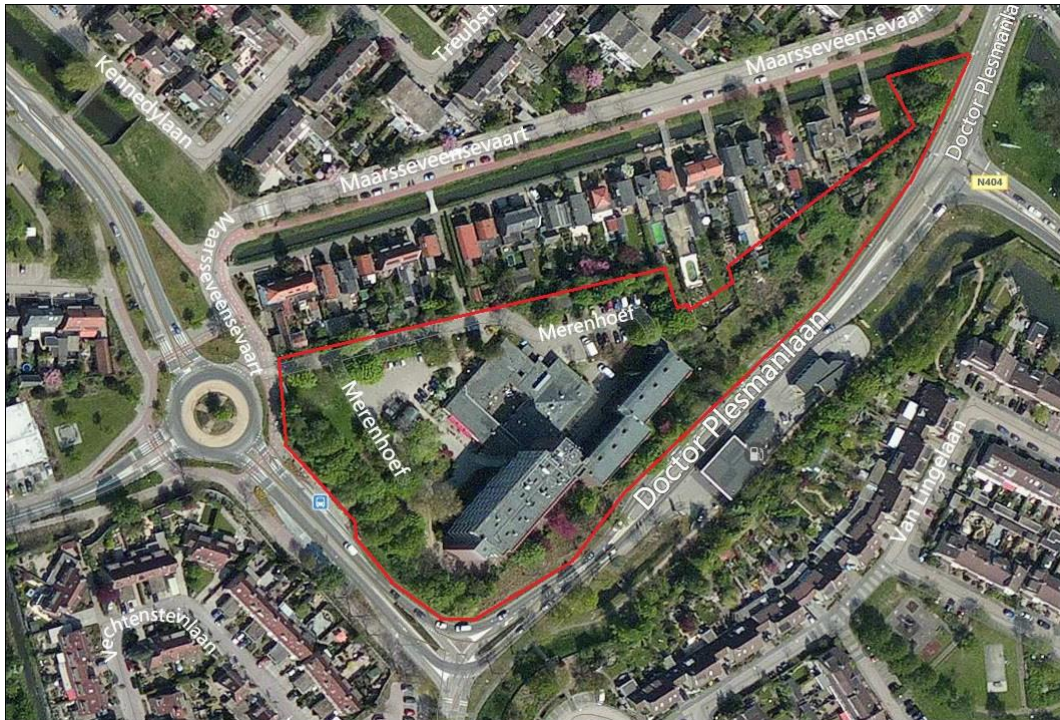
In onderhavig bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven, getoetst aan relevante beleidskaders en wetgeving en wordt een passend planologisch toetsingskader vastgelegd (planregels en verbeelding).

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

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

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Maarssen-Dorp. Het plangebied betreft de huidige locatie van zorgcentrum de Merenhoef en een bestaande grondwal. Het plangebied wordt begrenst door de Dr. Plesmanlaan en de woningen aan de Maarsseveensevaart.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied (rood omkaderd)

1.4 Vigerend plangebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Maarsse-Dorp woongebied". Dit bestemmingsplan is op 21 juni 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarsse vastgesteld. Voor het plangebied gelden op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen "Maatschappelijk - Zorginstelling" en "Groen - 1".

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de volgende aspecten:

- parkeren binnen de bestemming "Groen - 1";
- realiseren gebouwen buiten het bouwvlak;
- realiseren woningen binnen de bestemming "Maatschappelijk - Zorginstelling".



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Maarsen-Dorp woongebied"

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

De locatie Merenhoef is één van de locaties van het Leger des Heils Midden Nederland en dateert uit 1978. Vanaf die tijd is deze locatie in gebruik voor de zorg en huisvesting voor ouderen. Van oorsprong was Merenhoef een traditioneel verzorgingshuis.

Momenteel kent Merenhoef de volgende onderdelen:

- 40 verpleeghuisplaatsen verdeeld over vier afdelingen (onderste vier bouwlagen van het hoofdgebouw);
- 38 verzorgingshuisplaatsen in de drie bovengelegen bouwlagen van het hoofdgebouw;
- Naast het hoofdgebouw zijn 32 aanleunwoningen in gebruik.

In een enkellaagse bebouwing midden op het terrein bevinden zich:

- Een dagopvang voor dementerenden;
- Een restaurant/ontmoetingsruimte;
- Een productiekeuken (niet meer in gebruik);
- Diverse ondersteunende ruimten.

In 2008 heeft de laatste grootschalige verbouwing plaatsgevonden. Het betrof hier het ombouwen van vier bouwlagen met verzorgingshuisplaatsen tot vier gesloten verpleegafdelingen. Daarnaast is er een beddenlift aangebouwd.

In de afgelopen jaren is een visie gevormd op de toekomst van Merenhoef. Dit heeft geresulteerd in een ontwikkelplan met als doel het vastgoed van Merenhoef toekomstbestendig te maken en optimaal aan te laten sluiten op de wensen en behoeften van haar bewoners alsmede de behoeften in de omgeving (functies voor wijk en buurt)

Een aantal concrete aanleidingen zijn:

- De aanleunwoningen zijn gedateerd en toe aan grondige renovatie;
- De ondersteunende voorzieningen en de totale inrichting van het terrein en de gebouwen zijn niet meer up to date en zijn toe aan upgrading;
- De wijkfunctie die het Leger des Heils wil vervullen in Maarssen kan in de huidige setting onvoldoende invulling krijgen;
- Er is sprake van hoge onderhoudskosten voor de gebouwen en terreinen in de komende jaren;
- In de regio en gemeente is een grote behoefte aan uitbreiding van zorgtoegankelijke woningen (zie hiervoor paragraaf 3.2.1);
- Er zijn diverse zorg- en welzijnsaanbieders die een plaats zouden willen krijgen op het terrein van Merenhoef. Het gaat hierbij om huisartsen, fysiotherapeut, tandarts, apotheek, etc.



Abbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie zorgcentrum Merenhoef

2.2 Toekomstige situatie

Ambities Leger des Heils

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de volgende ambities van het Leger des Heils:

- Toekomstbestendig vastgoed op de locatie de Merenhoef;
- Er ontstaat een gezondere financiële exploitatie doordat de huisvestingskosten afnemen, en de zorgproductie (met name extramuraal) een beter exploitabele omvang kan krijgen;
- Tegemoetkomen aan wensen en behoeften cliënten;
- Er wordt een oplossing gevonden voor de renovatienoodzaak van de aanleunwoningen;
- Er wordt optimaal invulling gegeven aan de gedeelde visie (gemeente en Leger des Heils) ten aanzien van werken in de wijk, en de servicezone gedachte;
- Er wordt een nieuw en eigentijds servicecentrum gerealiseerd van waaruit volwaardige en goede diensten geboden kunnen worden aan de cliënten van het Leger des Heils, de overige bewoners van Merenhoef en haar omgeving (wijkfunctie);
- Nieuwe huur- en koopappartementen en woningen worden gerealiseerd, allen zorg toegankelijk en volgens de eisen van deze tijd.

Deelontwikkelingen

Bovenstaande ambities worden binnen het plangebied gerealiseerd door onderstaande deelontwikkelingen:

- De realisatie van 14 grondgebonden (senioren)woningen;
- De realisatie van maximaal 78 (zorg)woningen;
- De realisatie van een nieuw servicecentrum voor het Leger des Heils (restaurant, dagopvang, ontmoetingscentrum);
- De realisatie van een medisch centrum;



- De renovatie van het bestaande hoofdgebouw en de bestaande aanleunwoningen;
- De realisatie van 123 parkeerplaatsen.

In bijlage 10 is een overzicht opgenomen van het toekomstige programma.

Stedenbouwkundige beschrijving

De functies in de te slopen laagbouw zijn zeer belangrijk voor Het Leger des Heils en komen prominent terug in de nieuwbouwplannen. Het restaurant wordt niet alleen gebruikt door de bewoners van de Merenhoef, maar vervult ook een belangrijke rol voor de omliggende buurten en de senioren die daar wonen. Niet alleen verstrekt het Leger des Heils maaltijden aan buurtbewoners, het vormt ook een belangrijk ontmoetingspunt voor vooral ouderen die anders zouden vereenzamen. De artsen, die nu eveneens in de laagbouw zijn gehuisvest, krijgen de mogelijkheid ruimten te huren in een nieuwe Huisartsen Onder Een Dak. Ook een apotheek maakt deel uit van het mogelijke programma.

Door deze wijzigingen verschuift de huidige entree van Merenhoef meer naar het zuiden, bij het nieuwe restaurant langs de Dr. Plesmanlaan. Naast het nieuwe restaurant en de centrale entree wordt hier ook het dagbestedingsprogramma gesitueerd. Dit belangrijke bouwdeel wordt de logistieke spil van het hele terrein.

Om voor een breder publiek seniorenhuisvesting aan te bieden worden er 14 grondgebonden seniorenwoningen en (senioren-) appartementen (zorgwoningen) toegevoegd aan het woonprogramma van Merenhoef. Er ontstaat een mix van actieve en minder actieve senioren, die alle gebruik kunnen maken van de zorg die Merenhoef biedt. Ook de woningen die niet direct zijn gekoppeld aan het hoofdgebouw kunnen 24-uurs hulp inroepen mocht dat nodig zijn. Een programmamix waar, zoals gezegd, ook de buurt welkom is.

De 14 grondgebonden woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen met een compleet woonprogramma (wonen, slapen, baden en eten) op de begane grond. Een (beperkte) verdieping kan worden gebruikt als logeerruimte.

De bestaande aanleunwoningen worden grondig gerenoveerd en geïsoleerd. Er wordt een laag 'opgetopt' en een klein nieuw volume met appartementen toegevoegd. Een nieuwe entree en nieuwe stijpunten maken de gerenoveerde en nieuwe appartementen goed bereikbaar.

Ook op de HOED en op het volume van het restaurant (op de kop van het bestaande hoofdgebouw) worden nieuwe appartementen toegevoegd. Bij elkaar een gevarieerd en compleet (zorg-) programma.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt, waar mogelijk, groen en biedt de bewoners mogelijkheden tot tuinieren. Een licht slingerende rijbaan voert door het terrein en wordt aan één zijde geflankeerd door parkeerplaatsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen noodzaakt tot het creëren van een 'overloop' naar het achterliggende voormalige gemeentelijke gronddepot. Door gebruik te maken van de huidige niveaueverschillen en door met blauwe regen begroeide schanskorven worden de parkeerplaatsen in het landschappelijke ontwerp goed ingepast.

De nieuwe bouwvolumes zijn zo gesitueerd, dat de huidige bomenkranen rondom het terrein zoveel mogelijk wordt gespaard. Er is een intensief traject gevolgd met een klankbordgroep van omwonenden om de inpassing van de plannen zo goed mogelijk uit te werken.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats ter hoogte van de huidige ontsluiting, te weten de rotonde Dr. Plesmanlaan-Huis ten Boschstraat. Vanwege het kruispunt Dr. Plesmanlaan-Sweserengseweg is het realiseren van een tweede ontsluiting niet mogelijk. Wel zal aan de oostzijde van het plangebied een ontsluiting voor calamiteitenverkeer gerealiseerd worden.

Navolgende foto van een maquette geeft een beeld van de situering van de verschillende bouwblokken binnen het plangebied.



Afbeelding 2.3: Maquette toekomstige situatie (aanzicht vanaf Maarsseveensevaart)



Afbeelding 2.4: Maquette toekomstige situatie (aanzicht vanaf Vechtensteinlaan)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking



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

Ad trede 1: Als eerste dient inzicht te bestaan in de (regionale) behoefte aan de functies die toegevoegd worden als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. De toevoeging van ca. 14 woningen en 78 zorgwoningen is passend binnen de gemeente woningbouwopgave (ca. 1.800 woningen tot het jaar 2028) die de Provincie Utrecht heeft vastgesteld voor de gemeente Stichtse Vecht. De gemeente Stichtse Vecht heeft de herontwikkeling van Merenhoef opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplannen. Naast de behoefte aan zorg(woningen) die blijkt uit de provinciale en gemeentelijke woningbouwbeleidsnota's, blijkt de behoefte ook uit een uitgevoerde marktanalyse uitgevoerd door ZorgID (zie bijlage 1).

Uit de marktanalyse blijkt dat:

- De leeftijdscategorie 55 tot 64 jaar geven een stabiel beeld. Voornamelijk in de hogere leeftijdscategorieën 65 tot 74 jaar en 75-plus is de grootste toename te verwachten. Deze laatste leeftijdsgroep laat een groei van ruim 60% zien.
- De capaciteit van de lokale intramurale ouderenvoorzieningen ligt in absolute zin op circa 450 plaatsen (2013). Dit afgezet tegen het huidig aantal ouderen dat in de gemeente woonachtig is laat zien dat de beschikbare capaciteit op circa 10% ligt. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 15% is te concluderen dat er behoefte is aan geschikte woonvoorzieningen. Deze vraag zal in de toekomst alleen maar toenemen gezien de groei van de leeftijdsgroepen die gebruik maken van deze woonvoorzieningen.
- Het huidige aanbod in de gehele gemeente Stichtse Vecht is 450 intramurale plaatsen. Als dit gegeven afgezet wordt tegen het landelijk gemiddelde, is er een absolute behoefte die ligt tussen 730 en 800 intramurale zorgplaatsen (zie fig.8) binnen de gemeente op dit moment. Het grote tekort aan intramurale zorgplaatsen wordt hieruit evident.
- De aanwezige extramurale voorzieningen (aanleunwoningen) die in de gemeente aanwezig zijn ligt op circa 290 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de gegevens die beschikbaar zijn bij de zorginstellingen. Totaal aan intra- en extramurale voorzieningen zijn er daarmee circa 740 woningen/plaatsen beschikbaar. Dit is circa 17% van het totaal aantal 75-plussers binnen de gemeente. Landelijk ligt dit percentage op circa 25%. Op basis van het landelijk gemiddelde is er in de gemeente Stichtse Vecht vraag naar circa 1.125 woningen/plaatsen (aantal 75-plus in 2013 circa 4.500).

Naast de uitgevoerde marktscan blijkt ook uit het door Companen uitgevoerde Woningbehoefte onderzoek uit 2010 dat er een behoefte is aan extra zorgwoningen. Aan met name grootschalige woonvormen (zoals een verzorgingscentrum) wordt een tekort aan aanbod geconstateerd.

Companen heeft in 2015 tevens een onderzoek naar toekomstbestendig wonen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat:

- De behoefte aan verzorgd wonen¹ neemt in de komende twintig jaar nog toe met 37%;
- Het tekort aan verzorgd wonen neemt in de komende tien jaar toe tot 120 woningen;
- De behoefte aan geschikt wonen² neemt in de komende twintig jaar toe met 34%;
- De vraag naar geschikt wonen bedraagt over de komende 20 jaar ruim 2.500 woningen;
- Het tekort aan geschikt wonen neemt in de komende tien jaar toe tot 3.100 woningen.

Uit de verschillende uitgevoerde onderzoeken naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte blijkt dat er in de komende jaren behoefte is aan woningen voor ouderen en hulpbehoevenden. De binnen het plangebied te realiseren zorgwoningen voorzien voor een gedeelte in deze behoefte.

Het plangebied is bij uitstek geschikt als locatie om een gedeelte van de behoefte in te vullen.

- Het plangebied is gelegen in gedeelte van Maarssen met een relatief groot aandeel ouderen;
- Binnen het plangebied is reeds een bestaand zorgcentrum aanwezig wat kan voorzien in de eventuele zorgvraag van de bewoners van de zorgwoningen;
- Het zorgaanbod binnen het plangebied wordt vergroot door middel van de realisatie van een gezondheidscentrum waarbij verschillende zorgaanbieders (huisarts, fysiotherapeut, apotheek, etc.) onder één dak gehuisvest wordt.

Ad trede 2: Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom op korte afstand van het centrum van Maarssen .

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

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

¹ Verzorgd wonen: Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken).

² Geschikt wonen: Dit zijn zelfstandige woningen voor ouderen en de woning staat nabij een verzorgingshuis of dienstencentrum die verpleging of verzorging biedt (bijvoorbeeld aanleunwoning).



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

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

Het betreft de volgende onderdelen:

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

Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven.

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

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

De drie pijlers en twee belangrijkste opgaven worden vervolgens uitgewerkt in 7 thema's: natuur, landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur, duurzaamheid en leefbaarheid, landbouw, wonen, werken en recreatie. Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema 'wonen' van belang. In de PRS is voor de provincie Utrecht tot 2028 het volgende woningbouwprogramma opgenomen:



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

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

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en de toevoeging van ca. 14 woningen en 78 zorgwoningen, is passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Maarssen 2005

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

In deze Structuurvisie wordt de uitbreiding van zorgcentrum Merenhoef reeds aangekondigd.

3.4.2 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (2013)

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

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

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

In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op het gemeentelijk parkeerbeleid. De verschillende parkeernormen zijn in de bijlage bij de planregels opgenomen en middels een voorwaardelijke verplichting is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen afdwingbaar en handhaafbaar.

Dit resulteert in de volgende parkeernormen:

Functie	Parkeernorm
Zorgwonen (gestapeld)	0,9 pp/woning
Wonen (grondgebonden)	1,9 pp/woning
Zorgcentrum	0,5 pp/verpleeg- cp. verzorgingskamer
Huisartsenpraktijk	3,0 pp/behandelkamer
Apotheek	2,9 pp./100 m ² b.v.o.
Fysiotherapiepraktijk	1,5 pp/behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,9 pp./behandelkamer

Uitsluitend voor de te realiseren zorgwoningen wordt qua parkeernorm afgeweken van het parkeerbeleid. Aangezien de woningen voor een specifieke doelgroep beoogd zijn, zijn de gemeentelijke parkeernormen voor de verschillende woontypologieën niet één op één toepasbaar. In het parkeerbeleid wordt enkel gesproken over aanleunwoningen/serviceflat (parkeernorm 1,2 pp/woning), echter de zorgwoningen binnen het plangebied zijn qua gebruikers (en daarmee ook qua parkeerbehoefte) niet hiermee gelijk te stellen. Als gekeken wordt naar de huidige situatie op zorgcentrum Merenhoef, dan beschikt ca. 10-15% van de huishoudens van de huidige aanleunwoningen over een auto. Rekening houdend met bezoekers van de bewoners wordt in onderhavige situatie een parkeernorm van 0,9 pp/zorgwoning ruim afdoende geacht.

Opgemerkt dient te worden dat de aangehouden parkeernorm voor de grondgebonden woningen naar alle waarschijnlijkheid aan de hoge kant is. Gelet op het karakter van het plangebied, en het typologie woning (alle woonfuncties op de begane grond, relatief gering vloeroppervlak) zal naar verwachting de parkeerbehoefte van de bewoners niet vergelijkbaar zijn met reguliere woningen in de gemeente Stichtse Vecht.

In bijlage 8 is onderbouwd hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie. Hierbij is aansluiting gezocht in de landelijke kengetallen van het CROW. Hieruit blijkt dat ca. 123 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op grond van de voorgenomen planontwikkeling zullen 123 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling uit het gemeentelijk parkeerbeleid dat de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in evenwicht is.

3.4.3 Woonvisie 2013 - 2016

De bestaande verouderde woonvisies, separaat of als onderdeel van een structuurvisie, worden thans door de gemeente herzien. De leeftijd van de bestaande visies, recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de gemeentelijke herindeling hebben geleid tot de wens het bestaande beleid te actualiseren en uniformeren. Eén van de peilers in de Woonvisie van Stichtse Vecht is het realiseren van meer woningen voor ouderen waarbij zorg wordt gedragen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

De herontwikkeling van zorgcentrum Merenhoef, waarbij seniorenappartementen met zorg op maat naast de deur, past binnen de gemeentelijk Woonvisie. In de gemeentelijk woningbouwprognose tot 2025 is derhalve de herontwikkeling van Merenhoef reeds opgenomen.

3.4.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

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



Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal voor de bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. De Welstand- en Monumentencommissie Midden Nederland zal het bouwplan toetsen aan de geldende welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Akoestiek

4.2.1.1 Wettelijk kader

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

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

4.2.1.2 Situatie plangebied

Aangezien in het plangebied geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, en het plangebied binnen de geluidzone van een weg is gelegen, is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Daarnaast is in overleg met de klankbordgroep akoestisch onderzoek gedaan naar de akoestische effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving (zie bijlage 3). De onderzochte aspecten in dit onderzoek zijn:

1. Het akoestische effect van de realisatie van de appartementen op de achtergevels van de woningen aan de Vechtensteinlaan en de Van Lingelaan in verband met mogelijke reflectie van het geluid.
2. Het akoestische effect van het gedeeltelijk afgraven van de grondwal langs de Dr. Plesmanlaan op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart.
3. De geluidbelasting van de verkeersbewegingen binnen het plangebied op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt ten aanzien van bovenstaande aspecten het volgende:

Ad. 1: De toename van de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Vechtensteinlaan veroorzaakt door de reflectie van het geluid door de nieuwbouw van de Merenhoef bedraagt maximaal 1,1 dB. Uit verschillende studies blijkt dat een toename van geluid van minder dan 2 dB met het menselijk oor niet waarneembaar is. Daarnaast blijft de geluidbelasting binnen de daarvoor geldende normen.

Ad. 2: De toename van de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart vanwege het gedeeltelijk afgraven van de grondwal bedraagt plaatselijk meer



dan 3 dB. Vanwege deze onwenselijke toename zijn geluidwerende maatregelen uitgewerkt en akoestisch doorgerekend. Een combinatie van een laag geluidsschermbaan (1,5 m hoog) langs de Dr. Plesmanlaan en een keermuur of grondwal (2,5 m hoog) langs het parkeerterrein zorgt ervoor dat de geluidbelasting op de achtergevel van de woningen aan de Maarsseveensevaart gelijk of lager is dan in de huidige situatie. Deze maatregelen maken onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling.

Ad.3: Vanwege de verkeersbewegingen binnen het plangebied bedraagt de geluidbelasting op de achtergevel van de woningen aan de Maarsseveensevaart maximaal 43 dB(A). Gelet op de berekende resultaten kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen veroorzaakt door het verkeer binnen het plangebied ruim voldoet aan de normen in het kader van een goed woon- en leefklimaat en normen uit het Activiteitenbesluit. Hierin staat dat een inrichting maximaal 50 dB(A) op de dichtstbij gelegen gevel mag produceren.

Wet geluidhinder

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen binnen het plangebied zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- Ten gevolge van de Doctor Plesmanlaan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De hoogste overschrijding bedraagt 14 dB (geluidbelasting 62 dB). Derhalve dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden;
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn;
- De gecumuleerde geluidbelastingen exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh bedragen ten hoogste 67 dB. Derhalve dienen geluidwerende voorzieningen bepaald te worden;
- Voor het onderhavig plan is het middels het toepassen van bouwtechnische voorzieningen (bijvoorbeeld een loggia) mogelijk om te voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Stichtse Vecht (minimaal één geluidluwe gevel). Middels een voorwaardelijke verplichting zal de eis uit het gemeentelijk geluidbeleid in de planregels worden opgenomen;
- Indien hogere waarden worden vastgesteld, dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels maatregelen te worden getroffen teneinde een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Voor het bepalen van de geluidwerende voorzieningen dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelastingen. De maximaal gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 67 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh).

4.2.1.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat:

- de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op de omgeving;
- de voorgenomen ontwikkeling na verlening van de benodigde hogere waarde voldoet aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Om te voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid zullen in het bouwplan voor verschillende appartementen bouwtechnische maatregelen uitgewerkt moeten worden om een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte te realiseren.

Als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure zullen gevelwerende maatregelen uitgewerkt moeten worden.

4.2.2 Archeologie

4.2.2.1 Wettelijk kader

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



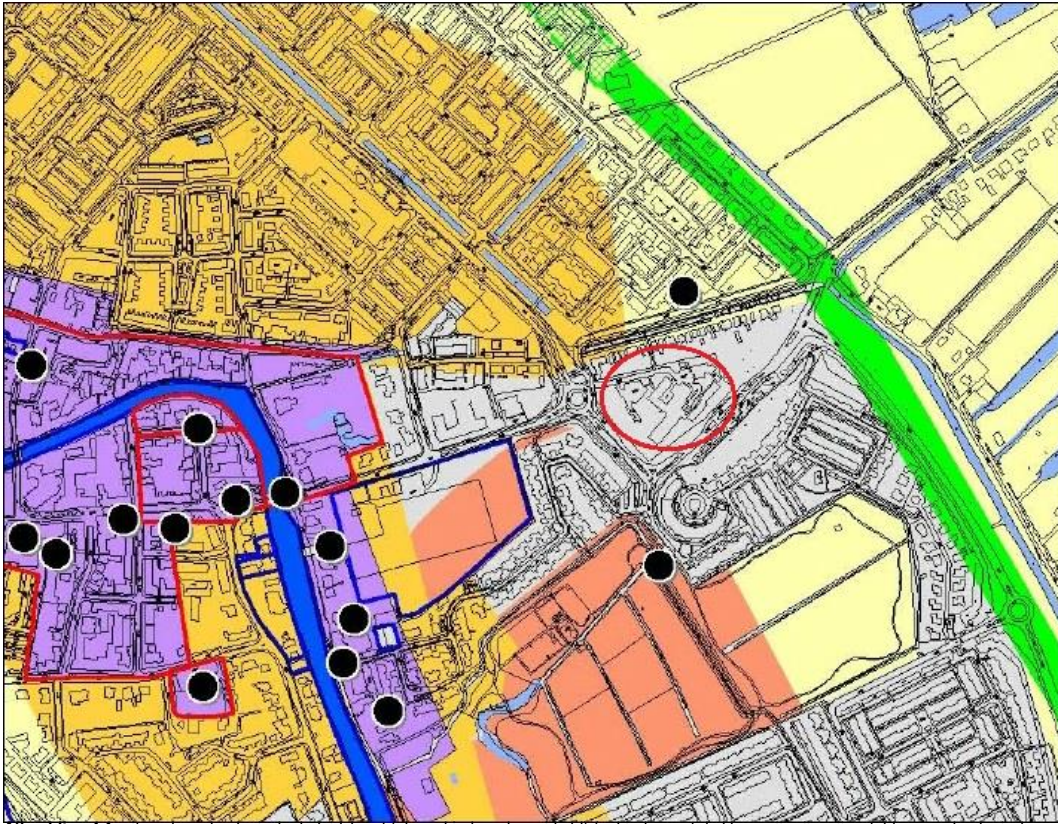
Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke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

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

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

4.2.2.2 Situatie plangebied

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



Abbeelding 4.1: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omcirkeld) (gebieden met de kleur grijs zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek)

4.2.2.3 Conclusie

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

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

4.2.3.1 Wettelijk kader

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



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

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

Milieubelastende functies binnen het plangebied

In het plangebied wordt een restaurant verplaatst en wordt de komst van een verschillende zorgfuncties (huisartsenpraktijk, apotheek e.d.) mogelijk gemaakt. Dergelijke functies hebben op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" een maximale richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk en zijn goed verenigbaar met woningen. De woningen buiten het plangebied zijn op een grotere afstand dan 10 meter tot zorgfuncties gelegen.

Milieubelastende functies buiten het plangebied

Aan de Dr. Plesman is een tankstation (zonder LPG) gelegen. Een dergelijke functie heeft op grond van de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Binnen het plangebied zijn binnen deze contour geen woningen voorzien.

4.2.3.3 *Conclusie*

Binnen en buiten het plangebied zijn geen milieubelemmerende functies aanwezig en/of voorzien die een belemmering voor de woningen in het plangebied en de omgeving vormen.

4.2.4 Bodemkwaliteit

4.2.4.1 *Wettelijk kader*

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

Het is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

4.2.4.2 *Situatie plangebied*

Vanwege de toekomstig uit te voeren bodemingrepen, is er door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 4) ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen:



Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk bijmengingen met puin en/of bakstenen aangetroffen (sporen tot zwak houdend). In de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van vermoedelijke slootdempingen zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen welke afwijkend zijn met de veldwaarnemingen van het overig terrein. Mogelijk zijn de voormalige sloten destijds met gebiedseigen grond gedempt/aangevuld.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PCB bevat. De ondergrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel. De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden (AW2000-waarden), maar geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. In de grond van de grondwal zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aangetoond. De grond wordt daarmee indicatief geclassificeerd als 'kwaliteitsklasse industrie'.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium gemeten. De aangetoonde concentraties aan barium overschrijden de betreffende streefwaarden, maar geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. Waarschijnlijk betreft het hier van nature verhoogde achtergrondwaarden van barium in het grondwater.

4.2.4.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen herontwikkeling en realisatie nieuwbouw.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Wettelijk kader

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

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

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningsbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

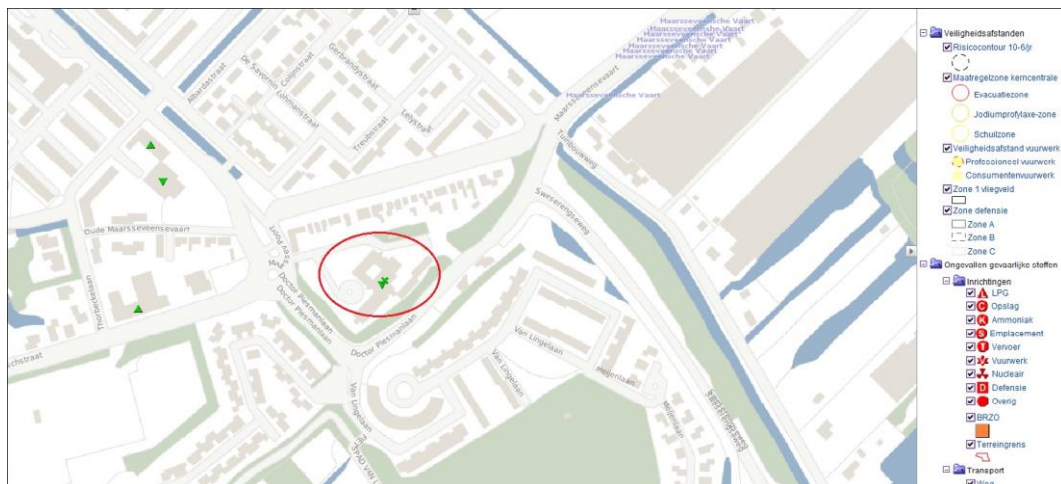
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen, (Bevi)' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Onder meer uit informatie van de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling. Er zijn geen buisleidingen en/of transportverbindingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied gesitueerd. Daarnaast zijn er ook geen inrichtingen aanwezig met een significantie risicocontour.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied zendmasten aanwezig zijn, maar dat die geen overschrijdingen van de blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken. De bestaande masten op het hoofgebouw van Merenhoef moeten reeds aan deze normstelling voldoen.



Afbeelding 4.2: uitsnede plangebied (rood omcirkeld) risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

4.2.5.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.



4.2.6 Flora en fauna

4.2.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

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

Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswet-gebied is het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen op ca. 1 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden en/of Beschermd natuurmonumenten liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied, de beperkte effectafstand van de ingreep en de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Maarssen, kan een aantasting van een Natuurbeschermingswetgebied op voorhand worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur

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



Soortenbescherming

In het plangebied is leefgebied voor enkele algemeen voorkomende soorten zoals egel, huisspitsmuis en bosmuis aanwezig. Dit zijn algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Wel is de zorgplicht uit artikel 2 Flora- en faunawet op deze soorten van toepassing.

Het te slopen restaurant bevat houten gevelbetimmering waarachter zich een kleine ruimte bevindt waar kleine vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis achter kunnen verblijven. Voor grotere soorten zoals laatvlieger zijn de ruimtes achter de gevelbetimmering te klein. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan dus niet op voorhand worden uitgesloten. Aan de hand van aanvullend vleermuisonderzoek moet vastgesteld worden welke functie(s) het te slopen gebouw heeft voor vleermuizen.

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen (m.u.v. de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen) van zwaarder beschermde diersoorten of groeiplaatsen van zwaarder beschermde plantensoorten in het plangebied aanwezig. Het plangebied vormt momenteel ook geen geschikt leefgebied voor zwaarder beschermde plant- of diersoorten. Nader onderzoek (m.u.v. onderzoek naar vleermuizen) of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Dit nadere onderzoek naar vleermuizen is reeds uitgevoerd.

Tijdens het veldbezoek zijn verder geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zoals roofvogels, uilen, huismus of gierzwaluw in het plangebied waargenomen. Wel kunnen enkele algemeen voorkomende zangvogelsoorten in de begroeiing in en rondom het plangebied broeden. Nesten van deze vogelsoorten zijn alleen beschermd als ze in gebruik zijn tijdens het broedseizoen. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen wordt aanbevolen om werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren of vooraf te (laten) controleren of er op dat moment vogels in het plangebied broeden. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van half maart tot begin augustus.

Aanvullend vleermuisonderzoek

Aangezien de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied niet op voorhand kan worden uitgesloten, is er door Tuitert Natuuronderzoek een aanvullend vleermuisonderzoek (zie bijlage 6) uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende conclusies te trekken:

- In de te slopen gebouwen (restaurant en fietsenstallingen) binnen het plangebied zijn geen kraamkolonies en/of andere vaste rust- en verblijfplaatsen (zomerverblijfplaatsen, paarplaatsen en winterverblijfplaatsen) van vleermuizen aanwezig. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.
- De begroeiing rondom het plangebied wordt door meerdere gewone dwergvleermuizen en laatvliegers gebruikt als foerageergebied. De begroeiing blijft (grotendeels) gehandhaafd, waardoor geen sprake is van een aantasting van de functionaliteit van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen. In de directe omgeving blijft bovendien ruim voldoende geschikt foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig. De functionaliteit van buiten het plangebied gelegen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen komt door de voorgenomen ingreep niet in gevaar. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.
- In het plangebied zijn geen vliegroutes van vleermuizen aanwezig. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van vliegroutes van vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

4.2.6.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde verkennende natuuronderzoek en het aanvullende vleermuisonderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Natuurbeschermingswetten en de Flora- en faunawet.



4.2.7 Luchtkwaliteit

4.2.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

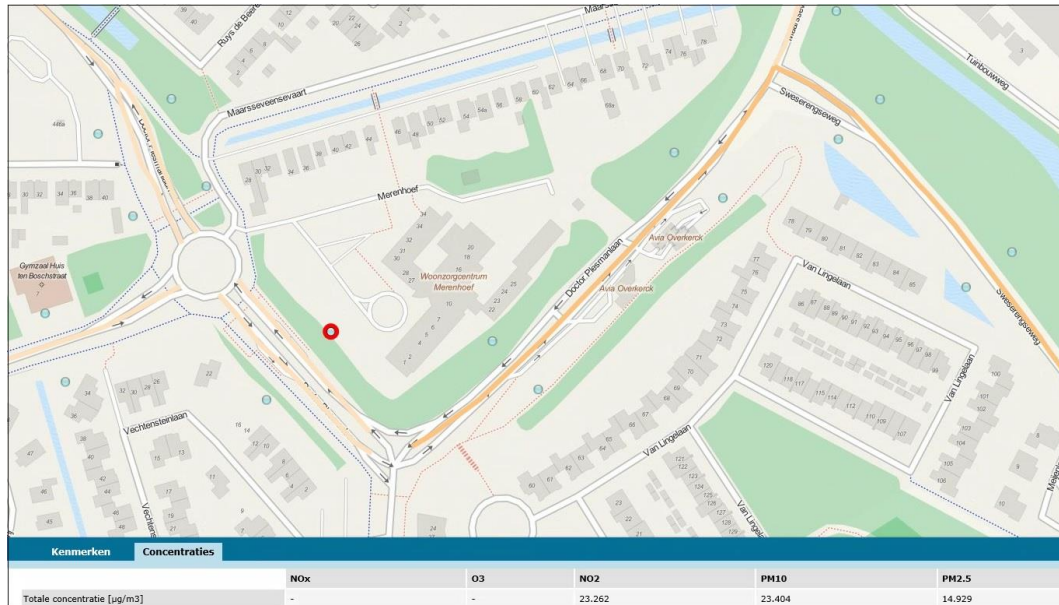
4.2.7.2 Situatie plangebied

Wet luchtkwaliteit

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

Goede ruimtelijke ordening

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. Sinds 2010 vindt jaarlijks een monitoring plaats van het NSL. Daarin wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten, die zijn opgenomen in het NSL, bijgehouden. Ten behoeve van deze monitoring worden berekeningen uitgevoerd met de Monitoringstool. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.



Abbeelding 4.2: concentraties luchtkwaliteit ter plaatse van plangebied (bron: www.nsl-monitor.nl/viewer)

Op basis van de NSL-monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied (nabij de weg gelegen dus 'worst case') in 2015 respectievelijk $23,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $23,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de wettelijke norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.2.7.3 Conclusie

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

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

4.2.8 Verkeer en parkeren

4.2.8.1 Verkeer

De toe te voegen functies zorgen voor een toename van het verkeer van en naar de locatie Merenhoef. Aangezien op sommige momenten op de dag (met name de ochtend- en avondspits door de weeks en op sommige momenten in het weekend) er congestie optreedt op verschillende wegen in de omgeving van de Merenhoef, zijn de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de Merenhoef op het bestaande wegen onderzocht.

Uit het onderzoek naar de effecten van de verkeersaantrekkende werking van het plan (zie bijlage 7) blijkt dat de te verwachten verkeerstoename, zowel berekend voor een geheel etmaal als op het drukste uur van een dag, niet significant zal zijn. De toename zal niet leiden tot (significant) langere wachttijden en/of extra filevorming.

4.2.8.2 Parkeren

Zoals in paragraaf 3.4.2 reeds is aangegeven, is er voor de voorgenomen ontwikkeling een parkeeronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit is gebleken dat er 123 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is de realisatie van 123 parkeerplaatsen waardoor parkeerproblematiek in de toekomst wordt voorkomen.

4.2.9 Water

4.2.9.1 Beleid

Europees beleid

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

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan. In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

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

1. Vasthouden: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlaktewater.
2. Bergen: zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen. Daarvoor moet ruimte worden gecreëerd.



3. Afvoeren: pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders. Of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

Ontwikkelingen van de grondwatersystemen kennen daarnaast ook de volgende criteria:

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

grondwater.

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

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

Regionaal beleid

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. AGV is uiteindelijk verantwoordelijk voor het waterbeheer. Enkele uitvoerende taken in de Gooi-en Vechtstreek zijn echter ondergebracht bij Waternet. Het beleid van AGV staat in het Waterbeheerplan AGV 2010- 2015. Het waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijk (neven) taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is het in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Tevens is het gestelde in de Keur 2011 van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkering zowel bovengrond als in de grond.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10-20% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

AGV staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten.

4.2.9.2 Watertoets

Vanwege de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied zal het verhard oppervlak met ongeveer 3.500 m² toenemen. Op grond van het waterbeleid dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden. In de in bijlage 9 opgenomen Memo wateropgave zijn verschillende oplossingsrichtingen op te voldoen aan de compensatieverplichting onderzocht.

In overleg met het Waternet zal een richting nader uitgewerkt worden.



4.2.10 Duurzaamheid

4.2.10.1 Algemeen

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2013-2016 (vastgesteld op 2 juli 2013). Hieruit blijkt dat er gestreefd wordt naar een score van 7 op duurzaamheid op basis van de tool GPR gebouw. Voor het thema's Energie en Toekomstwaarde binnen deze tool geldt hierbij de ambitie voor een score van 8 of hoger. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken.

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

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

4.2.10.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in meer dan 25 woningen waardoor het opstellen van een energievisie noodzakelijk is. Tevens dient er voldaan te worden aan de wettelijke eisen gesteld aan nieuwbouw van woningen. In onderstaand kader zijn de eisen voor 2015 opgenomen:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4, voor gezondheidszorg 1,0 en voor overige bijeenkomstfuncties 2,0;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd worden waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde normen. Voor de MPG wordt een berekening middels de tool GPR gebouwen uitgevoerd. Hierbij zal, conform gemeentelijk beleid, gestreefd worden naar de waarde GPR 7.

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

4.2.10.3 Conclusie

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

4.2.11 Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorische waarden, waardevol en waardevast

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

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

4.2.11.1 Situatie plangebied

De bebouwing in de omgeving van en binnen het plangebied dateert van de jaren '70 en '80. Deze bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde welke behouden dient te worden.

Wel wordt in het stedenbouwkundig plan aansluiting gezocht bij de bebouwingskarakteristieken in de omgeving van het plangebied.

Monumentale bomen zijn in het plangebied niet aanwezig. Wel zijn er verschillende karakteristieke bomen aanwezig die in de toekomstige situatie waar mogelijk behouden zullen blijven.

4.2.12 M.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van navolgende functies mogelijk:

- 14 grondgebonden (senioren)woningen;
- maximaal 78 (zorg)woningen;
- een nieuw servicecentrum voor het Leger des Heils (restaurant, dagopvang, ontmoetingscentrum);
- een medisch centrum;
- de renovatie van het bestaande hoofdgebouw en de bestaande aanleunwoningen;
- de realisatie van 123 parkeerplaatsen.

Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van

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

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

4.2.12.1 *Situatie plangebied*

Kenmerken van de activiteit

Het plan omvat de bouw van verschillende woon- en zorggerelateerde functies mogelijk. Het plan blijft daarmee ver onder de vorenstaande genoemde drempelwaarden. Gelet op de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van onder andere de aspecten "bodem", "flora en fauna" en "geluid" zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht.

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

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

Natura-2000

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

Ecologische Hoofdstructuur

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

De samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie)

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

De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen

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



4.2.12.2 *Conclusie*

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

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

5.1 Plansystematiek

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

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels door aansluiting te zoeken bij de recent geformuleerde planregels van andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Stichtse Vecht. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 De bestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: "Groen - 1", "Maatschappelijk - Zorginstelling", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen".

5.3.1 Groen - 1

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen. Speelvoorzieningen zijn hier toegestaan. Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen de bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. In- en uitritten zijn wel toegestaan. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel.

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

5.3.2 Maatschappelijk - Zorginstelling

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' zijn hoofdzakelijk bestemd voor zorgcentrum Merenhoef. Daarnaast zijn ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van het zorgcentrum toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om zodoende de realisatie van voldoende parkeerplaatsen te waarborgen.

5.3.3 Tuin

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een tuin waarbij qua bebouwing enkel erfafscheidingen zijn toegestaan.

5.3.4 Verkeer - Verblijfsgebied

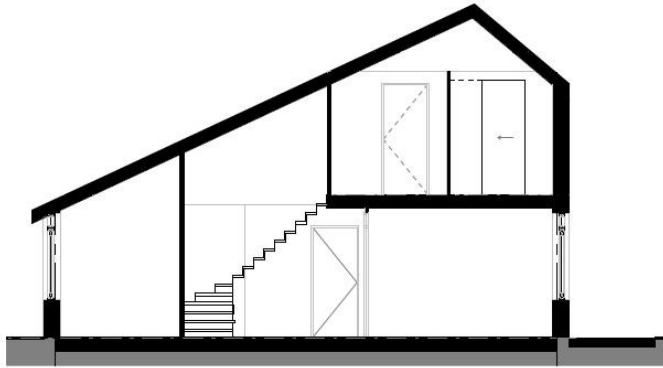
Binnen deze bestemming zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, pleinen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen toegestaan.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting tot het oprichten van geluidschermen opgenomen om een toename in de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart vanwege het gedeeltelijk verwijderen van de grondwal langs de Dr. Plesmanlaan te voorkomen.

5.3.5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximale aantal woningen per bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' op de verbeelding is de bouwmassa gemaximaliseerd.

Ten aanzien van de maximale goothoogte voor de grondgebonden woningen geldt een verbijzondering. In overleg met de omwonenden is voor deze woningen qua kapvorm gekozen voor een bijzondere kap met verschillende goothoogtes. De woningen bestaan uit één bouwlaag aan de zijde van de Maarsseveensevaart en uit twee bouwlagen aan de zijde gericht naar het plangebied (zie onderstaande afbeelding voor een indicatie van de doorsnede van een woning). In de regels is voor deze woningen vastgelegd dat de goothoogte welke op de verbeelding is opgenomen enkel geldt voor de voorgevel. Voor de achtergevel geldt een maximale goothoogte van 3 m.



Afbeelding 5.1: indicatie dwarsdoorsnede grondgebonden woning

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om zodoende de realisatie van voldoende parkeerplaatsen te waarborgen.

5.3.6 Wonen - Zorgwonen

De gronden met de bestemming 'Wonen - Zorgwonen' zijn bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximale aantal woningen per bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Middels de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' op de verbeelding is de bouwmassa gemaximaliseerd.

Naast de woningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond tevens de volgende functies toegestaan:

- een medisch centrum. Functies welke vallen onder een medisch centrum zijn bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapeut en hiermee gelijk te stellen voorzieningen.
- en zorginstelling, inclusief ondergeschikte horeca en detailhandel.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om zodoende de realisatie van voldoende parkeerplaatsen te waarborgen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Klankbordgroep

Aangezien het Leger des Heils met het zorgcentrum de Merenhoef midden in de wijk wil staan, heeft het creëren van draagvlak in de buurt voor de voorgenomen ontwikkeling in de planvormingsfase altijd hoog in het vaandel gestaan. Zo zijn er meerdere informatie-avonden georganiseerd en is er een klankbordgroep in het leven geroepen. In deze klankbordgroep hebben verschillende buurtbewoners en wijkvertegenwoordigers zitting om hun belangen, naast de formele inspraakmogelijkheden, in een zo vroeg mogelijk stadium in te brengen.

De belangrijkste punten die door de klankbordgroep naar voren zijn gebracht zijn:

- tegengaan van geluidsoverlast vanwege de voorgenomen ontwikkeling;
Om na te gaan in hoeverre geluidsoverlast zal optreden vanwege de voorgenomen ontwikkeling uitvoering akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn een aantal geluidwerende maatregelen naar voren gekomen die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan.
- tegengaan van parkeerproblematiek in de omgeving van het plangebied;
In het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de eigen parkeerbehoefte. Daarnaast zal de doorgang van het plangebied naar de Maarsseveensevaart zal worden afgesloten.
- tegengaan van visuele hinder vanwege hoge bebouwing.
Met name voor de bewoners aan de Maarsseveensevaart geldt dat woningen dichterbij dan in de huidige situatie worden gebouwd. In overleg is ervoor gekozen de bebouwing nabij de woning aan de Maarsseveensevaart uit te voeren met een lage kap aan de zijde van de Maarsseveensevaart.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. De Provincie Utrecht heeft per brief d.d. 17 juli 2015 laten weten geen opmerkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling te hebben. De Veiligheidsregio Utrecht heeft op 29 juli 2015 per brief tevens positief gereageerd.

Zienswijzen

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



6.2 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

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

Gemeentelijke kosten

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

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

Gelet hierop is van vaststellen van een exploitatieplan niet benodigd.



Bijlagen bij Toelichting



Bijlage 1 Marktanalyse



Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder**



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek externe effecten



Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 5 Verkennend Natuuronderzoek



Bijlage 6 Aanvullend vleermuisonderzoek



Bijlage 7 Onderzoek Verkeersaantrekkende werking



Bijlage 8 Parkeerbalans



Bijlage 9 **Memo wateropgave**



Bijlage 10 Overzicht huidig en toekomstig programma



Bijlage 11 Energievisie



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Merenhoef Maarssen van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:



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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:



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

1.7 achtererfgebied:

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

1.8 bebouwing:

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


1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):


bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;


het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;


1.11 **bestemmingsgrens:** 
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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


1.14 **bijgebouw:** 
een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in bouwkundig opzicht te onderscheiden en in functioneel opzicht ondergeschikt gebouw;

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

1.16 **bouwgrens:** 
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.19 **bouwperceelgrens:** 
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.22 **dak:** 
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 erf:



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

1.24 gebouw:

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

1.25 geschakelde woning:



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

1.26 gestapelde woning:

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

1.27 halfvrijstaande woning:



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

1.28 hoekperceel:



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

1.29 hoofdgebouw:



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

1.30 medisch centrum:



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

1.31 ondergeschikte functie:

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

1.32 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca hebben en die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie zoals een restaurant bij een zorginstelling;

1.33 overkapping:



een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.



1.34 vloeroppervlakte:

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

1.35 voorgevel:



de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.36 vrijstaande woning:



een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.37 woning:

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

1.38 zijerf:

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

1.39 zorginstelling:



een organisatie die onder de kwaliteitswet zorginstellingen (KWZ) valt, zoals een verpleeghuis.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de gebruiksoppervlakte van een woning:

het verschil tussen de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en de totale oppervlakte van:

- delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0.50 m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0.50 m²;
- een dragende binnenwand.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de hoogte van een dakopbouw:



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

2.5 de hoogte van een kap:



vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 de hoogte van een windturbine:



vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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



2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil:



- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen,
met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstobjecten en straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. ontsluitingswegen ten behoeve van calamiteitenverkeer;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Groen - 1' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de in 3.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 10 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels



- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 van deze regels is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde in lid 3.3 onder a. is niet van toepassing op:
 - 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 - 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.



3.4 Afwijken van de gebruiksregels



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

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

Artikel 4 Maatschappelijk - Zorginstelling

4.1 Bestemmingsomschrijving


De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, met een maximaal aantal bedden/verpleegkamers van 74;
 - b. ondergeschikte horeca, detailhandel en dienstverlening ten dienste van de gebruikers en bewoners van de onder a genoemde zorginstelling; 
 - c. een medisch centrum; 
- met daarbij behorende:
- d. tuinen en erven;
 - e. (ontsluitings)wegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels


4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. 
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeerplaatsen

De functies als bedoeld in artikel 4.1 mogen uitsluitend worden gebruikt of in gebruik worden genomen als voldaan wordt aan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen waarbij in ieder geval voldaan dient te worden aan de parkeernormen die zijn opgenomen in Bijlage 1 bij de Regels.



Artikel 5

Tuin



5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen,

met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen en water;

c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;

d. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, waarbij:

a. de bouwhoogte vóór de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;

b. de bouwhoogte achter de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt.



Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen en standplaatsen; met de daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. bruggen en duikers;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. voorzieningen ten behoeve van evenementen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbank';
- j. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermen

- a. De parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend worden gebruikt of in gebruik worden genomen als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbank' geluidsschermen ter wering van wegverkeerslawaai op de achtergevel van de woningen aan de Maarsseveensevaart zijn gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

De geluidsschermen moeten qua situering en afmetingen voldoen aan de uitgangspunten welke zijn opgenomen in bijlage 8 van het onderzoek "Akoestisch onderzoek externe effecten Merenhoef" welke als bijlage 3 bij de Toelichting is opgenomen.

- b. Van het gestelde onder a kan worden afgeweken wanneer een alternatieve geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd waarbij middels een akoestisch onderzoek een vergelijkbare geluidwerende werking wordt behaald.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving


De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen- en watervoorzieningen;
- f. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels



7.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegestane aantal;
- c. Het maximaal aantal aaneengebouwde grondgebonden woningen bedraagt 4; 
- d. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' met dien verstande dat de voorgeschreven goothoogte bij grondgebonden woningen enkel geldt voor de voorgevel. Voor de achtergevel bij grondgebonden woningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten een bouwvlak toegestaan.
- b. Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het **zij- en achtererf**. 
- c. Bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.
- e. De goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- f. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- g. De bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
 1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
 2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
 3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
 4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
- h. In aanvulling op het bepaalde onder f bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- i. **De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste de maximaal toegestane goothoogte.** 

7.2.3 **Bijgebouwen**



Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bouwregels:

- a. Ter plaatse mag een gezamenlijk bijgebouw behorende bij meerdere woningen, gelegen binnen hetzelfde bestemmingsvlak, worden opgericht;
- b. Het aanduidingsvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt 3 m.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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



7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Voorwaardelijke verplichting parkeerplaatsen*

De woningen en overige functies als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend worden gebruikt of in gebruik worden genomen als voldaan wordt aan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen waarbij in ieder geval voldaan dient te worden aan de parkeernormen die zijn opgenomen in Bijlage 1 bij de Regels.

7.3.2 *Voorwaardelijke verplichting eisen gemeentelijk geluidbeleid*

De woningen als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend worden gebruikt of in gebruik worden genomen indien voldaan wordt aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid, te weten:

- a. Elke woning dient te beschikken over minimaal één geluidluwe gevel waar, vanwege elke weg, de ten hoogst toelaatbare waarde zoals bedoeld in het gemeentelijk geluidbeleid die is opgenomen in hoofdstuk 2 van het 'Akoestisch onderzoek plan Merenhoef te Maarssen' welke als bijlage 2 bij de Toelichting is opgenomen, vanwege wegverkeer niet wordt overschreden;
- b. Elke woning dient te beschikken over een geluidluwe buitenruimte zoals bedoeld in het gemeentelijk geluidbeleid welke is opgenomen in hoofdstuk 2 van het 'Akoestisch onderzoek plan Merenhoef te Maarssen' welke als bijlage 2 bij de Toelichting is opgenomen;
- c. Het binnenniveau in de geluidgevoelige verblijfsruimten in elke woning vanwege alle wegen mag niet hoger zijn dan 33 dB Lden.



Artikel 8 Wonen - Zorgwonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Zorgwonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond een tevens medisch centrum met een maximale oppervlakte van 750 m² b.v.o., alsmede een zorgcentrum inclusief bijbehorende ondergeschikte functies;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groen- en watervoorzieningen;
- g. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 **Hoofdgebouw**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

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

8.2.2 **Bijbehorende bouwwerken**

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- b. De goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- c. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- d. De bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
 1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
 2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
 3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
 4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
- e. In aanvulling op het bepaalde onder d bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- f. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste de maximaal toegestane goothoogte.

8.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

8.3 **Specifieke gebruiksregels**

8.3.1 **Voorwaardelijke verplichting parkeerplaatsen**



De woningen en overige functies als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend worden gebruikt of in gebruik worden genomen als voldaan wordt aan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen waarbij in ieder geval voldaan dient te worden aan de parkeernormen die zijn opgenomen in Bijlage 1 bij de Regels.

8.3.2 **Voorwaardelijke verplichting eisen gemeentelijk geluidbeleid**



De woningen als bedoeld in artikel 8.1 mogen uitsluitend worden gebruikt of in gebruik worden genomen indien voldaan wordt aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid, te weten:

- a. Elke woning dient te beschikken over minimaal één geluidluwe gevel waar, vanwege elke weg, de ten hoogst toelaatbare waarde zoals bedoeld in het gemeentelijk geluidbeleid die is opgenomen in hoofdstuk 2 van het 'Akoestisch onderzoek plan Merenhoef te Maarssen' welke als bijlage 2 bij de Toelichting is opgenomen, vanwege wegverkeer niet wordt overschreden;
- b. Elke woning dient te beschikken over een geluidluwe buitenruimte zoals bedoeld in het gemeentelijk geluidbeleid welke is opgenomen in hoofdstuk 2 van het 'Akoestisch onderzoek plan Merenhoef te Maarssen' welke als bijlage 2 bij de Toelichting is opgenomen;
- c. Het binnenniveau in de geluidgevoelige verblijfsruimten in elke woning vanwege alle wegen mag niet hoger zijn dan 33 dB Lden.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afwijkende maatvoeringen

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

10.2 Ondergrondse bouwwerken

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

10.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen met niet meer dan 50 cm;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 3 m wordt overschreden;



- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties en trappenhuizen, voor zover deze niet hoger zijn dan 4 m ten opzichte van de bovenste bouwlaag van het gebouw waarop zij worden geplaatst, en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

10.4 Ruimte tussen bouwwerken

- a. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - 1. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - 2. niet toegankelijk zijn.



Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Merenhoef Maarssen.



Bijlage bij Regels



Bijlage 1 **Parkeernormen**



Functie	Parkeernorm
Zorgwonen (gestapeld)	0,9 pp/woning
Wonen (grondgebonden)	1,9 pp/woning
Zorgcentrum	0,5 pp/verpleeg- cq. verzorgingskamer
Huisartsenpraktijk	3,0 pp/behandelkamer
Apotheek	2,9 pp./100 m ² b.v.o.
Fysiotherapiepraktijk	1,5 pp/behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,9 pp/behandelkamer