

Toelichting en regels

Ontwerp (18 november 2023)

Bestemmingsplan

Kuyperstraat Maarssen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend(e) plan(nen)	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Conclusie	16
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	17
4.1 Verkeer & parkeren	17
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	20
4.4 Milieuzonering	21
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Geur	24
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Waterhuishouding	28
4.9 Ecologie	30
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	31
4.11 Duurzaamheid	33
4.12 Leidingen	33
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Bestemmingsplan	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Overleg	41
6.3 Inspraak	41
6.4 Zienswijzen	42
Bijlagen toelichting	44
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	45
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	46
Bijlage 3 Nader ecologisch onderzoek	47
Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek	48
Bijlage 5 Nota vooroverleg Kuyperstraat	49
Bijlage 6 Verslagen inspraakbijeenkomsten	50

Regels		52
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Groen - 1	59
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	60
Artikel 5	Wonen	61
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 11	Overige regels	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	66
Artikel 12	Overgangsrecht	66
Artikel 13	Slotregel	66
Bijlagen regels		67
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	68
Bijlage 2	Nota Parkeernormen	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Portaal (hierna: initiatiefnemer) wil de locatie ter plekke van de voormalige basisschool Kardinaal Alfrink in Maarsssen Dorp in samenwerking met Trebbe Wonen BV herontwikkelen naar woningbouw. Het voormalige schoolgebouw is gesloopt en het voornemen is om op deze locatie een appartementengebouw met in totaal 26 sociale huurappartementen te realiseren. De gemeente heeft aangegeven in principe positief tegenover de ontwikkeling te staan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijk deel van het dorp Maarsssen en staat kadastraal bekend als gemeente Maarsseveen, sectie A, nummer 4361 en heeft een totale oppervlakte van circa 2.630 m². Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: een appartementengebouw met twintig appartementen en tien rijwoningen;
- Oostzijde: twee bungalowwoningen en de Van Hogendorpstraat;
- Zuidzijde: de Kuyperstraat;
- Westzijde: de Kuyperstraat.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en de begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)

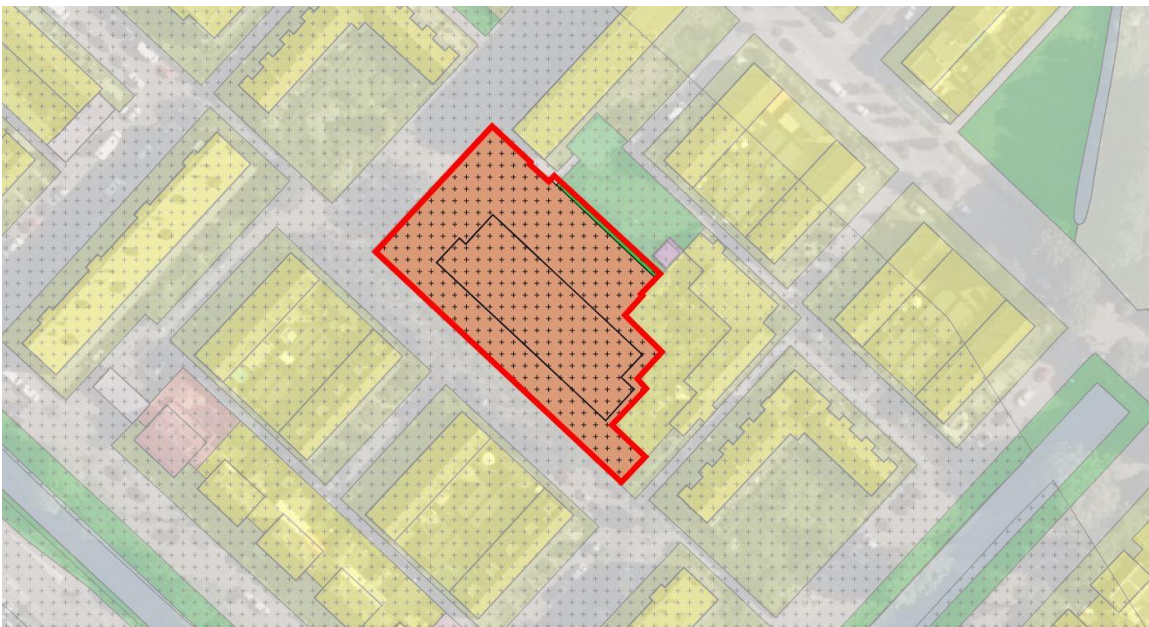


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend(e) plan(nen)

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Maarsseoord Woongebied', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 21 maart 2012. Tevens is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Maarsseoord Woongebied 1^e technische herziening' van toepassing. Beide plannen zijn later in een geconsolideerde versie ook op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

De gronden in het plangebied hebben in deze bestemmingsplannen de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak en de kleine strook grond langs de noordoostzijde is bestemd als 'Groen - 1' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk' omdat ter plaatse geen woningen mogen worden opgericht. Daarom wordt de geldende bestemming voor de gronden in het plangebied herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is de voormalige locatie van de Kardinaal Alfrinkschool. Het gebouw was verouderd en om die reden al enige tijd niet meer in gebruik ten behoeve van een onderwijsfunctie. Aansluitend is het gebouw in gebruik geweest voor het herbergen van verenigingen. Inmiddels is het oude schoolcomplex enkele jaren geleden gesloopt.

De locatie bevindt zich op een hoek van de Kuyperstraat, waardoor het perceel aan twee kanten aan de straatzijde is gelegen, waarlangs trottoirs lopen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit een grasveld met daarop enkele bosschages, met langs de zuidzijde van het plangebied een rij van negen essen. Aan de westzijde van het plangebied is één boom aanwezig en langs de straat zijn enkele dwarsparkeerplaatsen gesitueerd. Het kleine plein aan de achterzijde van het voormalige schoolgebouw, gelegen tussen de omliggende woningen, is vrijwel volledig verhard en bestaat hoofdzakelijk uit parkeerplaatsen. Navolgend enkele impressies van de bestaande situatie in het plangebied:



Impressie bestaande situatie vanaf de hoek van de Kuyperstraat



Impressie bestaande situatie vanaf het kleine plein aan de oostzijde van het plangebied

Door de sloop van het schoolcomplex is het plangebied een onbebouwd stuk grond, te midden van een woonwijk. Aan de noordoostzijde is een woongebouw van vijf bouwlagen aanwezig. Verder bestaan de woningen in de directe omgeving uit bungalows en rijwoningen. De rest van de wijk bestaat tevens uit een mix van hoogbouw en rijwoningen. Op navolgende afbeelding is schematisch de bestaande bebouwing rond het plangebied weergegeven:



Impressie omliggende bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de bouw van een nieuw appartementen(woon)gebouw met 26 sociale huurappartementen. De nieuwbouw is zoveel mogelijk richting de noordwest hoek van het perceel gesitueerd, om ruimte te creëren tussen de nieuwbouw en de ten zuidoosten van het plan gelegen bungalows. Dit is terug te zien op navolgende verkavelingsopzet:



Verkavelingsopzet en beoogde terreininrichting van de herontwikkeling (d.d. 15 juni 2023)

De voorbeelduitwerking van het toekomstige gebouw bestaat deels uit vier bouwlagen, aflopend richting drie bouwlagen aan de zijde van de nabijgelegen bungalows. In totaal bestaat het woonprogramma uit 26 woningen in een mix van twee- en driekamerappartementen. De oppervlakte van de wooneenheden bedraagt circa 50 m² voor de tweekamerappartementen en circa 75 à 80 m² voor de driekamerappartementen. Daarmee zijn de appartementen geschikt voor de doelgroep kleine huishoudens, waaronder 55-plussers en starters.

De entree komt aan de noordoostzijde van het nieuwe woongebouw. De parkeerplaatsen worden aan de noordoostzijde van het gebouw gerealiseerd, die via een inrit vanaf de Kuyperstraat te bereiken zijn (zie verder subparagraaf 4.1.2 voor een afbeelding met de ligging van alle toekomstige parkeerplaatsen),

Het nieuwe bouwblok wordt omringd door groen. De bestaande bomen aan de zuidwestzijde, ter begeleiding van de Kuyperstraat, blijven behouden.

Voor het aspect parkeren wordt verwezen naar subparagraaf 4.1.2. De openbare parkeerplaatsen aan de zijde van de Kuyperstraat blijven overigens behouden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor het plangebied is alleen nationaal belang 13 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van belang. Het plangebied valt namelijk binnen de indicatieve zone voor de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De kernkwaliteiten die bepalend zijn voor deze waarde zijn in het Barro als volgt omschreven:

1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt («ja, mits»-principe). Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan. Maatvoering, schaal en ontwerp van ruimtelijke projecten bepalen sterk het effect van het project op de kernkwaliteiten.

Uit de uitwerking in de provinciale verordening blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de uitgewerkte kernkwaliteiten van de waterlinie. Zodoende zijn voor onderhavig plangebied geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Oftewel het plan is niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 26 wooneenheden mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda en voorziet specifiek in de groeiende vraag naar kleine(re) en betaalbare woningen, zie subparagraaf 3.3.2. Gezien de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Wat betreft de tweede trede is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De sloop van het verouderde schoolgebouw en de bouw van 26 woningen op deze locatie betreft een transformatieopgave. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie, zoals de provincie Utrecht deze op 10 maart 2021 heeft vastgesteld, legt de provincie haar integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van haar grondgebied vast. De provincie Utrecht staat voor een grote uitdaging hoe zij de groei faciliteren, zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving. Waarbij het gaat om veel meer dan voldoende huizen bouwen alleen. Inwoners gaan naar hun werk, verbruiken energie en hebben behoefte aan groen en recreatie. Om de provincie mooi en leefbaar te houden en tegelijkertijd ruimte te bieden aan ontwikkelingen, wordt ingezet op combineren en concentreren. De provincie geeft aan de hand volgende zeven beleidsthema's richting hieraan:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De woningbouwopgave

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin wordt ook verwacht dat er op de langere termijn één of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Een woning voor iedereen

Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. De provincie vindt dat eenieder een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Daarbij streeft de provincie Utrecht naar een inclusieve samenleving, bijvoorbeeld door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen. Omdat de koop- en huurprijzen van de bestaande woningvoorraad relatief hoog zijn, stuurt de provincie er op dat van de toe te voegen woningen ten minste 50% moet worden gerealiseerd in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal'. Om te voldoen aan de ambitie van een CO₂-neutrale provincie in 2050, is het uitgangspunt dat alle woningbouwplannen die worden gerealiseerd energieneutraal zullen zijn dan wel gebruik maken van duurzame vormen van energie.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Bovendien betreft het sociale huurappartementen, die onder geschikt zijn voor ouderen om langer zelfstandig te wonen. Hiermee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om iedereen passende en betaalbare woning te kunnen bieden. Daarnaast wordt ook een bijdrage geleverd aan de provinciale duurzaamheidsambities door de nieuwe woningen zonder aardgas aansluiting uit te voeren.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen appartementen.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening, zoals het College van Gedeputeerde Staten deze op 10 maart 2021 heeft vastgesteld, vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het beleid uit de Omgevingsvisie uit te voeren.

Planspecifiek

Wonen, werken en recreëren

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk gebied'. In artikel 9.15 is opgenomen dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kunnen bevatten voor verstedelijking en woningbouw. Mits de toelichting op een ruimtelijk besluit voor de gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' een beschrijving bevat van de wijze waarop de woningbouw past in het programma Wonen en werken, zoals Gedeputeerde Staten dat hebben vastgesteld.

Het provinciaal programma Wonen en werken bevat de hoofdlijnen van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van gemeenten en provincie. In deze regionale programmering:

- worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, met als uitgangspunt dat zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten wordt gebouwd.
- worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en middensegment plaatsvindt; en
- worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met artikel 9.15 uit de Interim Omgevingsverordening, omdat de beoogde wooneenheden passend zijn binnen de regionale programmeringsafspraken, zie subparagraaf 3.3.2. De 26 appartementen worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, het gaat om sociale huurappartementen en het appartementencomplex wordt gasloos en volgens de meest recente isolatienormen (BENG) uitgevoerd.

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied behoort tot de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) door de status van militair erfgoed. Verstedelijking is toegestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het militair landschap en wanneer de verstedelijking kleinschalig is en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. In het stedelijk gebied ter plaatse van het plangebied zijn weinig cultuurhistorische waarden waarneembaar. Er is sprake van zorgvuldige inpassing door aansluiting op de woningen en de structuur van de omgeving. De hoogte en dichtheid van het woonblok komt overeen met de bestaande bebouwing rond de Kuyperstraat.

De Interim Omgevingsverordening vormt geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen appartementen.

3.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

Op 12 januari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht de omgevingsvisie 't Beste van twee werelden' vastgesteld. Voor het plangebied is voor het thema 'ruimte voor verstedelijkingsopgaven' relevant. Stichtse Vecht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf.

Ruimte voor verstedelijking maakt de gemeente op drie punten:

- Grote aantallen nieuwe woningen;
- Kansen voor OV-knooppunt Breukelen;
- Toekomst voor bedrijvigheid.

De gemeente gaat een flinke inhaalslag (circa 1,5% per jaar) maken en grote aantallen nieuwe woningen realiseren in de periode tot 2030 en ook daarna. De gemeente heeft al plannen voor 4.400 woningen: 3.000 woningen bij Planetenbaan en Bisonspoor in Maarssenbroek en 1.400 woningen bij de kernen in de periode tot 2030. Deze plannen wil de gemeente versnellen: bouwen voor de eigen bevolking én voor de regio. Bij de grote woningbouwplannen krijgt iedereen gelijke kansen. Bij de kleine kernen geeft de gemeente zoveel mogelijk mensen uit de kern voorrang door middel van

kernbinding. De gemeente hanteert een norm van 30% sociale woningbouw. De gemeente streeft naar zoveel mogelijk klimaatadaptief bouwen, waaronder natuurinclusief bouwen. Voor de gehele periode tot 2040 gaat het dus in Stichtse Vecht om minimaal 4.500 en maximaal 7.500 woningen.

Er staat veel op stapel in de wijken. Veel van de wijken zijn toe aan een gedeeltelijke herontwikkeling. Daarnaast worden de wijken steeds gemengder qua bevolkingsopbouw, er wordt steeds meer gewerkt ('aan huis') de openbare ruimte is aan vervanging toe, woningen gaan van het gas af, woningen moeten beter geïsoleerd worden en inwoners moeten zich voorbereiden op extremer weer (warmte, droogte en wateroverlast). Het autogebruik is aan het veranderen en er moet meer ruimte voor beweging komen.

Een pragmatische wijkgerichte benadering om deze vraagstukken aan te pakken is voor de hand liggend. Daarbij is het van belang dat er daadwerkelijke veranderingskracht ontwikkeld wordt.

Planspecifiek

Het plan om betaalbare sociale huurappartementen te realiseren op een herontwikkellocatie, past binnen de in de toekomstvisie geschetste voorkeur van binnenstedelijke verdichting. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie, waarvoor sociale woningbouw is voorzien.

3.3.2 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

In 2019 is de Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente aan de hand van de volgende thema's:

- voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagendplaatsen.

Planspecifiek

De nieuwbouwpoging voor de gemeente Stichtse Vecht bedraagt circa 1.600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023 - 2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van circa 800 woningen tot 2023.

De druk op de sociale huursector is verder toegenomen. Daarom zet de gemeente nadrukkelijk in op een minimale toevoeging van 30 % sociale huurwoningen (circa 750 woningen) om de beschikbaarheid te vergroten en de huidige tekorten te verkleinen.

De gemeente Stichtse Vecht kenmerkt zich door diversiteit in de bevolkingssamenstelling. Naast veel gezinnen, is het aandeel van 1 en 2 persoons huishoudens onder de 65 jaar en boven de 65 jaar ongeveer gelijk. De komende jaren zal het aantal gezinnen echter niet veel meer groeien. Daarentegen neemt het aandeel 65+-huishoudens de komende jaren steeds meer toe. Vooral het aantal oudere ouderen (75-plussers) groeit met ruim 50%. Het toevoegen van appartementen in de huur en koop is daarom gewenst om de doorstroming van deze groepen te bevorderen.

Het voorliggende plan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat gebaseerd is op de regionale woonbehoefte en betreft enkel nieuwbouw in het sociale (huur)segment, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het bereiken van de gemeentelijke doelstellingen omtrent het vergroten van het aanbod aan sociale (huur)woningen. Daarnaast worden de nieuwe woningen gasloos en volgens de meest recente BENG-isolatiënormen uitgevoerd, ten behoeve van de verduurzaming van de woningvoorraad.

3.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig met het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied in de kern Maarssen. Naar analogie van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' kan Maarssen Dorp qua stedelijkheidsgraad aangemerkt worden als een 'sterk stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' waardoor de verkeersgeneratie volgens publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedte) uitkomt op:

- 3,6 voertuigbewegingen per appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur).

Uitgaande van de beoogde 26 appartementen betekent dit dat er: $26 \times 3,6 = 93,6$ voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden als gevolg van de woningen.

Omdat voorheen in het plangebied een basisschool gevestigd was, geldt ter plaatse van het plangebied een brede 'maatschappelijke' bestemming, bestaande uit maatschappelijke voorzieningen en een kinderdagverblijf. Op basis van de verschillende typen maatschappelijke functies (bibliotheek, theater/ schouwburg, dansstudio, kinderdagverblijf) die in de publicatie 381 zijn opgenomen, kan uitgegaan worden van gemiddeld circa 20 voertuigbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak per etmaal.

De oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van maatschappelijke doeleinden ter plaatse van plangebied bedraagt circa 800 m². Uitgaande van bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen (de maximum goot- en bouwhoogte bedragen 5,5 m respectievelijk 9,0 m) is maximaal 1.600 m² bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke bebouwing mogelijk. Dit betekent een generatie van $16 \times 20 = 320$ voertuigbewegingen per etmaal.

Gezien de maatschappelijke functies die volgens het huidige bestemmingsplan in het plangebied mogelijk zijn, neemt het aantal voertuigbewegingen ten gevolge van de beoogde woonfunctie in het plangebied aanzienlijk af. Bovendien is er sprake van minder grote pieken in het aantal voertuigen omdat er geen sprake meer is van een school die op specifieke tijden begint en eindigt.

De verkeersgeneratiecijfers zijn bedoeld om de verkeersgeneratie te berekenen voor een werkdag. De verkeersgeneratie ligt bij de beoogde functie echter doorgaans hoger op een werkdag. Om dit om te rekenen hanteert CROW (zie CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie en werkgebieden') omrekenfactoren, bij woningen bedraagt deze 1,11. Op basis van de voertuiggeneratie op een werkdag kan met behulp van procentuele verdelingen het verkeer in een ochtend- en avondspitsuur worden berekend. Het aandeel verkeer in het drukste ochtendspitsuur bedraagt 8 % (waarvan 89 % vertrekkend en 11 % aankomend) en in het drukste avondspitsuur 9 % (waarvan 20 % vertrekkend en 80 % aankomend). De voertuiggeneratie van de woningen op een werkdag, werkdag en tijdens de drukste spitsuren op een werkdag is weergegeven in navolgende tabel:

Kencijfer weekdag	Weekdag	Werkdag	Ochtendspitsuur		Avondspitsuur	
			vertrek	aankomst	vertrek	aankomst
3,6	93,6	103,9	7,4	0,9	1,9	7,5

Uit de tabel blijkt dat de sociale huurwoningen op een werkdag circa 104 motorvoertuigbewegingen genereren. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) worden er in totaal een kleine 10 motorvoertuigbewegingen verwacht (vertrek en aankomst bij elkaar opgeteld). Dit komt gemiddeld neer op minder dan 1 auto per 6 minuten. Daarmee is er ook los van de vergelijking met de bestaande planologische situatie voldoende ruimte op de omliggende wegen (Kuyperstraat en Dr. Plesmanlaan) om de 94 voertuigbewegingen als gevolg van de sociale huurwoningen in het plangebied op te vangen.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' (d.d. juli 2015). De kern Maarssen Dorp wordt hierin aangemerkt als een 'sterk stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Navolgend is de parkeerbalans voor de bouw van het wooncomplex weergegeven.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Huur, etage midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	26	1,4	36,4

In totaal zijn voor 26 wooneenheden afgerond 37 parkeerplaatsen nodig. Van de 1,4 parkeerplaatsen per appartement, moeten 0,3 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn, zodat deze beschikbaar zijn voor bezoekersparkeren. Oftewel minimaal $26 \times 0,3 = 7,8$, afgerond 8 parkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk worden gerealiseerd.

In deze berekening is nog geen rekening gehouden met het feit dat bewoners en bezoekers niet allemaal tegelijkertijd aanwezig zijn. Daardoor kan er sprake zijn van zogeheten dubbelgebruik. Voorwaarde is dat bezoekers en bewoners van dezelfde parkeerplaatsen gebruik kunnen maken (volledig uitwisselbaar). Dat is hier het geval. Om de werkelijke parkeerbehoefte te kunnen berekenen heeft het CROW zogeheten aanwezigheidspercentages gepubliceerd. Die geven aan, verspreid over de week, wanneer een doelgroep ook daadwerkelijk gebruik maakt van de parkeerplaatsen.

Het toepassen van de aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers levert de volgende parkeervraag op:

Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag middag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Woningen bewoners	14,3	14,3	25,7	28,6	22,9	17,2	22,9	20,0
Woningen bezoekers	0,8	1,6	6,2	0,0	5,5	4,7	6,2	5,5
Totaal	15,1	15,9	32,0	28,6	28,3	21,8	29,1	25,5

Bij volledige uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen ligt de piek van de parkeervraag op een werkdag in de avond. Op dat moment bedraagt de behoefte 32,0 parkeerplaatsen.

In onderhavig plan wordt voorzien in 37 openbare parkeerplaatsen, waarvan 33 haakse parkeerplaatsen ter plaatse van de huidige parkeerplaats en 4 langsparkeerplaatsen langs de Kuyperstraat. In totaal wordt daarmee voorzien in 37 parkeerplaatsen. Ook blijven de 10 bestaande openbare parkeerplaatsen aan de noordwestzijde (ter hoogte van de kopgevel van het nieuwe woongebouw) aan de Kuyperstraat gehandhaafd.

Dit betekent dat het plan voldoet aan zowel de parkeervraag als de parkeernorm. Op navolgende afbeelding zijn de 33 beoogde haakse openbare parkeerplaatsen ter plaatse van de huidige parkeerplaats en de 4 langsparkeerplaatsen langs de Kuyperstraat voorzien van een blauwe omkadering:



Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is in het kader van de geplande woningbouw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de lichte verhogingen die zijn opgenomen in de bodemkwaliteitskaart is bevestigd. Er zijn zowel in de grond als in het grondwater enkele lichte verhogingen aangetoond. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor een toekomstige woonbestemming.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Algemeen

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidsgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen weg 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van

deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De wegen in en om het plangebied kennen allemaal een snelheidsregime van 30 km/u, zodat nader onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai op dat punt niet noodzakelijk is.

Alhoewel deze buiten de Wet geluidhinder vallen, blijkt uit jurisprudentie dat ook het geluid vanwege deze wegen moet worden meegenomen in de beoordeling of sprake is van een goed (akoestisch) woon- en leefklimaat.

Het plangebied valt overigens niet langer binnen een zone (200 m) van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger.

Omdat het onderzoek al wat ouder is, is in het akoestisch onderzoek niet uitgegaan van het juiste peiljaar, maar dit heeft geen gevolgen heeft voor de conclusie van het onderzoek. De gehanteerde verkeersintensiteiten in het akoestisch onderzoek zijn namelijk overschat; de verkeersintensiteiten uit 2012 zijn met 1,0% per jaar opgehoogd naar het peiljaar 2027. Hierdoor zijn deze zelfs hoger dan de verkeersintensiteiten zoals opgenomen in het gemeentelijk akoestisch rekenmodel, dat in beheer is van de ODRU, en de Provinciedekkende geluidskaart, beide voor het prognosejaar 2030. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ook ten gevolge van 30 km/u wegen niet wordt overschreden.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie bijlage 2) toont aan dat, overeenkomstig 'de methode Miedema', de geluidsbelasting ter plaatse van de vier gevels van het voorgenomen wooncomplex geclassificeerd kan worden als redelijk tot goed. Op grond van de 'methode Miedema' is derhalve sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor met een hindercontour die tot in het plangebied reikt. Het plangebied wordt vrijwel geheel omgeven door woningen. Het enige bedrijf in de directe omgeving is een nutsvoorziening ten noordoosten van het perceel, dat kan worden aangemerkt als een bedrijf uit milieucategorie 1. De richtafstand in een rustige woonwijk voor bedrijven tot milieucategorie 1 bedraagt 10 m. De afstand tussen de gevel van de toekomstige woningen en het gebouw voor de nutsvoorziening bedraagt circa 15 m. Bovendien liggen de bestaande woningen dichterbij de nutsvoorziening dan de nieuw te bouwen woningen.

De aanwezige inrichtingen en bedrijven in de omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt dat de toekomstige woningen geen overlast ondervinden van bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goede woon- en leefomgeving.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluiduitstraling van de parkeerplaats bij de nieuwe woningen op de bestaande omliggende woningen kwalitatief beschouwd. Omdat er in de bestaande (feitelijke) situatie al geparkeerd wordt door omwonenden op het parkeerterrein (voorheen in gebruik bij de school in het plangebied), vindt er feitelijk geen verslechtering plaats voor de omliggende woningen. Zoals te zien op navolgende afbeelding (d.d. 23 april 2023) staan er op de noordelijke parkeerstrook meerdere auto's geparkeerd. Dit betreft te handhaven parkeerplaatsen, die in de toekomstige situatie het dichtst bij de bestaande woningen zijn gelegen en (als bestaande feitelijke situatie) maatgevend zijn.



Daarnaast is de kopgevel van het maatgevende woongebouw (Kuyperstraat 60 - 106, sociale huurwoningen in eigendom van de initiatiefnemer), aan de zijde van de inrit van de parkeerplaats (daar waar 4 parkeerplaatsen worden toegevoegd in het verlengde van de noordelijke parkeerstrook) doof (=zonder te openen geveldelen) uitgevoerd en bevinden er zich op de begane grond van dit woongebouw garageboxen. Het geluid van het parkeren op de parkeerplaats bij het nieuwe woongebouw zal opgaan in het bestaande geluid afkomstig van de omliggende parkeerplaatsen (langsparkeren en garageboxen in de Kuyperstraat) en het langsrijdende verkeer in de Kuyperstraat.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt

voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van maximaal 26 wooneenheden en valt qua woningbouw dus ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 15,0 µg/m³, 17,0 µg/m³ en 9,5 µg/m³ bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden.

Als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, is er echter nog steeds kans op gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De WHO hanteert daarom advieswaarden die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. De WHO heeft om die reden op 22 september 2021 de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ alsmede PM_{2,5} drastisch verlaagd naar 10 µg/m³, 15 µg/m³ respectievelijk 5 µg/m³. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald. Op korte termijn zijn deze advieswaarden overigens vrijwel nergens in Nederland haalbaar. Echter, omdat het advieswaarden zijn, wordt hier niet aan getoetst.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel:

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurvoelig object	min. 100 m t.o.v. geurvoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurvoelig object	min. 50 m t.o.v. geurvoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurvoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken. De provincie Gelderland heeft deze afweging uitgewerkt in de 'Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017' voor de industriële bedrijven waarvoor de provincie het bevoegde gezag is. Daarin is het aanvaardbaar geurhinderniveau vertaald naar streef-, richt- en grenswaarden. De streefwaarde is de waarde waaronder geen sprake is van hinder. De grenswaarde is de waarde waarboven sprake is van ernstige hinder. Over het algemeen wordt een geurcontour die ligt tussen streef- en grenswaarde als aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld en vastgelegd in de milieuvergunning voor een industrieel geurrelevant bedrijf.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, met een geurcontour die (deels) over het plangebied ligt. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

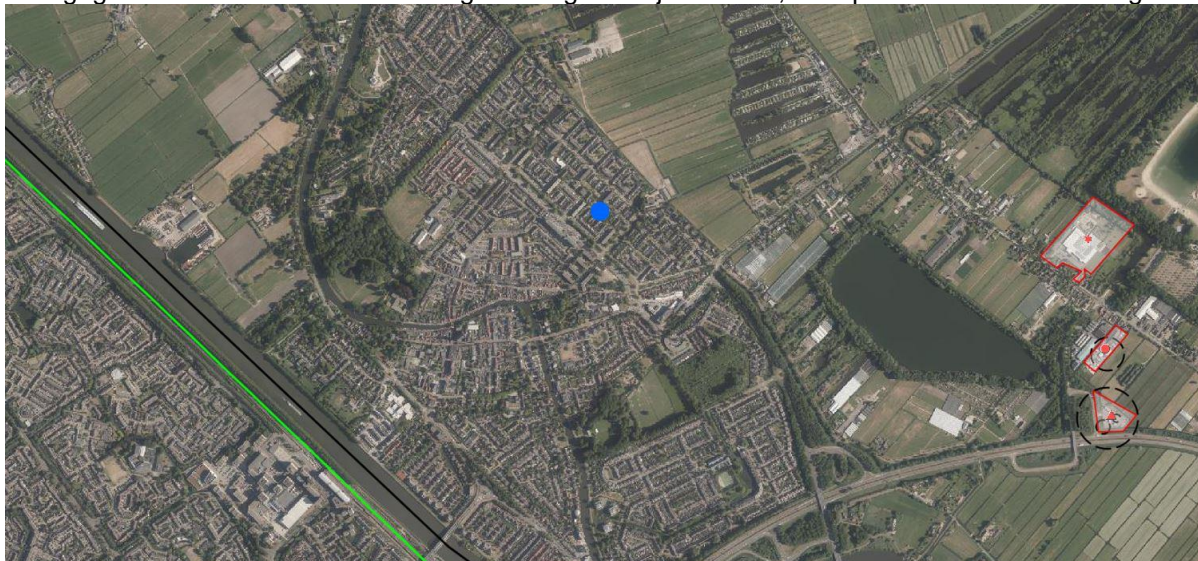
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe stip)

Inrichtingen c.q. bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen of bedrijven aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting of bedrijf.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorweg Utrecht-Amsterdam en A2. De minimum afstand tot deze transportroutes bedraagt 1,2 km.

Overigens ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de spoorweg Utrecht-Amsterdam zodat een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Bij de risicobron kan een incident plaatsvinden met gevaarlijke stoffen met een toxisch scenario. Een dergelijk ongeval kan tot op grote afstand slachtoffers in de omgeving veroorzaken. De aanwezigen in het plangebied kunnen door een incident met giftige stoffen op het spoor slachtoffer worden van een toxische wolk. Een gifwolk kan tot meer dan 4.000 m slachtoffers veroorzaken.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

De kortste afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde hogedrukaardgastransportleiding betreft circa 1,7 km. De woningen zijn daarmee buiten de invloedsfeer van deze leiding gelegen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Het handelingsperspectief bij een gifwolksscenario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste. Dit advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het nieuwe woongebouw.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2016-2021 Amstel, Gooi en Vecht en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het "hydrologisch neutraal" bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioelstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem:

- optimale bescherming tegen overstromingen;
- beschikbaarheid van schoon water;
- efficiënte zuivering van afvalwater.

Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk: water is ook om van te genieten! Het waterschap wil bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Waterkeringen

In het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Watergangen

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in en om het plangebied.

Watercompensatie

In de toekomstige situatie wordt een gedeelte van het plangebied bebouwd. Naast de beoogde bebouwing in de vorm van een appartementencomplex, wordt binnen het plangebied extra parkeergelegenheid gerealiseerd. Er is een verhardingsbalans opgesteld om te laten zien hoe de voormalige situatie met school met schoolplein (gesloopt in 2017) en de toekomstige situatie zich tot elkaar verhouden:

	Dakoppervlak (m²)	Terreinverharding (m²)	Onverhard (m²)	Totaal (m²)
Voormalige situatie	840	510	1.280	2.630
Toekomstige situatie	715	990	925	2.630
Verskil	- 125	+ 480	- 355	

Ten opzichte van de voormalige schoolbebouwing met parkeervoorziening, neemt het totale afvoerende verharde oppervlak binnen het plangebied toe. De toename van de terreinverharding schuilt met name in de uitbreiding van de parkeerplaatsen. De toename van verharding bedraagt circa $1.280 - 925 = 355$ m².

In de beleidsregels voor de Keur van AGV zijn voorwaarden gesteld aan de toename aan verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² in stedelijk gebied. Wanneer deze norm wordt overschreden is compensatie vereist. Hoeveel compensatie (in de vorm van open water) nodig is verschilt per afwateringsgebied. Uitgangspunt is 10 % van de oppervlakte van het verhard oppervlak dat er bij komt, tenzij het bestuur anders besluit tot minder of meer, waarbij een maximum geldt van 20 %. De toename is kleiner dan 1.000 m², de norm van het Waterschap. Daarom is compensatie niet vereist.

Overigens vindt er in het kader van meerlaagse veiligheid, in verband met de kans op wateroverlast bij intensieve regenval, wel extra waterberging voor het plangebied plaats in de groenstrook aan de zuidwest- en zuidoostzijde van het plangebied. Er wordt ingezet op een klimaatadaptieve herinrichting van de groenstrook aan de zuidwest- en zuidoost zijde van het nieuwe woongebouw.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen het functioneren van het grondwatersysteem niet beïnvloeden.

Riolering en hemelwaterafvoer

Voor de afvoer van het afvalwater is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de rioolaansluiting. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het riolsysteem, maar wordt op het eigen perceel verwerkt om bodemverdroging tegen te gaan. Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater te verwerken op eigen terrein.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Voor het aspect duurzaam bouwen wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

Voor het thema ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming ziet toe op bescherming van waardevolle gebieden met een nationaal of internationaal bijzondere natuur. De soortenbescherming ziet toe op het beschermen van planten en dieren. Deze bescherming geldt voor geheel Nederland en is niet gekoppeld aan beschermde natuurgebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming krijgen.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de beoogde herontwikkeling van het plangebied is er een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

De voormalige schoolbebouwing is gesloopt, waardoor in het plangebied geen bebouwing meer aanwezig is, die als mogelijke verblijfslocatie zou kunnen dienen. Wel zijn in het plangebied gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen foeragerend waargenomen. De gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis gebruikte de open ruimte tussen omliggende bebouwing als foerageergebied. Gebleken is dat de foeragerende dieren kort (ongeveer tien minuten tot een half uur) gebruik maakten van de open gebieden en daarna weer door vlogen.

Mitigerende maatregelen om verstoring van de (non)essentiële foerageergebieden te voorkomen zijn:

- Verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst in de kraamperiode (zijnde half mei tot half juni) uit zetten;
- Indien het bovenstaande niet mogelijk is kan gekozen worden voor vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) of speciale armaturen.

Een ontheffing is niet noodzakelijk.

Los van het voorgaande maait de gemeente het braakliggende plangebied (zonder bebouwing) regelmatig en is een deel van het plangebied in gebruik als verhard parkeerterrein. Het ligt daarmee niet in de lijn der verwachting dat zich opnieuw beschermde soorten in het plangebied gaan vestigen. Een actualisatie van het ecologisch onderzoek heeft daarmee geen toegevoegde waarde.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Oostelijke Vechtplassen', circa 1,0 km ten noordoosten van het plangebied.

Vanwege de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Ten aanzien van stikstofdepositie naar de Natura 2000-gebieden is zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Uit de rekenresultaten met AERIUS Calculator volgt dat zowel vanwege de aanlegfase als vanwege de gebruiksfase sprake is van een bijdrage van de stikstofdepositie (afgerond op 2 decimalen) van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een significante toename in stikstofdepositie en negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

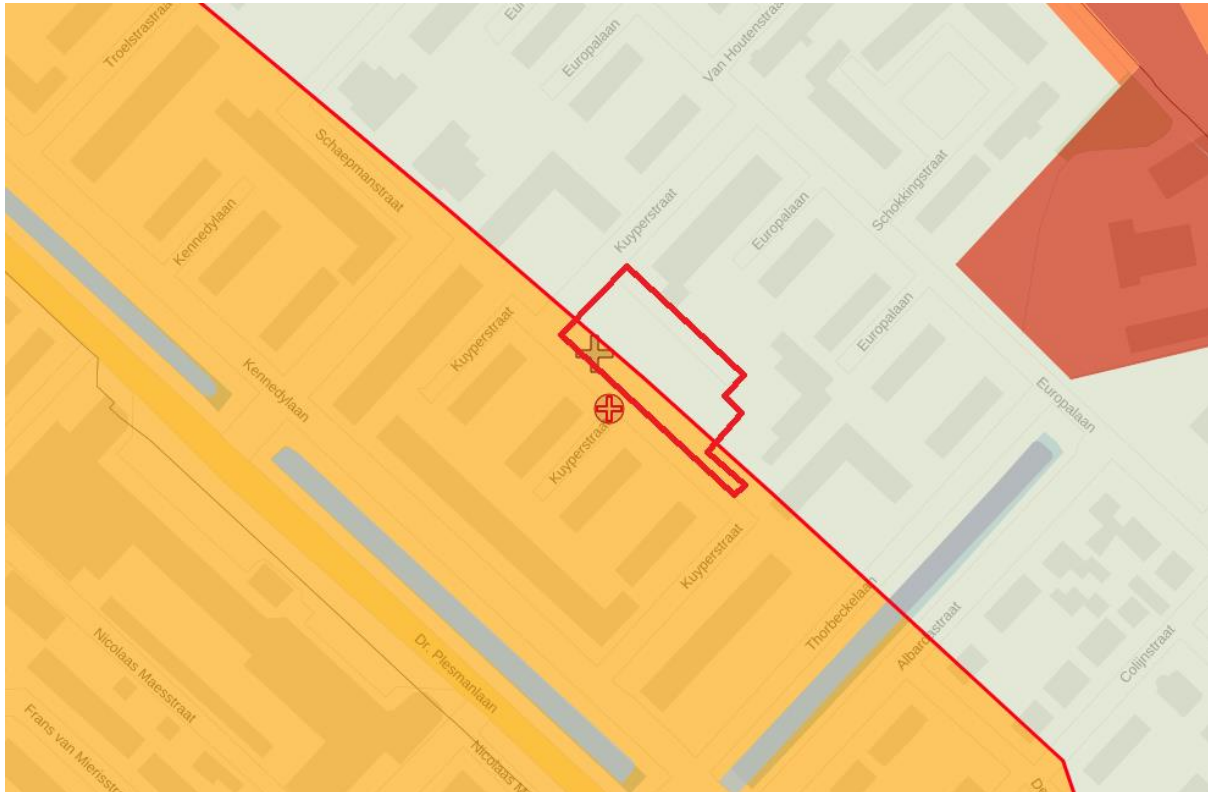
Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

Archeologische beleidsadvieskaart Stichtse Vecht

Op 30 november 2012 is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de voormalige gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen geldend verklaard voor de gemeente Stichtse Vecht voor zover deze betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht. In 2022 is deze kaart vervangen door een nieuwe versie. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van deze archeologische beleidsadvieskaart weergegeven:



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

In oranje de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4' en in lichtgroen de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5'.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

In 2022 is nieuw archeologisch beleid vastgesteld (Hogenboom e.a. 2022), dat is gebaseerd op de meest recente archeologische informatie en inzichten. Op de nieuwe beleidskaart ligt het plangebied grotendeels in een zone met een lage archeologische verwachting (WA-5). Op grond van het beleid is archeologisch onderzoek pas verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 10 hectare.

Alleen voor een smalle strook in het westen van het plangebied, direct langs de Kuypersstraat, geldt een (middel)hoge archeologische verwachting (W-A4). In deze strook moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ingrepen dieper dan 30 cm én over een oppervlakte groter dan 500 m². Bij toekomstige ingrepen zullen deze grenzen niet overschreden worden. Het plangebied is kleiner dan 10 ha, en de strook met de hoge verwachting is kleiner dan 500 m². Toekomstige ingrepen leiden daarom niet tot een onderzoeksverplichting.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In omgeving van het plangebied ligt de Vecht als zijnde cultuurhistorisch element. Het plangebied ligt echter te ver van de Vecht af om hier rekening mee te hoeven houden. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de grens van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht van Maarssen. In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Stichtse Vecht stimuleert samen met inwoners, bedrijven en organisaties duurzame ontwikkeling. De gemeente wil in 2030 een klimaatneutrale gemeente zijn. Dit doel is opgenomen in de duurzaamheidsvisie Stichtse Vecht Energiek 2014 - 2020 'Samen Sterk in Duurzaamheid'. Deze visie is eind 2013 vastgesteld.

Om deze doelstelling te behalen, worden diverse maatregelen genomen met betrekking tot adaptatie en mitigatie. Een belangrijke mitigatiemaatregel waarmee nieuwbouw van doen heeft, is het beperken van de CO₂-uitstoot om zodoende klimaatverandering tegen te gaan. Dit kan door de energiehuishouding in nieuwe woningen te verduurzamen en zo veel mogelijk duurzame energie te produceren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan bestaat de verplichting om gasloos te bouwen. Ook moet het nieuwe woongebouw voldoen aan de meest recente eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG), bijvoorbeeld door het gebouw te voorzien van zonnepanelen en een lucht- en/of bodemwarmtepomp.

De gemeente Stichtse Vecht heeft begin 2023 het 'Convenant Toekomstbestendige Woningbouw' ondertekend. Het streven is om alle nieuwbouwwoningen minimaal te laten voldoen aan het niveau 'Brons'; het minimale prestatieniveau voor duurzaamheid voor alle nieuwe woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met sloop/ nieuwbouw. Dit wel met de kanttekening dat voor woningbouw in het sociale segment nog nadere uitwerking plaatsvindt.

Een aantal zaken zullen bij het nieuwe woongebouw beter worden uitgevoerd dan wettelijk vereist, waarbij er gestreefd wordt naar het niveau brons. Maar niet aan alle eisen kan voldaan worden. De belangrijkste reden hiervoor zijn de bouwkosten. Het complex is bestemd voor de sociale huur en dan met name voor de laagste inkomensgroepen. In ieder geval zal er gebruik gemaakt worden van warmtepompen en zonnepanelen, en wordt het gebouw gasloos uitgevoerd.

4.12 Leidingen

4.12.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Regelgeving

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde m.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

4.13.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 26 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Ook treedt er geen cumulatie op met omliggende projecten. Bovendien betreft het een transformatielocatie waar voorheen een basisschool gevestigd was. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle, voor dit plan, relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan, blijkt dat het plan beperkte milieueffecten heeft. Er zijn geen (belangrijke) positieve milieueffecten te onderscheiden, maar het plan levert natuurlijk wel een belangrijke bijdragen aan de maatschappelijke taak op het gebied van volkshuisvesting.

Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r. moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen:

Kenmerken van het plan	
<i>Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)</i>	<p>D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.</p> <p>Initiatief: het realiseren van 26 sociale huurappartementen op een inbreidingslocatie in Maarssen op een oppervlakte van in totaal circa 2.630 m².</p> <p>De indicatieve drempel van de D-lijst wordt niet overschreden.</p>
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Er is geen sprake van cumulatie van milieueffecten met andere projecten
<i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>	Realisering van de voorgenomen activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie afvalstoffen</i>	<p>Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Voor wat betreft de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure</p>
<i>Verontreiniging en hinder</i>	<p><u>Bodem</u> Op basis van het verkennend bodemonderzoek hoeven er geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzoekslocatie. De lichte verhogingen in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.</p> <p><u>Geluid</u> Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (toont aan dat, overeenkomstig 'de methode Miedema', de geluidsbelasting ter plaatse van de vier gevels van het voorgenomen wooncomplex geclassificeerd kan worden als redelijk tot goed. Op grond van de 'methode Miedema' is derhalve sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.</p> <p><u>Milieuozonering</u> Het plangebied ligt geheel buiten de richtafstanden van (agrarische) bedrijven in de omgeving.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u> Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief toename van de voorgenomen activiteiten blijven ruimschoots onder de grenswaarden.</p>

	<p><u>Externe veiligheid</u> Uit de uitgevoerde risico-inventarisatie is gebleken dat er in de directe omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of risicovolle inrichtingen zijn.</p> <p><u>Waterhuishouding</u> Volgens het beleid van het waterschap hoeft er gezien de beperkte toename aan verharding geen compensatie plaats te vinden. Desondanks wordt de groenstrook aan de zuidwest- en zuidoostzijde op een klimaatadaptieve wijze heringericht, waarmee tevens voorzien kan worden in voldoende waterberging ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. De betreffende groenstrook biedt overigens ruimschoots voldoende bergingsruimte om de toename in verharding te compenseren.</p> <p><u>Ecologie</u> Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden op voorhand niet is uit te sluiten. Daarom is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de rekenresultaten met AERIUS Calculator volgt dat zowel vanwege de aanlegfase als vanwege de gebruiksfase sprake is van een bijdrage van de stikstofdepositie (afgerond op 2 decimalen) van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden.</p> <p>De voormalige schoolbebouwing is in de bestaande situatie al gesloopt, waardoor in het plangebied geen bebouwing meer aanwezig is, die als mogelijke verblijfslocatie zou kunnen dienen voor diersoorten.</p> <p>Los van het voorgaande maait de gemeente het braakliggende plangebied (zonder bebouwing) regelmatig en is een deel van het plangebied in gebruik als verhard parkeerterrein. Het ligt daarmee niet in de lijn der verwachting dat zich opnieuw beschermde soorten in het plangebied gaan vestigen.</p> <p><u>Archeologie</u> Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting en is vrijgegeven.</p>
<p><i>Risico voor ongevallen</i></p>	<p>De beoogde ontwikkeling van het gebied zorgt niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.</p>

Plaats van de projecten	
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein (voormalige school). Met de nieuwe ontwikkeling komt de maatschappelijke functie ter plaatse te vervallen.
<i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing
<i>Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Wetlands: niet van toepassing - Kustgebieden: niet van toepassing - Berg- en bosgebieden: niet van toepassing - Reservaten en natuurparken: niet van toepassing - Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie ecologie) - Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid. Nee. - Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing
Kenmerken van het potentiële effect	
<i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>	Niet van toepassing
<i>Grensoverschrijdend karakter</i>	Niet van toepassing
<i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>	Niet van toepassing
<i>Waarschijnlijkheid effect</i>	Niet van toepassing
<i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>	Niet van toepassing

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In deze bepaling zijn voor een bepaald gebruik speciale regels gegeven, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent strijdig gebruik.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent onder andere ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling bevat algemene regels om af te wijken van het plan. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

In deze regel is de parkeernorm vastgelegd die voor het plangebied van toepassing is.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingsplan

In het plangebied komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

Artikel 3 Groen - 1

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen zoals deze vaak voorkomen in bijvoorbeeld een plantsoen.

Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel. Burgemeester en wethouders kunnen evenwel afwijken van de bestemming voor de aanleg van parkeerplaatsen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is van kracht op het deel van het plangebied dat hoofdzakelijk als parkeerterrein wordt ingericht. Binnen het bestemmingsvlak zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen, evenementen en standplaatsen toegestaan, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en straatmeubilair, groenvoorzieningen en water, bruggen en duikers, waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden en overige functioneel met deze bestemming verbonden voorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Het deel van het plangebied waar de woningen zijn voorzien, krijgen deze bestemming. De gronden bestemd met de bestemming 'Wonen' staan het wonen, met de daarbij behorende tuinen en erven, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen, toe. De aanduiding 'gestapeld' bepaalt dat tevens gestapelde woningen zijn toegestaan. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geeft het aantal woningen aan dat ten hoogste is toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Alle kosten die gemaakt moet worden het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van Portaal. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan onder andere besproken worden met de volgende partijen:

- Waternet (AGV);
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
- Provincie Utrecht;
- Gasunie.

In bijlage 5 is een verslag opgenomen van de ingediende vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop.

6.3 Inspraak

De afgelopen jaren zijn er meerdere inspraakbijeenkomsten geweest die uiteindelijk hebben geleid tot de gekozen verkavelingsopzet die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn in bijlage 6 bij deze toelichting zijn gevoegd:

- Maandag 24 april 2017: gemeentelijke inloopavond nieuwbouw Kuyperstraat;
- Dinsdag 17 december 2019: inloopavond plannen hele Atlantische buurt;
- Dinsdag 21 september 2021: Inloopbijeenkomst Atlantische buurt specifiek over de locatie Kuyperstraat.

6.4 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier, of in een separate nota, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 5 Nota vooroverleg Kuypersstraat

Bijlage 6 Verslagen inspraakbijeenkomsten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kuypersstraat Maarssen met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPkuyperstraatMDP-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 achtererf(gebied):

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,0 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 afhankelijke woonruimte (in verband met mantelzorg):

een gebouw bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 ambulante handel:

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd;

1.12 bedrijf:

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.13 beeldkwaliteit:

alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden);

1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing die aanwezig is of is vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat of is vergund ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 dienstverlening:

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en erotisch getinte horeca;

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder indien deze lager zijn dan 2,1 m en niet normaal beloopbaar zijn;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit;

1.28 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.29 erfbouwing:

met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken, met uitzondering van zelfstandig wonen;

1.30 erotisch getinte horeca:

een horecaonderneming die tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hieronder vallen eveneens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 evenementen:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestatie, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten;

1.32 gebouw:

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

1.33 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.34 hoofdgebouw:

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.35 horeca(onderneming):

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

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit plan geen discotheken zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

- a. winkelondersteunende horeca (categorie h1): een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon;
- b. bed & breakfast, pensionbedrijf (categorie h2): een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is;
- c. hotel (categorie h2): een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;
- d. restaurant/eetcafé (categorie h2): een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;
- e. cafetaria/snackbar (categorie h3): een onderneming gericht op het verstrekken aan de verbruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt zaalaccommodatie (categorie h4);
- f. partycentrum (categorie h4): een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- g. café/bar (categorie h4): een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is; hieronder wordt niet begrepen een discotheek;

1.36 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur;

1.37 huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

1.38 kamerverhuur:

de verhuur van ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is voor (nacht)verblijf of een zelfstandige woonruimte, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

1.39 kantoor:

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

1.40 kunstwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.41 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouden, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.42 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil;

1.43 perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel;

1.44 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.45 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub,

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.46 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, trappen en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. afvalinzamelsystemen;
- d. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 50 m³ en een bouwhoogte van maximaal 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;

1.47 voorgevelrooilijn:

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.48 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.49 zorgwoning:

een woning bestemd voor zelfstandig wonen voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn;

1.50 zijerf:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **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;
- b. **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;
- c. **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;
- d. **de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:**
vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens;
- e. **de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:**
buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;
- f. **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;
- g. **de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**
wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, horecaondernemingen (of horecagelegenheden), winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld;
- h. **de verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):**
binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen;
- i. **horizontale diepte van een gebouw:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel of buitenwerk (en/of het hart van scheidingsmuren) en haaks op de betreffende gevel;
- j. **verticale diepte van een ondergronds gebouw:**
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

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. overige functioneel met de bestemming 'Groen - 1' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedraagt dan 5,0 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15,0 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 6,0 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in lid 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 gerede en ongerede 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 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken 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 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 3,0 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15,0 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 6,0 m;
- d. de bouwhoogte van kunstwerken zoals bruggen, tunnels en viaducten niet meer bedraagt dan 6,0 m;
- e. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen niet meer bedraagt dan 3,0 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;

overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor gestapelde woningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' bedraagt het maximum aantal wooneenheden zoveel als is weergegeven op de verbeelding.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1,0 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2,0 m waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,0 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

- a. Het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- c. Er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. Ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie toegestaan;
- e. Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan
- f. Het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en mag de belangen van derden niet schaden;
- g. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering onder de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 0,17 m bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn niet meer dan 0,5 m overschrijden;
 4. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,5 m overschrijden;
 5. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1,0 m overschrijden;
 6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,0 m overschrijden;
 7. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximum hoogte niet meer dan 5,0 m overschrijden;
 8. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximum bouwhoogte niet meer dan 3,5 m overschrijden.
 9. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.
- b. Het verbod tot overschrijding van de maximum bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij woningen, inclusief bedrijfswoningen, is niet van toepassing op overschrijdingen die ontstaan door de plaatsing van balustrades ten dienste van dakterrassen onder voorwaarde dat:
 1. het dakterras niet meer dan 1,5 m uit de achtergevel van de woning is gelegen;
 2. de bouwhoogte van de balustrade rondom het terras niet meer dan 1,2 m bedraagt.

7.2 Afwijken van de regels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met maximaal 1,5 m, indien het betreft:
 1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
 2. toegangen van bouwwerken;
 3. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 4. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen; gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 5. balkons en galerijen;
 6. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 7. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 8. kelderingen en kelderkoekoeken.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.1 sub a onder 4 ten aanzien van het overschrijden van de voorgevelrooilijn met 2,5 m ten behoeve van balkons.

7.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht; indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.3sub a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van kelders bedraagt maximaal 0,1 m beneden peil;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1,0 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
 4. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1,0 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

7.4 Wegverkeerslawaaï

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte (horeca)bedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. commerciële kamerbewoning/-verhuur.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
 1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse maximum inhoud van 75 m³ en een maximum goothoogte van 4,0 m;
 2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15 %;
 3. 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 3,0 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15 % worden vergroot;
 4. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een maximum bouwhoogte van 0,4 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;
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 9 sub a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. De afwijkingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, onder a Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 150 m³ en een maximum goothoogte van 4,0 m voor zover niet mogelijk op basis van artikel 9 sub a onder 1;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 30 %, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
- c. het wijzigen van de ligging van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen, mits hieraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, én zodanig, dat:
 1. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 15 % wordt verkleind of vergroot, en
 2. geen van de grenzen met meer dan 15,0 m wordt verschoven.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- a. Er moet in het plangebied worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform de 'Nota parkeernormen', zoals in de Bijlage 2 Nota Parkeernormen van deze regels is opgenomen.
- b. In de gevallen waarin de nota niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 de 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 lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 lid 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 lid 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. Lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kuyperstraat Maarssen'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Nota Parkeernormen