



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Haarrijnweg 5, Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 5 maart 2024

Projectnummer: 200470.01

ID: NL.IMRO.1904.BPHaarrijnweg5MRS-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit bestemmingsplan	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	7
2	HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIG PLAN	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Planbeschrijving	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering	29
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Water	34
4.8	Natuur	42
4.9	Archeologie	44
4.10	Cultuurhistorie	45
4.11	Verkeer en parkeren	45
4.12	Trillingshinder	46
4.13	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	48
5	JURIDISCHE TOELICHTING	49
5.1	Algemeen	49
5.2	Dit bestemmingsplan	50
6	UITVOERBAARHEID	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen

Bijlage 1:	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 3:	Gewijzigd plan van aanpak bodemsanering
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaaï
Bijlage 5:	Quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6:	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 7:	Digitale watertoets
Bijlage 8:	Klimaat adaptief bouwen Haarrijnweg
Bijlage 9:	Quick scan flora en fauna
Bijlage 10:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 11:	Nader soortgericht onderzoek natuur
Bijlage 12:	Trillingsonderzoek
Bijlage 13:	Beeldkwaliteitsplan Haarrijnweg 5
Bijlage 14:	Nota vooroverleg Haarrijnweg 5
Bijlage 15:	Nota zienswijzen, Bestemmingsplan Haarrijnweg 5

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

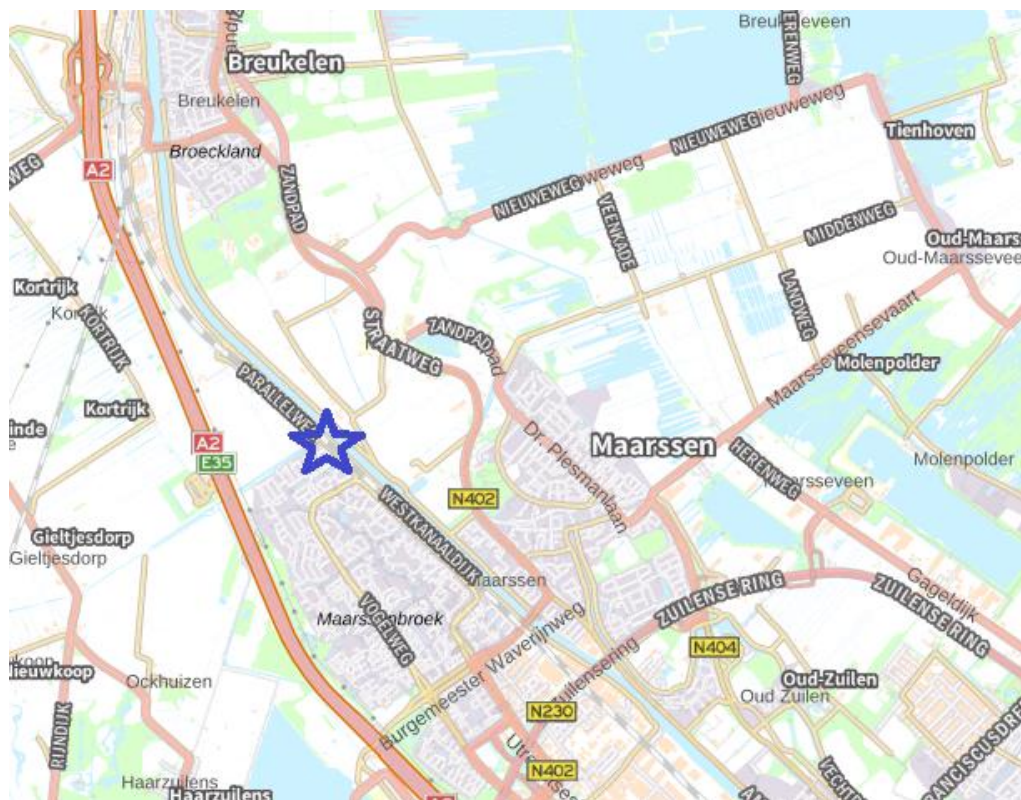
Aan de noordzijde van Maarssenbroek, gemeente Stichtse Vecht, bevindt zich aan de Haarrijnweg 5 een perceel met een boerderij. Voorheen was hier een dierenpension gelegen, momenteel wordt het gebruikt als woning. Het voornemen bestaat om op dit perceel een boerencluster met 17 woningen te realiseren. De cluster bestaat uit een 6 rug-aan-rug-woningen j (refererend aan de bestaande boerderij), met hierachter een gegroepeerd ensemble van woningen ('schuren bij de boerderij').

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader, waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Zoals gesteld bevindt het plangebied zich aan de Haarrijnweg 5, aan de noordkant van Maarssenbroek, tegen de wijk Zwanenkamp. Het perceel wordt aan de noordoostzijde begrenst door de Haarrijnweg en de spoorlijn tussen Maarssen en Breukelen. Aan de noordwest kant grenst het perceel aan de Haarrijn (water) en het gemaal Haarrijn. Ten zuiden van het perceel ligt het woongebied Zwanenkamp.

In onderstaande afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met aanduiding plangebied: blauwe ster (Bron PDOK Viewer).



Globale grenzen plangebied: rood gearceerd (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Onderdelen van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Maarssenbroek Woongebied”. Dit plan is op 31 oktober 2012 onherroepelijk vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming ‘Maatschappelijk – Dierenpension’. Voor een deel van het perceel is een wijzigingsplan met de naam “Haarrijweg 5” op 22 januari 2016 onherroepelijk vastgesteld. In het noordelijke deel van het gebied ligt, naast de functieaanduiding, een bouwvlak. Voor het bouwvlak geldt een maatvoering met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter.

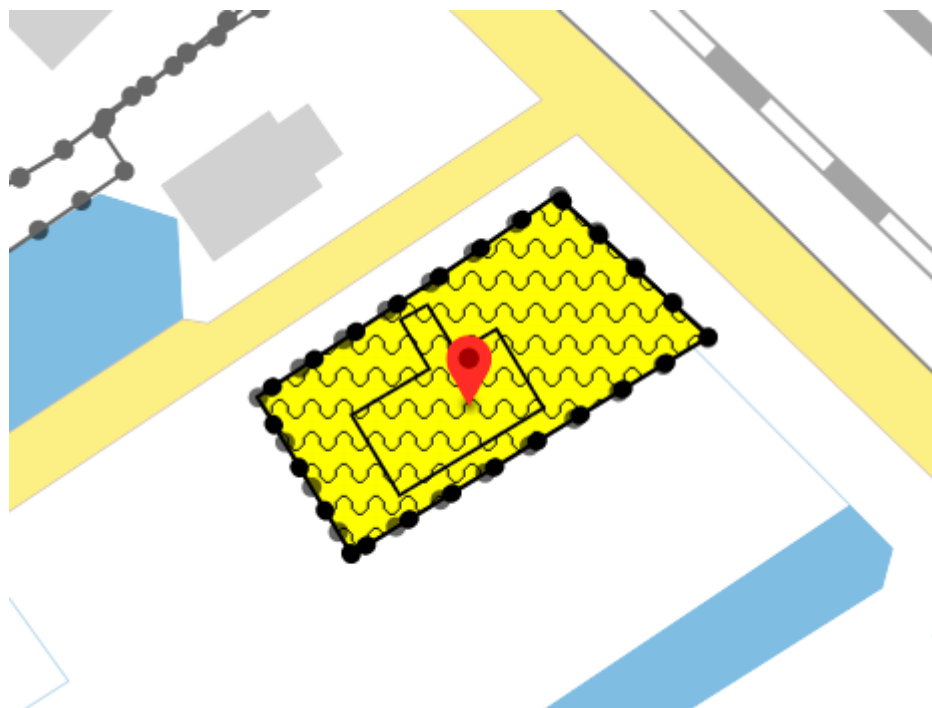
Met uitzondering van een gedeelte aan de zuidkant, ligt bijna over het volledige plangebied de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’.



Vigerend bestemmingsplan met plangebied: rood gearceerd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De enkelbestemming ‘Maatschappelijk – Dierenpension’ staat ter plaatse een dierenpension toe. Tevens zijn diverse daarbij behorende voorzieningen volgens de regels van het bestemmingsplan toegestaan. Op het aangegeven bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd, volgens de eerdergenoemde maximale bouw- en goothoogte.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn mede bestemd voor een waterkering en de waterhuishouding. Tevens geldt voor het gebied een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het bevoegd gezag kan hier onder bepaalde voorwaarden van afwijken.



Vigerend wijzigingsplan voor gedeelte plangebied: met zwarte stippellijn gearceerd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De enkelbestemming 'Wonen' staat ter plaatse wonen toe, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Tevens zijn daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Ook hier gelden de eerdergenoemde maximale bouw- en goothoogte.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied'. Hierdoor kan het plan gewijzigd worden ten behoeve van grondgebonden woningen, groenvoorzieningen, water, wegen en paden en parkeervoorzieningen. Aangezien in het verleden al uitvoering is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor een deel van het perceel, kan voor dat deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid niet nogmaals gebruikt worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan, waarbij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk als uitgangspunt zijn genomen.

Strijdigheid met het geldende juridisch-planologisch kader

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende juridisch-planologisch kader. De locatie waar de nieuwe woningen zijn beoogd, hebben momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat de nieuwe bebouwing niet past binnen de

maatvoering uit het vigerend plan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIG PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Haarrijnweg 5 te Maarssen in de gemeente Stichtse Vecht. Het ligt tegen de noordwestelijke grens van Maarssenbroek aan, nog net binnen de bebouwde kom. Het gebied ten noordwesten van het plangebied betreft landelijk gebied en valt onder de kern Breukelen. In navolgende afbeelding is de locatie van het plangebied weergegeven, waarbij de situering ten opzichte van de bebouwde kom en landelijk gebied duidelijk zichtbaar is.



Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK Viewer).

De locatie is in het verleden in gebruik genomen als dierenpension en was bebouwd met een boerderij en een schuur. De boerderij is nog altijd aan de noordzijde van het perceel aanwezig en wordt bewoond door de eigenaren. De schuur is inmiddels gesloopt. Het gedeelte ten westen en zuiden van de boerderij is deels verhard, de rest van het perceel is onbebouwd en begroeid met bomen en struiken. In de navolgende afbeeldingen is de boerderij weergegeven vanuit drie verschillende hoeken, respectievelijk het oosten, het noorden en het westen.



Oost-, noord- en west aanzicht bebouwing (Bron: SAB).

Het perceel wordt aan de noordoost kant begrenst door de Haarrijnweg. Deze weg maakt een hoek naar links om het perceel heen (de weg die rechtdoor loopt verandert in de Parallelweg) en is doodlopend voor gemotoriseerd verkeer. Fietzers kunnen wel doorrijden. De afbeelding hieronder geeft de doodlopende weg weer, met aan de rechterkant het water van de Haarrijn zichtbaar.



Haarrijnweg, het gedeelte ten westen van het plangebied (Bron: SAB).

Water heeft een belangrijke rol in het plangebied. Naast dat het Amsterdam-Rijnkanaal en de Haarrijn in de directe omgeving liggen, is er ook op het terrein zelf veel water aanwezig. Aan drie zijden van het perceel In de navolgende afbeelding is Daarnaast wordt het plangebied bijna volledig omringt door water.



Water in het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied (Bron: SAB).

2.2 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 17 woningen op het perceel aan de Haarrijnweg 5. Op de locatie waar de huidige bebouwing staat, zal een nieuw woongebouw gebouwd worden die refereert aan de bestaande boerderij. Tevens zullen daarachter een aantal nieuwe woningen gegroepeerd gerealiseerd worden. Deze opzet refereert naar een boerencluster, wat bestaat uit een (hoofd)boerderij en een ensemble schuren.

In het nieuw te bouwen woongebouw is ruimte voor zes woningen met mogelijk zorg op afstand. De overige elf woningen worden als volgt verdeeld: zeven rijwoningen in de categorie middenhuur, twee vrijstaande woningen en een tweekapper. De opzet is weergegeven in onderstaande plattegrond.



Plattegrond nieuwe situatie (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB).

De geplande toekomstige bebouwing is onder te verdelen aan de hand van vier deelgebieden, zoals in de hierop volgende afbeelding weergegeven. In deze paragraaf worden deze deelgebieden met de daarbij behorende type woningen kort beschreven. Vervolgens worden ook twee centrale elementen uit de openbare ruimte toegelicht, te weten het groene parkeerterrein bij de entree aan de Haarrijnweg en het pleintje centraal gelegen in het plangebied.



Typen bebouwing (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB).

Woningen met mogelijk zorgfunctie

De blikvanger uit het plan wordt het woongebouw, waarin ruimte is voor zes woningen met mogelijk een zorgfunctie al dan niet op afstand. De woningtoegangen liggen aan de noordwestzijde en de zuidoostzijde. Verder wordt de woning omringd door ondiepe tuinen met hagen. De boerderij krijgt door het gebruik van baksteen en hout een natuurlijke uitstraling, passend bij de rurale sfeer. Door deze materiaalcombinatie en kleurgebruik wordt de boerderij uitbundiger in architectuur dan de rest van de bebouwing in het plangebied, wat zorgt voor een contrast.

Rijwoningen

In het plan is ruimte voor een blok van zeven rijwoningen die door de woningcorporatie 'Portaal' ontwikkeld zullen worden. Deze woningen vallen in de categorie middenhuur en zijn bedoeld voor jonge gezinnen die in een rustige, landelijke en duurzame woonomgeving willen wonen. Het woningblok heeft een voortuintje en de voorkant is gericht op het centrale erf. Aan de achterzijde hebben de woningen ook een tuin die helemaal doorloopt tot aan het water langs de wijk Zwanenkamp. Aan de zuidwestzijde zijn de bergingen gesitueerd. Architectonisch onderscheidt dit woonblok zich van de boerderij door de sobere uitstraling.

Twee-onder-één-kapwoning

Er worden twee twee-onder-één-kapwoningen centraal gesitueerd in het plangebied, direct ten westen van de woonboerderij. Deze tweekapper valt binnen de categorie vrije koopsector. De twee woningen krijgen een compacte achtertuin en de naastgelegen pergola met geïntegreerde bergingen wordt mee ontworpen en grenst hier direct aan.

Vrijstaande woningen

De twee vrijstaande woningen liggen in het zuidwesten van het plangebied en krijgen een prominente plaats aan het pleintje. Architectonisch sluiten beide woningen bij elkaar aan, alsook bij het ontwerp van de rijwoningen. Hierdoor krijgt deze bebouwing een eenvormige uitstraling, waardoor het ensemble herkenbaar wordt als erf.

Groen parkeerterrein

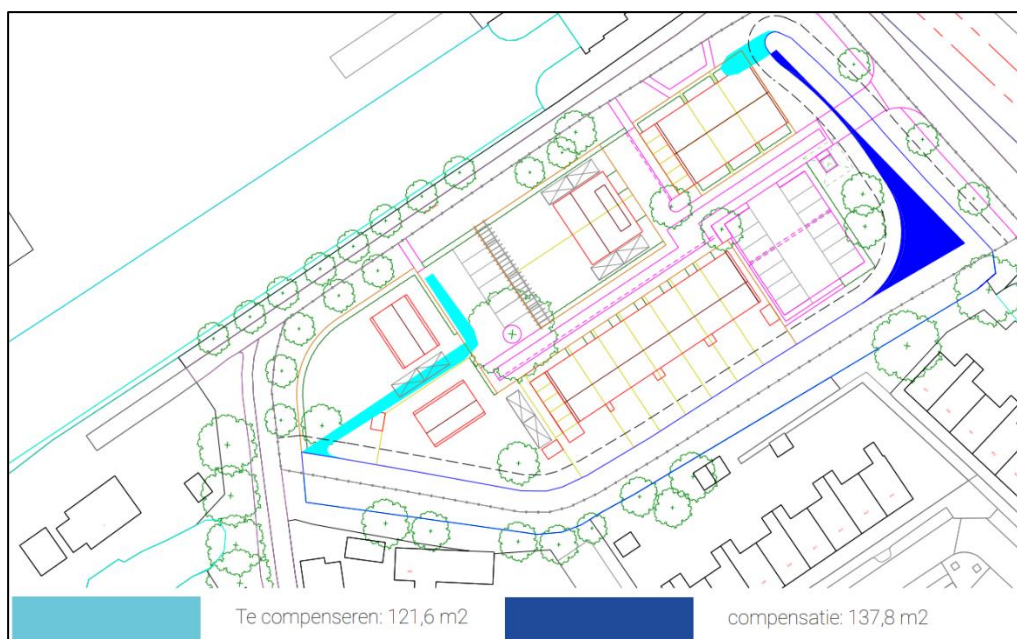
Het parkeerterrein bij de entree van het erf biedt ruimte aan 14 parkeerplaatsen. Het ontwerp is groen en klimaat adaptief door onder andere het gebruik van decoratieve open grasbetonverharding, wat het regenwater makkelijk kan infiltreren.

Het pleintje

Het pleintje is de centrale openbare ruimte van het plangebied. Dit gebied is bedoeld als ruimte waar kinderen kunnen spelen, alsook kan het gebruikt worden voor bestemmingsverkeer en als overloop van het groene parkeerterrein bij de entree. Op het pleintje is ruimte voor zes parkeerplaatsen.

Water

Door de realisatie van de vrijstaande woningen en het centrale pleintje dient, in het kader van klimaatadaptatie, water gecompenseerd te worden elders in het plangebied. Daartoe wordt de watergang aan de noordoostzijde van de kavel uitgebreid. In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de watercompensatie vorm krijgt.



Watercompensatie (Bron: SAB).

3 BELEIDSKADER

Onderhavig initiatief wordt in dit hoofdstuk getoetst aan het Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie [NOVI] biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Toetsing

In het kader van voorliggend plan is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹. Hieronder worden de bevindingen uit de Ladder uiteengezet.

¹ SAB (2023). "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Haarrijnweg 5 Maarssen". Projectnummer: 200470.01. 8 juni 2023.

Stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 17 woningen binnen de kern Maarssen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie² dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling³.

Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit de realisatie van 17 woningen (terwijl er in de huidige situatie één woning binnen het plangebied aanwezig is) wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek: een woningbouwlocatie.

Kwantitatieve behoefte

Gelet op de positieve prognose van de huishoudensontwikkeling binnen de regio Utrecht West en de gemeente Stichtse Vecht, het feit dat er onvoldoende harde plan-capaciteit is om in de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente te voorzien, er sprake is van een regionale versnellingsopgave en de gemeente Stichtse Vecht te maken heeft met een relatief hoge druk op de woningmarkt, maakt dat geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

Gelet op de prognose van de kwalitatieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de gemeente Stichtse Vecht kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet in op een divers aanbod waarbinnen aandacht is voor betaalbaarheid en begeleid wonen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte. Daarbij komt dat er een behoefte is aan de toevoeging van kleinstedelijke woonmilieus in de regio Utrecht West. Bovendien wordt met deze ontwikkeling nadrukkelijk aangesloten bij de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities, zoals verwoord in de woonvisie, zoals de segmentering, aandacht voor zorg en bijzondere woonconcepten. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maarssen. De omgeving van het plangebied is aan de zuidzijde vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke functies. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een kanaal waarachter het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht is gesitueerd. Dit

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling, kan gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Wonen is immers de dominante functie in de direct omgeving en de uitvoering in een boerencluster maakt een directe verbinding met het nabijgelegen buitengebied.

Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorggedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- Kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.

- Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hierop ingegaan.

Klimaatbestendig en waterrobuust

De provincie streeft naar een klimaatbestendige en waterveilige provincie, waarbij een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem essentieel is. Overheden zijn samen met drinkwaterbedrijven verantwoordelijk voor de 'zorgplicht drinkwater', wat de openbare drinkwatervoorziening veiligstelt. Ter bescherming van de bestaande drinkwaterwinning heeft de provincie speciale beschermingszones aangewezen. Het plangebied ligt in zo een 'beschermingszone drinkwaterwinning'.

Omdat voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen, waarbij onverharde grond wordt omgezet in verharding, dient bekeken te worden hoe dit plan een bijdrage kan leveren aan de provinciale ambitie ten behoeve van het verbeteren van het grond- en oppervlaktewater. Het plangebied wordt natuurinclusief en klimaat adaptief ontwikkeld. Zie hiervoor ook het Beeldkwaliteitsplan.

Overstromingsrisicogebied

Het plangebied ligt in een overstromingsrisicogebied. In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt ingezet op het beperken van de effecten van overstromingen. Uiteraard wordt ingezet op waterveiligheidsmaatregelen, maar mocht het toch mis gaan, is in de omgevingsvisie een overstroombaar gebied opgenomen. In dit gebied is extra aandacht nodig voor een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen. Een goede samenwerking tussen gemeenten, waterbeheerders en de veiligheidsregio is daarbij benodigd. Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare functies, namelijk 'wonen', waar, in geval van overstromingen, rekening mee gehouden dient te worden. Daarom dient goedkeuring gevraagd te worden aan de beheerder van de waterkering. Ook wordt de watergang aan de noordoostzijde van de kavel uitgebreid. Zie verder ook paragraaf 4.7.

Bodemdaling

Het plangebied is gelegen in een aandachtsgebied bodemdaling. In dit gebied dient aandacht te worden besteed aan het tegengaan van bodemdaling. De voornaamste oorzaak van bodemdaling in 'stedelijk gebied' is zetting door het gewicht van wegdek, ophoogmateriaal en zwaar verkeer. De gevolgen hiervan moeten worden aangepakt met een mix aan maatregelen. Het beleid van de provincie voor bodemdaling in het stedelijk gebied is vooral gericht op het ondersteunen van gemeenten en particulieren. In voorliggend plan worden maatregelen genomen om de gevolgen van bodemdaling te ondervangen door de grond voor te belasten. Dit geldt zowel voor het deel waar de bebouwing en bestrating komt, als voor het deel waar de tuinen komen.

Vitale steden en dorpen

De komende decennia blijft de provincie Utrecht volgens prognose fors groeien. Om aan de extra vraag naar woon- en werklocaties te voldoen, hanteert de provincie de

voorkeur voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied. Dit met als doel de steden en dorpen vitaal te houden. Met voorliggend plan worden woningen toegevoegd binnen de stedelijke contouren. Hiermee sluit onderhavig plan op de ambitie van de provincie. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de ambities uit de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Toetsing

Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 2.10: Overstroombaar gebied

Net zoals voor vrijwel heel Utrecht-West geldt dat het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Voorliggend plan voorziet, met de realisatie van nieuwe woningen, in nieuwe kwetsbare functies. Met dit overstromingsrisico dient rekening gehouden te worden.

Artikel 3.5 t/m 3.7: Beschermingszone oppervlakte waterwingebied

Behoud van de kwaliteit van het drinkwater is essentieel. De duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening geldt als een dwingende reden van groot openbaar belang. Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toeneemen (stand-still). Winningen van oppervlaktewater zijn kwetsbaar voor verontreinigingen die via het water of de lucht bij de winning kunnen komen, omdat er geen bescherming via bodempassage is. Om deze winningen te beschermen heeft RWS een beschermingszone rondom de directe innamepunten van oppervlaktewater opgenomen. De beschermingszone is bedoeld voor beheersing van calamiteiten, beoordeling van lozingen en beoordeling van ruimtelijke plannen. Zo kan de waterwinning veilig worden gesteld. Omdat de beschermingszone van RWS geen rechtsgevolgen heeft voor derden, heeft de provincie Utrecht de zone ook opgenomen in de verordening en zo de bescherming verankerd.

Artikel 9.15 Stedelijk gebied

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de 'duurzame verstedelijkingsladder' worden toegepast. Voor deze toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht: 't beste van twee werelden

De “Omgevingsvisie Stichtse Vecht: 't beste van twee werelden” is op 12 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht. De omgevingsvisie bevat zeven thema's:

- 1 Gezondheid voor iedereen;
- 2 Ruimte voor verstedelijkingsopgaven;
- 3 Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio;
- 4 Prettig leven in de kernen;
- 5 Ruimte voor recreatie;
- 6 Toekomstbestendig vitaal platteland;
- 7 Werken aan klimaatverandering.

De visie geeft aan dat er een enorme behoefte aan woningen is vanuit de regio en vanuit de Stichtse Vecht zelf. De gemeente ligt in de snelst groeiende regio van Europa. De ligging van Stichtse Vecht in deze hoog dynamische regio, tussen Utrecht en Amsterdam, vraagt om en rechtvaardigt een versnelde groei van woningen. De gemeente stelt, als deel van haar verstedelijkingsopgave, dat grote aantallen woningen gebouwd moeten worden voor de eigen bevolking en de regio en dat versnelde groei plaats moet vinden.

Toetsing

Het voorliggend initiatief sluit aan op de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Het plangebied is gesitueerd binnen de bebouwde kom van Maarssenbroek en behoort daardoor tot het deelgebied 'Kernen' uit de omgevingsvisie. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwprogramma met 17 woningen, waardoor wordt ingespeeld op de vraag naar versnelde groei en de verstedelijkingsopgave. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2017 – 2022 (actualisatie)

Op 19 maart 2019 heeft een actualisatie van de 'Woonvisie 2017 – 2022' plaatsgevonden. In deze visie komen een aantal ambities naar voren die hieronder kort beschreven worden.

Betaalbare woningen:

De gemeente Stichtse Vecht wil dat het aanbod aan betaalbare woningen aansluit bij de verwachte behoefte. Hierbij zal zowel gekeken moeten worden naar enerzijds het realiseren van meer nieuwe sociale huurwoningen en anderzijds het vergroten van de doorstroming binnen de bestaande huurvoorraad. Naast nieuwbouw zet de gemeente in op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad. Ook wil de gemeente dat er meer keuzemogelijkheden komen voor de groep middeninkomens, onder andere in de vrije sector huur.

Middenhuur:

De gemeente wil dat er meer keuzemogelijkheden komen voor de groep middeninkomens, onder andere in de vrije sector huur. De gemeente zet daarom in op een nieuwbouwprogramma van 20% aan middenhuurwoningen en stelt hierbij aanvullende kwaliteitseisen.

Welzijn en zorg:

Ten aanzien van zorg wil de gemeente wil bijdragen aan een goede afstemming tussen vraag en aanbod op het terrein van 'wonen met zorg' en dat er een klimaat is waarin ouderen en mensen met een beperking prettig kunnen blijven wonen en leven. Dit moet bereikt worden middels een adequate afstemming tussen (zorg)geschikte woningen in een daarop afgestemde woonomgeving met bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Verduurzaming:

De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Dit kan ook door middel van compensatie via energieopwekking. Voor een belangrijk deel ligt hiervoor een opgave in de bebouwde omgeving en daarmee de woningvoorraad (nieuw en bestaand).. De aangeboden verkaveling en ontwerpen voldoen aan de BENG-eisen.

Nieuwe woonconcepten:

De gemeente vindt het belangrijk dat er ruimte is voor nieuwe woonvormen die inspelen op een duidelijke woonbehoefte. De gemeente is voornemens een faciliterende rol aan te nemen richting ontwikkelaars die kansrijke niches aan de woningvoorraad willen toevoegen.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma met 17 woningen. Een nieuw woonconcept biedt ruimte aan zes rug aan rug woningen, mogelijk voor mensen met een zorgbehoefte. Daarnaast is ruimte voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector en rijwoningen in de categorie middenhuur. Tevens is duurzaamheid een centraal thema in het plan, waarbij met name veel oog voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie is.

3.3.3 Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

4 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

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

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;

- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd⁴. In dit onderzoek is beoordeeld of door voorliggende ontwikkeling nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde stikstofonderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op Natura 2000 - gebieden niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een flora en fauna onderzoek, of er geldt een provinciale ontheffing. Met inachtneming van de broedperiode voor vogels en de zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming zijn de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.
Verkeer	De nieuwe woonontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking zonder te verwachten afwikkelingsproblemen op de bestaande infrastructuur. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. De toename van het verkeer op de omliggende wegen bedraagt meer dan 40% (licht verkeer) ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit. Nadere beschouwing wijst uit dat de geluidsbelasting op de dichtstbijliggende bestaande woningen bedraagt maximaal 44 dB. Dat is minder dan de voorkeurswaarde van 48dB uit de Wgh. Gezien voorgaande is geen sprake van een negatief milieueffect.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het plan draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.

⁴ SAB (2023). "Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Haarrijnweg 5 Maarssen". Projectnummer: 200470.01. 8 juni 2023.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig

Conclusie

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest), een verkennend bodemonderzoek asbest (op een beperkt deel van de locatie) en nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd. Aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek asbest op de locatie was het aantreffen van asbestplaatmateriaal bij een tweetal proefgaten op de locatie.

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken op de locatie blijkt dat op de locatie sprake is van de volgende verontreinigingen:

- Verontreiniging met minerale olie (in grond en grondwater) ter plaatse van de voormalige HBO-tank bij het woonhuis. Het betreft een niet-ernstige verontreiniging en derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Erfverharding (semiverharding bestaande uit sintels, beton en baksteen; geen sprake van bodemmateriaal in de zin van de Wet bodembescherming). In deze laag zijn (indicatief) matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetroffen. In een mengmonster van de verhardingslaag is geen asbest aangetroffen;
- Een opgebrachte laag met bijmengingen (puin, sintels, beton), die diffuus hetero-geen licht tot matig verontreinigd is met zware metalen, PAK en minerale olie. Deze verontreiniging is in een eerder stadium (2003) door de provincie Utrecht beoordeeld als een niet-ernstige verontreiniging c.q. geen geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Dit is destijds schriftelijk vastgelegd. Mogelijk is een gedeelte van de opgebrachte laag in het verleden aangebracht als een toemaakdek;
- In de opgebrachte laag zijn bij het nader bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy verontreinigingen met asbest aangetroffen. De verontreinigingen met asbest in grond liggen echter beneden de restconcentratienorm (100 mg/kg d.s.), waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als gevolg van asbest;

- Plaatselijk is in een puinlaag (in het traject van 0,3-0,5 m -mv) een gehalte aan asbest net boven de restconcentratienorm aangetroffen (100 mg/kg d.s.). Het betreft echter geen bodemlaag, waardoor er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. Hierdoor kan volstaan worden met het opstellen van een plan van aanpak. Econsultancy heeft een “Plan van aanpak bodemsanering”⁵ opgesteld.

Doel van de bodemsanering is de locatie functiegericht en kosteneffectief te saneren om de locatie geschikt te maken voor het geplande gebruik (appartementencomplex c.q. niet grondgebonden wonen).

In het kader van de herontwikkeling zal de locatie worden opgehoogd. Het plan van aanpak is opgesteld op basis van de uitgangspunten (voor zover beschikbaar) met betrekking tot de geplande nieuwbouw (appartementen), zoals actuele terreinhoogten, geplande graafwerkzaamheden, toekomstige peilen (ophoging) en eventueel benodigde bemalingen.

De grondsanering ter plaatse van de minerale olie spot (bij de voormalige HBO-tank) is erop gericht om de verontreinigingsbron met minerale olie in de grond zoveel mogelijk te verwijderen. In de toekomst is ter plaatse van de huidige minerale olie spot het parkeerterrein van het appartementencomplex gepland. Hierdoor vormt de achterblijvende restverontreiniging met minerale olie in de bodem geen enkel risico of belemmering bij het toekomstige gebruik, mede gelet op de geplande ophoging van de locatie in het kader van het bouwrijp maken.

De aanwezige erfverharding met bijmenging (meer dan 50%, waardoor er geen sprake is van bodemmateriaal in de zin van de Wet bodembescherming) zal op basis van zintuiglijke waarnemingen in het veld worden ontgraven.

Op de herontwikkelingslocatie bevindt zich een ondiepe watergang, waar in het kader van het verkennend onderzoek een sliblaag met een dikte van 0,1 à 0,2 m aangetroffen. Uitgangspunt is dat deze sliblaag in het Kader van het bouwrijp maken eveneens dient te worden verwijderd.

Conclusie

Met inachtneming van de maatregelen, zoals opgenomen in het “Plan van aanpak bodemsanering”, vormt het aspectbodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁵ Econsultancy (2023). “Gewijzigd plan van aanpak bodemsanering Haarrijnweg 5 te Maarsse”. Rapportnummer: 9121.007, 11 januari 2023.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In juridisch-planologische procedures moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Een akoestisch onderzoek⁶ naar geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer is verricht. Navolgend worden de conclusies van het onderzoek gepresenteerd:

- De geluidbelasting vanwege de spoorlijn Amsterdam - Utrecht bedraagt maximaal 68 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting.
- De geluidbelasting vanwege de omringende (gezoneerde) weg is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege deze weg wordt voldaan aan de Wgh.
- Van elke individueel te onderscheiden weg is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan de Wet Geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeer, vormt dus geen belemmering van de beoogde ontwikkeling.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig onwenselijk. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van maatregelen bij de ontvanger (conform het Bouwbesluit 2012), waarbij rekening wordt gehouden met de hogere geluidbelasting van het spoor, zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. In een aanvullend onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn.

Aan te vragen hogere grenswaarden ten gevolge van de spoorlijn Amsterdam – Utrecht.

Kenmerk toetspunt	Omschrijving	Hoogte toetspunt (m)	Hoogste geluidbelasting in dB
mh 1_B	middenhuur noordoost gevel	4,5	58
MOBW 1_B	noordoost	4,5	61
MOBW 1_C	noordoost	7,5	68
MOBW 2_B	zuidoost	4,5	57
MOBW 2_C	zuidoost	7,5	63
MOBW 3_B	zuidoost	4,5	56

⁶ SAB (2022). "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Maarssen, Haarrijnweg 5". Projectnummer: 200470.01. 16 september 2022.

Kenmerk toetspunt	Omschrijving	Hoogte toetspunt (m)	Hoogste geluidbelasting in dB
MOBW 3_C	zuidoost	7,5	62
MOBW 4_C	zuidwest	7,5	56
MOBW 5_B	noordwest	4,5	57
MOBW 5_C	noordwest	7,5	64
MOBW 6_B	noordwest	4,5	58
MOBW 6_C	noordwest	7,5	65
tk2.2_B	Tweekapper koop Noord-West	4,5	56
vr 1.2_D	vrijstaand noordwest gevel	10,5	56
vr1.1_C	vrijstaand Noord-Oost gevel	7,5	57
vr1.1_D	vrijstaand Noord-Oost gevel	10,5	61
vr1.4_D	vrijstaand Zuid-Oost gevel	10,5	56
vr3.1_D	vrijstaand zuidoost gevel	10,5	57
vr3.3_C	vrijstaand 3 noordwest gevel	7,5	56
vr3.3_D	vrijstaand 3 noordwest gevel	10,5	59
vr3.4_C	vrijstaand noordoost gevel	7,5	57
vr3.4_D	vrijstaand noordoost gevel	10,5	61

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel dienen besluit hogere grenswaarden te worden verleend.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het

NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 g/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

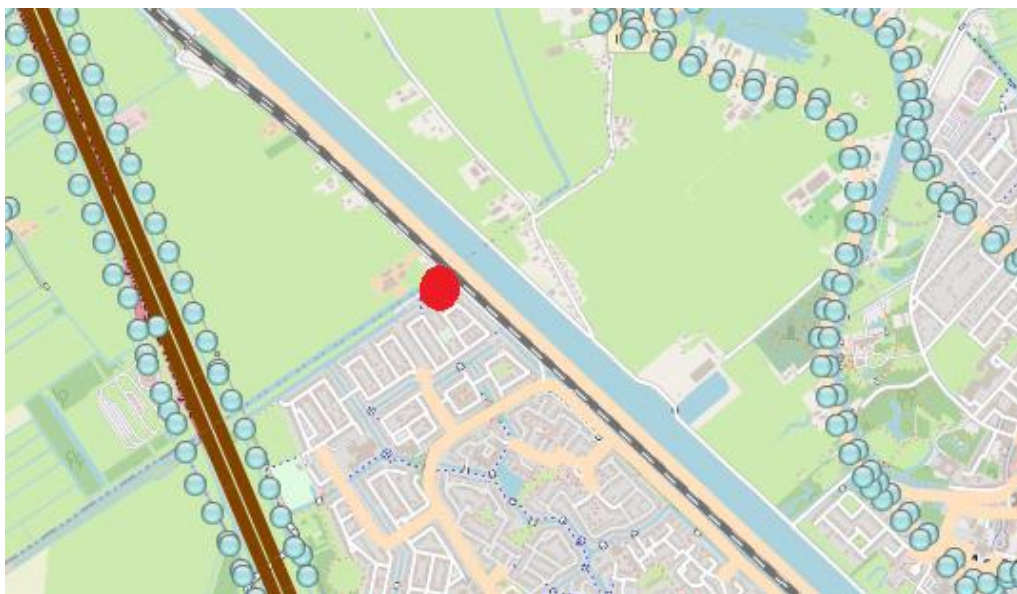
Om aannemelijk te maken dat voorliggend plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van een worstcase situatie, door geen planvergelijking te doen en inzichtelijk te maken of de herontwikkeling op zichzelf NIBM te noemen is. Na invulling van de rekentool volgt dat dit het geval is, zoals in de afbeelding hieronder te zien.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		103
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool (Bron: Infomil/RIVM).

Nadat het effect van het plan middels de NIBM-tool wordt berekend, is het plan ook getoetst aan de hand van de NSL-monitoringstool. Dit gebeurt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook wordt gekeken naar de concentraties fijnstof en (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied. Na raadpleging van de NSL-monitoringstool wordt geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit voor het jaar 2030 op deze locatie. De blootstelling is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op lange termijn in het plangebied verder afnemen.



Uitsnede NSL-monitoringstool (Bron: nsl-monitoring.nl).

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

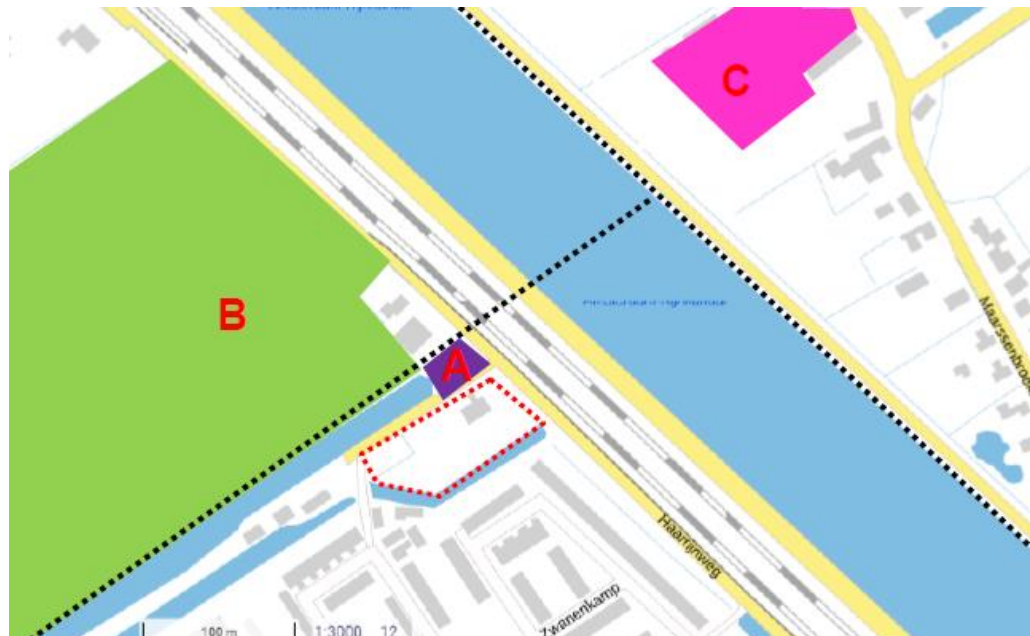
Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en

gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door SAB een memo bedrijven en milieuzonering⁷ opgesteld.



Ligging hinderveroorzakende percelen en bestemmingen in de omgeving van de ontwikkellocatie (de ontwikkellocatie is in rode stippellijn weergegeven) zwarte stippellijnen zijn de bestemmingsplangrenzen (Bron: pdokviewer.nl, bewerking: SAB)

De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven met een rode stippellijn. In de directe omgeving van de locatie liggen verschillende functies. Het paarse gebied (A) is een rioolgemaal, een inrichting die valt onder categorie 2 van de VNG bedrijvenlijsten. Het groene gebied (B) betreft een agrarisch bedrijf met agrarische gronden, waarbij de hoogst mogelijke milieucategorie 3.1 is. Het roze gebied (C) illustreert de gronden waar een dynamo revisiebedrijf en meerdere bedrijven zijn toegestaan, waardoor wordt uitgegaan van de milieucategorie 4.1.

⁷ SAB (2022). "Quick scan bedrijven en milieuzonering Woningbouwontwikkeling Haarrijnweg 5 - Maarssen". Projectnummer: 200470.01. 19 september 2022.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^6 als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde bestemmingsplanherziening heeft SAB het plan getoetst aan het aspect externe veiligheid⁸. In het rapport worden de potentiële risicobronnen beschouwd voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, luchtvaart en windturbines;

⁸ SAB (2022). "Onderzoek externe veiligheid Maarssen, Haarrijnweg 5". Projectnummer: 200470.01, 12 juni 2023.

- De ontwikkellocatie bevindt zich in het invloedsgebied van wegtraject A2, maar valt buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone), derhalve kan hierbij worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico;
- De ontwikkellocatie bevindt zich in het invloedsgebied van spoortraject 71 en watertraject Corridor Amsterdam – Rijn. Een nader onderzoek is derhalve vereist.

Risicoberekening

Personendichtheid

In het rapport 'Externe veiligheid' is als onderdeel van de berekening van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt op welke wijze de bepaling van de personendichtheid in de huidige en toekomstige situatie heeft plaatsgevonden. Het betreft ten opzichte van de huidige situatie een toename van circa 41 personen in de toekomstige situatie.

Kwantitatieve risicoanalyse spoorlijn

Als gevolg van het ontwikkelplan zal de personendichtheid in het invloedsgebied van spoortraject Utrecht – Amsterdam toenemen. Het spoortraject kent in de nabijheid van de ontwikkellocatie geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR $10^{-6}/j$ contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico niet toeneemt.

Kwantitatieve risicoanalyse water

Het watertraject kent geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR $10^{-6}/j$ contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico niet toeneemt.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ingevolge artikel 7 en 8 kan een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven als de verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Wel is het wenselijk het groepsrisico van de in de $10^{-8}/j$ plaatsgebonden risicocontour liggende bebouwing zoveel mogelijk te minimaliseren.

Beheersbaarheid / bestrijdbaarheid

De Veiligheidsregio Utrecht adviseert om bij de verdere uitwerking van het plan contact met hen op te nemen om te bepalen of de bereikbaarheid voldoende is.

Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. De VRU concludeert dat de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening op circa 125 meter afstand ligt. Het open water in de directe omgeving is niet geschikt om te dienen als eerste bluswatervoorziening. De VRU concludeert dat er een extra bluswatervoorziening gerealiseerd dient te worden in samenspraak met de VRU. Er dient contact te worden opgenomen met de afdeling Team Operationele Voorbereiding.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, 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 toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Immers, schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen. Dit advies is ook van toepassing op het brandbare scenario.

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Bestaande (vlucht)wegen van de risicobron af, in dit geval richting westen naar omliggende percelen en buurten, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten. Voor de aanwezige personen is in het geval van een dreigende explosie of een plasbrand hun gebied te ontvluchten. Zij kunnen dit van de risicobron af doen door te vluchten via de weg lang de vaart en het fietspad naar de Zwanenkamp.

In dit plan zijn woningen opgenomen met mogelijk een zorgfunctie (op afstand). De bewoners kunnen in redelijke mate zelfstandig wonen en hebben dan ook kennis over vluchtroutes. Het bedrijfsnoodplan dient de beschreven ongeval scenario's te bevatten evenals de benodigde bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen.

Advies veiligheidsregio

Ten tijde van het opvragen van het advies van de veiligheidsregio, maakten MOBW-units onderdeel uit van het plan. De veiligheidsregio heeft geadviseerd om te kijken naar de zelfredzaamheid van de kwetsbare groep die in deze units gaat wonen. De toekomstige bewoners behoeven geen 24-uurs aanwezigheid van een zorgverlener. Daarmee is dit deel van het advies van de veiligheidsregio niet meer van toepassing op voorliggend plan. De reactie van de Veiligheidsregio is verwerkt in het onderzoek externe veiligheid en bovenstaande tekst. Tevens worden de overige aanbevelingen meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wertoets'.

Europese kaderrichtlijn water (2000)

De Kaderrichtlijn Water biedt het instrumentarium om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze doelen te realiseren, reikt de richtlijn diverse instrumenten aan, zoals maatregelenprogramma's, stroomgebiedbeheersplannen, monitoringverplichtingen en economische analyses van het watergebruik inclusief de kostenterugwinning van waterdiensten.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te

zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.

- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal I&W binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Noord-Holland is op 31 januari 2022 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Holland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Deelprogramma oppervlaktewater: daarin zijn de rol van verschillende overheidsinstanties toegelicht met samenwerkingsverbanden. Verschillende speerpunten worden benoemd. Voorbeelden van deze opgaven zijn agrarisch waterbeheer, waterkwaliteit en circulaire economie
- 2 Deelprogramma grondwater: de provincie wilt zich openstellen voor grote maatschappelijke verandering zoals bodemenergie of industriële toepassingen, met respect voor drinkwatervoorzieningen. Verder bestaat het doel om geen uitputting van grondwatervoorraden te krijgen.
- 3 Deelprogramma overstromingsrisico's: bij dit programma speelt de normering en de samenwerkingsverbanden met betrekking tot waterveiligheid een centrale rol.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in subthema's, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Holland

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- *Zuiver afvalwater*: Bij dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol met oog voor circulaire economie en energieneutraliteit.
- *Robuust en gezond watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water.
- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

Het programma is, naast deze thema's; in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De aanpak en de visie per deelgebied zijn toegelicht om de opgaven op te kunnen pakken.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Beleidskader gemeente Stichtse Vecht

Gemeenten hebben op grond van de Wet milieubeheer (Wm) een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater en op grond van de Waterwet een zorgplicht voor hemelwater en een zorgplicht voor grondwater. De wijze waarop een gemeente invulling geeft aan de zorgplichten wordt o.a. weergegeven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) en het grondwaterbeleidsplan. In het grondwaterbeleidsplan geeft de gemeente Stichtse Vecht aan hoe zij invulling geeft aan de grondwaterzorgplicht. Het rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente haar zorgplichten voor het afvalwater, regenwater en grondwater invult. Het GRP geeft inzicht in de aanleg, tijdige vervanging, verbeteringen, beheer en onderhoud van de riolering en in de kosten van al deze facetten. Daarnaast behoren ook het voorkomen van verontreiniging van afstromend hemelwater of het stimuleren van perceeleigenaren om hemelwater op het eigen perceel te verwerken tot de taken. Een goed functionerend oppervlaktewatersysteem is van belang om afstromend hemelwater op een effectieve manier te kunnen verwerken. Het GRP is het instrument waarmee de gemeentelijke taken worden plaats geven.

In het GRP is opgenomen dat de grondeigenaar zelf verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen voor de inzameling van stedelijk afvalwater en afwatering van hemel- en grondwater. Zo is hij in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het hemelwater wat op zijn terrein valt. Ook de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand vallen onder de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. Pas als de particulier zich niet met redelijke inspanning van deze zorg kan ontdoen ligt er een taak voor de gemeente.

Toetsing

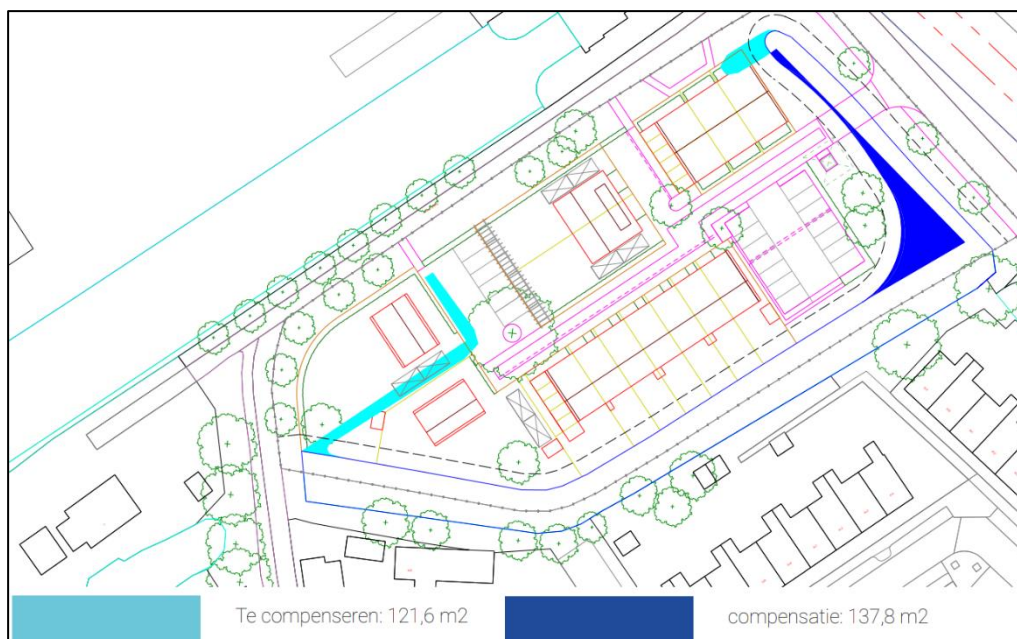
Voor de onderhavige ontwikkeling is een digitale watertoets⁹ doorlopen, deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat nader overleg plaats moet vinden met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Dit overleg heeft plaatsgevonden. Op basis daarvan is het plan aangepast zodat er voldoende watercompensatie in het plan aanwezig is.

Beoogde situatie

Het plan voorziet in de realisatie van 17 woningen op het perceel Haarrijnweg 5 in Maarssen. Het voorliggend plan voorziet in de directe compensatie van oppervlakte als gevolg van het dempen van een bestaande sloot.

⁹ SAB (2021) "Digitale watertoets". 16 december 2021.



Watercompensatie bestaande watergang¹⁰ (Bron: SAB).

Tijdens het vooroverleg ter voorbereiding is echter gebleken dat een groter oppervlak gecompenseerd moet worden als gevolg van de verharding van het plangebied als gevolg van de planrealisatie. Daarbij is naar voren gekomen dat volgens de afspraken binnen het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de inmiddels gesloopte bebouwing niet meer meegerekend mag worden. Dit leidt tot een aanzienlijk hogere compensatie dan aanvankelijk werd gedacht. Vooruitlopend op het plan is namelijk al een groot deel van de bebouwing, het voormalige, hondenpension, gesloopt. Na planrealisatie is er sprake van een toename van verharding van 2.404 m². In de geldende regels wordt uitgegaan van een compensatieplicht van 15%. Ten behoeve van deze compensatie zijn afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden welke neergelegd zijn in de Memo Klimaat adaptief bouwen Haarrijnweg. Deze memo is als bijlage bijgevoegd.

¹⁰ Memo Klimaat adaptief bouwen Haarrijnweg.



Plattegrond nieuwe situatie (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB)

Locatie specifieke eigenschappen

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 0,65 meter - NAP.

Aan de hand van grondwatertools (product van de Geologische Dienst Nederland – TNO) is de volgende tabel vastgesteld met betrekking tot het grondwater:

Grondwaterpeilput	Meetperiode	Grondwaterstand (min./gem./max. m + NAP)	Maaiveld (in m + NAP)	Afstand gem. en max. grondwaterstand tot maaiveld
B31G2366	01-08-2016 tot 07-04-2020	-1,55 / -1,34 / -1,02	-0,47	1,08 m en 0,55 m
B31G0259	20-12-1994 tot 28-01-2000	-1,45 / -1,25 / -1,15	-0,40	1,05 m en 0,75 m

Tabel De dichtstbijzijnde omringende grondwaterpeilputten zoals te vinden op <https://www.grondwatertools.nl/gwsinbeeld/>. Met de minimale, gemiddelde en maximale grondwaterstand en de gemiddelde en maximale afstand tot het maaiveld.

De grondwaterstand heeft op basis van omliggende historische waarden op zijn hoogste punt een afstand van minimaal 0,55 meter tot het maaiveld en gemiddeld een afstand van minimaal 1,05 meter tot het maaiveld.

Het bestemmingsgebied is in het verleden in gebruik genomen als dierenpension en was bebouwd met een boerderij en een schuur. De boerderij is nog altijd aan de noordzijde van het perceel aanwezig en wordt bewoond door de eigenaren. De schuur is inmiddels gesloopt. Het gedeelte ten westen en zuiden van de boerderij is deels

verhard, de rest van het perceel is onbebouwd en begroeid met bomen en struiken. Indien in de nieuwe plansituatie geen significante waterdoorlatendheid aanwezig is, dient de opvang van hemelwater op de plek van bestemming plaats te vinden. Als dit niet mogelijk is, zal gebruik moeten worden gemaakt van de gemeentelijke waterafvoer. Gescheiden riool is bij de locatie aanwezig hiervoor.

Waterveiligheid

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Binnen het plangebied liggen geen waterkeringen. Er hoeven daardoor ook geen regels opgenomen te worden ter bescherming van waterkeringen.

Oppervlaktewater

Uit de legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden blijkt dat er watergangen in (de directe omgeving van) het plangebied gelegen zijn. Hierdoor worden mogelijk waterbelangen van het Waterschap geraakt. Tevens geldt vanuit de IOPVU dat het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Voorliggend plan voorziet, met de realisatie van nieuwe woningen, in nieuwe kwetsbare functies. Met dit overstromingsrisico dient rekening gehouden te worden.

Gezien meerdere belangen van het waterschap geraakt worden, is het noodzakelijk het plan en deze onderbouwing van de waterparagraaf af te stemmen met het Waterschap. Er heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot watercompensatie zoals hiervoor aangegeven.

Hemelwater

In het bestemmingsplan worden voldoende infiltratiemogelijkheden in het plan verwezenlijkt. Zo is het ontwerp van het parkeerterrein groen en klimaat adaptief door onder andere het gebruik van decoratieve open grasbetonverharding, wat het regenwater makkelijk kan infiltreren. In totaliteit zal echter wel sprake zijn van een toename van de verharding, waardoor er waarschijnlijk minder infiltratiemogelijkheden zijn dan in de huidige situatie. Dit kan ten dele gemitigeerd worden door de beoogde beplanting op het gebouw en eventueel het zelf opvangen van regenwater. Echter zal de waterverwerking van het gebied waarschijnlijk afnemen en is het gewenst dat er gebruik wordt gemaakt van het gescheiden waterafvoersysteem van de gemeente.

Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen, is bij nieuwbouw een gemeentelijke voorkeur vanuit het GRP dat er een waterberging op eigen terrein komt die 10 mm water kan bergen per m² op de riolering aangesloten verhard oppervlak. In de beoogde situatie wordt circa 1.287 m² verhard oppervlak toegevoegd. Op eigen terrein is daarmee een berging van circa 13 m³ vereist.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en het bouwpeil en/of maaiveld. De gemeente heeft minimaal gewenste ontwateringsdiepten vastgesteld voor gebieden met een ruime drooglegging (meer dan 1,0 meter) en voor gebieden met een geringe drooglegging (minder dan 1,0 meter). Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied met een geringe drooglegging, waarvoor in het openbare gebied wordt gestreefd naar een

grondwaterpeil gelijk aan het oppervlaktewaterpeil met een maximale overschrijding van 25 cm.

Waterkwaliteit

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Gelet wordt op het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen, om te voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. (Sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen mogen niet gebruikt worden op delen die met 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).

Riolering

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Het afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkserwijs wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per persoon. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 17 woningen worden gerealiseerd. Dit betreft een effectieve toename van 16 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Dit zorgt voor een toename van $4,8 \text{ m}^3$ water per dag vanwege woningbouw. De aansluiting op het riool wordt in de verdere planvorming met de gemeente afgestemd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van de klimaatverandering zijn door het KNMI in beeld gebracht. De gemiddelde hoeveelheid neerslag per jaar is in de afgelopen jaren gestegen. De verwachting is dat niet alleen de hoeveelheid neerslag toeneemt, maar ook hoeveelheid hevige neerslag in korte tijd. Daarnaast neemt het zomerse neerslagtekort toe, waardoor langdurigere perioden van droogte ontstaan. In aanvulling daarop zullen er zomers ook meer zeer warme dagen zijn, wat met name in steden voor hittestress zal zorgen.

Capaciteit voor het vasthouden van water door particulieren en bedrijven mitigeert daarmee in op zowel hevige regenbuien als periodes van droogte. Dit kan bijvoorbeeld door vergroening of het zelf organiseren van regenwateropvang. Het nemen van maatregelen op eigen terrein wordt gestimuleerd middels bijvoorbeeld een extensief groen dak, een retentie- of polderdak, een geveltuin of een waterdak. Ook kan, waar mogelijk, waterpasserende verharding worden gebruikt. In het voorliggende plan wordt bewust gekozen om door middel van vergroening mitigerende maatregelen te treffen. Concrete maatregelen zijn ook te vinden in de memo Klimaat adaptief bouwen Haarrijnweg welke als bijlage is opgenomen.

Daarnaast kan schade gemitigeerd worden door een drempel of verhoogd vloerpeil en kunnen kelders waterrobuust worden ontworpen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de locatie. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Toetsing

Met een quick scan natuur¹¹ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op nabij gelegen beschermde gebieden. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" (circa 1,8 km) en de aard van de werkzaamheden is niet te verwachten dat de werkzaamheden negatieve effecten (verstoring door geluid, trillingen, licht et cetera) hebben op Natura 2000-gebieden. Effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de uitstoot van stikstof zijn mogelijk wel te verwachten. In het kader van de Wet Natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt middels een stikstofonderzoek¹². Uit de uitgevoerde berekeningen van de

¹¹ Tauw (2021). "Quickscan natuur Haarrijnweg 5, Maarssen". Kenmerk: R001-1281154KHB-V01-hme-NL. 14 april 2021.

¹² SAB (2023). "Onderzoek stikstofdepositie Maarssen, Haarrijnweg 5". Projectnummer: 200470.01. 30 november 2023.

aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten en geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd is.

Toetsing in het kader van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is niet nodig, aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de NNN. In provincie Utrecht is de externe werking van het NNN van toepassing. Het plangebied ligt op circa 900 meter van het NNN. De versturende invloeden van de werkzaamheden reiken niet tot de (begrenzing van) NNN-gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden is een effect op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling is mogelijk strijdig met de Wnb vanwege het mogelijk voorkomen van beschermde soort(groep)en. Het gaat om de aanwezigheid van vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en reptielen mogelijk in of nabij het plangebied. Aangeraden wordt om een broedvogelcontrole uit te voeren voor de start van de werkzaamheden van de beoogde ontwikkeling. Het is ook mogelijk om het plangebied buiten het reguliere broedseizoen (maart t/m augustus) ongeschikt te maken voor broedvogels. Aangezien vogels gedurende het gehele jaar tot broeden kunnen komen, zal het ongeschikt maken van het plangebied voor broedvogels wel altijd onder ecologische begeleiding moeten gebeuren.

Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek¹³ uitgevoerd. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn in de woonboerderij en in het groen van het plangebied. Wel zijn huismussen waargenomen in het groen in het plangebied en wordt de sloot ten zuiden van het plangebied gebruikt door gewone dwergvleermuizen. Het plangebied zelf is echter niet van essentieel belang voor een van de soortgroepen. Maatregelen ter voorkoming van een overtreding van de Wet natuurbescherming en het aanvragen van een ontheffing zijn niet nodig.

Daarnaast worden in het onderzoek aanbevelingen beschreven over de gewenste vervolgstappen:

- Vogels kunnen gedurende het gehele jaar tot broeden komen. Hier dient voorafgaand aan het werk rekening mee gehouden te worden. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode maart tot en met augustus (dit wordt gezien als het reguliere broedseizoen). Het heeft de voorkeur de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Vogels die buiten deze periode broeden, zijn ook beschermd. Meerkooit kan bijvoorbeeld zeer vroeg in het voorjaar tot broeden komen.
- In (en rond) het broedseizoen is een (periodieke) controle op nesten van broedvogels voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet

¹³ Tauw (2021). "Nader onderzoek Haarrijnweg 5 in Maarssen: soortgericht onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming". Kenmerk: R002-1281154JWJ-V01-efm-NL. 28 oktober 2021.

wordt gewerkt. De omvang van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald.

- Omdat de sloot ten zuiden van het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen, moet hiermee rekening worden gehouden tijdens de werkzaamheden. In de periode april tot oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst dient geen (bouw)verlichting uitstralend richting de sloot gebruikt te worden.

Houtopstanden

Toetsing in het kader van wettelijk beschermde houtopstanden is niet nodig. Aangezien de te kappen bomen binnen de bebouwde kom houtopstanden staan. Tevens is het plangebied geen onderdeel van 'Beschermd kleine landschapselementen' van de Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' zijn gebieden aangewezen met verschillende archeologische verwachtingswaarden. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde gelden aanvullende regels met betrekking tot archeologie in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan wordt voorliggend plangebied aangewezen als een locatie met een lage tot zeer lage archeologische verwachting.

Daarnaast is het plangebied volgens de Archeologische themakaart van de provincie Utrecht vrij van zones met een archeologische waardering.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

De toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' laat zien dat er geen waardevolle structuren, geen waardevolle bebouwing of monumenten in het plangebied of de directe omgeving aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

Toetsing

Verkeer

Om de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kerncijfers van het CROW. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan: de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Het voorgenomen plan betreft de sloop van één woning, waarvoor 17 woningen in de plaats worden gebouwd. Het betreffen twee vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kap woningen (koop), zeven rijwoningen (middenhuur) en 6 MOBW-units.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Om de verkeersgeneratie te bepalen dient in eerste instantie de mate van stedelijkheid bepaald te worden. Op basis van de "Nota Parkeernormen" van de gemeente Stichtse Vecht is de kern Maarssenbroek gecategoriseerd als 'sterk stedelijk' en is het plangebied aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. In de 'Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom 2021' (ASVV) is geen functie benoemd die overeenkomt met een MOBW-unit. Het wonen in een MOBW-unit komt het meest overeen met het verblijven in een aanleunwoning. Er is daarom in dit geval uitgegaan van kengetallen horende bij de categorie 'aanleunwoning en serviceflat'. In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie weergegeven, zowel voor de huidige als de toekomstige situatie.

Huidige situatie

Type	Aantal	kencijfer		per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	max
Koop, huis, vrijstaand	1	7,8	8,6	woning	7,8	8,6

Toekomstige situatie

Type	Aantal	kencijfer		per	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	max
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,4	8,2	woning	14,8	16,4
Koop, huis, vrijstaand	2	7,8	8,6	woning	15,6	17,2
Huur, huis, vrije sector	7	6,7	7,5	woning	46,9	52,5
Aanleunwoning en serviceflat	6	2,1	2,8	woning	12,6	16,8
Totaal	17				89,9	102,9

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er per saldo afgerond maximaal 95 ($102,9 - 8,6 = 94,3$) verkeersbewegingen extra per dag worden veroorzaakt door toedoen van onderhavige ontwikkeling. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie is gekeken naar de kengetallen uit de “Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom 2021” (ASVV 2021). Voor de ontwikkeling van de 17 woningen volgt uit de parkeernormen de volgende behoefte.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm in openbare ruimte	Parkeerbehoefte
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	0,3	0,6
Koop, huis, vrijstaand	2	0,3	0,6
Huur, huis, vrije sector	7	1,9	13,3
Aanleunwoning en serviceflat	6	0,8	4,8
Totaal	17		19,3

De parkeerbehoefte bestaat afgerond uit 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er zijn 28 parkeerplaatsen opgenomen in de massastudie, waarvan 20 in het openbare gebied en 8 op eigen terrein bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen. Dit betekent dat wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het thema verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

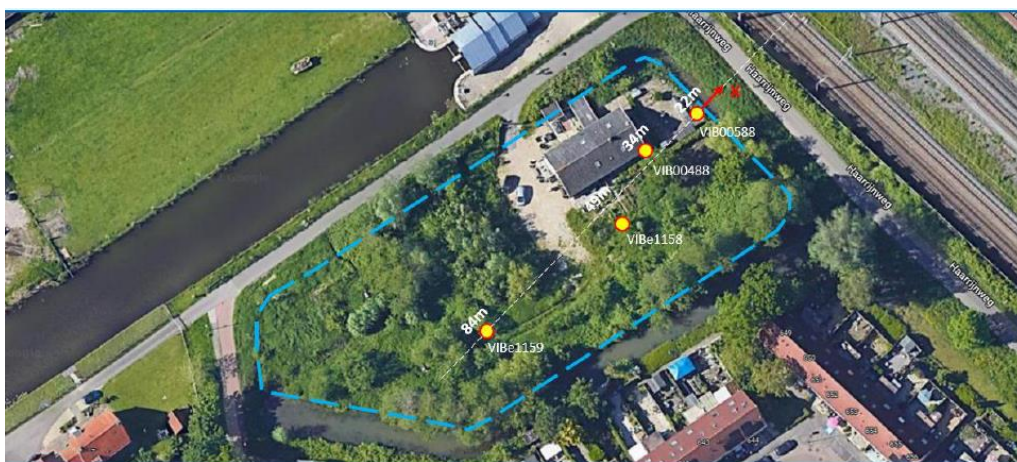
4.12 Trillingshinder

Algemeen

Het perceel ligt op korte afstand van de spoorlijn Utrecht – Amsterdam, een lijn waarop ook veel goederenvervoer voorkomt. Hierdoor is er rekening te houden met trillingen vanaf het spoor.

Toetsing

Om de trillingsbelasting op het perceel in beeld te brengen is een trillingsonderzoek¹⁴ uitgevoerd, waarbij er verkennende trillingsmetingen zijn uitgevoerd. Binnen de contouren van de kavel zijn drie bodemmeetpunten aangebracht met toenemende afstand tot het spoor. Deze liggen op 22, 49 en 84 meter afstand van de spoorlijn. Het meetpunt op 22 meter bevindt zich ongeveer op de perceelsgrens en betreft de minimaal mogelijke afstand tot het spoor. Het meetpunt op 84 meter afstand reikt niet tot het einde van de kavel, maar is zo gekozen omdat op grotere afstand er geen sterke invloed van het spoor verwacht wordt. De drie meetpunten samen maken het bovendien mogelijk het verval in trillingssterkte met toenemende afstand van het spoor te bepalen, waarmee voor de gehele kavel een prognose gedaan kan worden van de te verwachten trillingssterkten. In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven, met daarop de meetpunten.



Plangebied met meetposities (bron: trillingsonderzoek, DGMR)

Trillingsmetingen wijzen uit dat alleen goederentreinen relevant zijn qua trillingen voor de beoogde planinvulling. Reizigerstreinen leiden niet tot voelbare trillingen in de voorgenomen bebouwing. Van de goederentreinen zijn het alleen de beladen kolentreinen en kalktreinen die tot mogelijke overschrijding leiden van de streefwaarden voor trillingen. Voor de voorgenomen bebouwing betreft dit alleen de bebouwing binnen 50 meter van het spoor in het geval er gefundeerd wordt op staal en binnen 35 meter als er gefundeerd wordt op palen. Concreet betreft dit alleen het dichtst bij het spoor liggende bouwblok van zes woningen.

Omdat de zware goederentreinen vooral trillingen opwekken tussen 4 en 6,3 Hz is het van belang dat woningvloeren hiervoor niet gevoelig zijn. Dit is te bereiken door vloeren stijf uit te voeren met een laagste buig-eigenfrequentie van minimaal 10 Hz (gerealiseerd), maar qua ontwerpwaarde bij voorkeur hoger dan 12 Hz. De trillingsversterking op vloerniveau is dan minimaal. In het geval van een paalfundatie is het van belang dat palen reiken tot in een draagkrachtige trillingsarme laag, maar een lengte hebben van minimaal 10 meter. Korte palen voegen weinig toe ten opzichte van een fundering op staal.

¹⁴ DGMR Bouw (2022). Trillingsonderzoek Nieuwbouwplan Haarrijnweg 5, Maarssen. Rapportnummer B.2022.0839.00.R001. 24 november 2022.

Met de hiervoor omschreven fundering op palen en stijve woningvloeren worden trillingssterkten in het eerste bouwblok aan spoorzijde verwacht die de streefwaarden voor de $V_{\max}$ uit de SBR-B licht overschrijden. Gebaseerd op de huidige bedrijfsvoering op het spoor komt dit maar tweemaal per week voor in de maatgevende nachtperiode. Omdat alleen zware goederentreinen tot licht voelbare trillingen kunnen leiden, is de gemiddelde trillingssterkte V_{per} een belangrijke parameter voor het woon- en leefklimaat zeer laag. De V_{per} is in geen enkele beoordelingsperiode hoger dan 0,01 tegenover een streefwaarde van 0,05. Ondanks de twee verwachte overschrijdingen per week mag gesproken worden over een goed woon- en leefklimaat.

Naast de aanbevolen toepassing van een paalfundatie en stijve vloeren zijn er weinig mogelijkheden om trillingen effectief te verlagen bij de bepalende zeer lage trilfrequenties. Overwogen kan worden het eerste bouwblok op grotere afstand te bouwen of een veel zwaarder appartementenblok te realiseren. Daarnaast is qua technische oplossingen, in aanvulling op de al voorgestelde maatregelen, alleen het toepassen van trillingsisolatie effectief. Gezien de zeer lage dominante trilfrequenties vergt dit een zeer slappe verende opstelling met hoge investeringskosten die, gezien het geringe aantal overschrijdingen en de beperkte mate van overschrijding, hier als niet doelmatig kan worden beschouwd.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde maatregelen, vormt het aspect trillingshinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.13 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Er zijn binnen de locatie geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van de locatie. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) gedaan bij de uitvoering van grondtechnisch onderzoek. In het kader van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal dit wederom worden gedaan. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied'.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.

Groen

Deze bestemming regelt het (openbaar) groen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals deze vaak voorkomen in bijvoorbeeld een plantsoen. Dit zijn onder andere speelvoorzieningen. Het parkeren van motorvoertuigen is binnen deze bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. Wandel- en fietspaden zijn wel toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen evenwel voor het afwijken van de bestemming een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie opgenomen, evenals pleinen en standplaatsen. Onder andere parkeervoorzieningen, straatmeubilair en groen- en speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen deze bestemming.

Water

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

Wonen

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag in een woning, onder voorwaarden, ook worden gewerkt. Een woning is een complex van ruimten dat, blijkens de indeling en inrichting, bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatige verhuren van kamers.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Voor de locatie van de woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen/wooneenheden er toegestaan zijn. Waarbij ook de maten van de goot- en nokhoogte zijn aangegeven op de verbeelding (kaart).

De woningen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, de trillingsnormen en geluidswaarden.

Waarde - Archeologie 5

De bestemming 'Waarde - Archeologie 5' is opgesteld om archeologische waarden in het plangebied te beschermen en te behouden. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod voor deze gronden opgesteld bij bouwwerken van meer dan 1 ha en waarbij bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd.

Daaronder zijn bouwwerken toegestaan, zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Daarnaast is het alleen mogelijk om werkzaamheden uit te voeren als men beschikt over een omgevingsvergunning.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke planschade op de initiatiefnemer worden verhaald. Door de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het concept bestemmingsplan is van 28 maart 2023 tot en met 5 mei 2023 voorgelegd aan de vooroverlegpartners (Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU), Prorail, provincie Utrecht, Regionale Uitvoeringsdienst (RUD), Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en de HDSR). De vooroverlegreacties zijn gebundeld en samengevat in de Nota vooroverleg¹⁵.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 september 2023 tot en met 9 november 2023 ter inzage gelegen. Het plan is tevens naar overlegpartners gestuurd. Eenieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Gedurende de termijn heeft de gemeente van 5 appellanten een zienswijzen ontvangen. In de bijlage Nota zienswijzen

¹⁵ Gemeente Stichtse Vecht (2023). "Nota vooroverleg Concept bestemmingsplan Haarrijnweg 5 Maarssen", 25 mei 2023.

Bestemmingsplan “Haarrijnweg 5” Maarssenbroek zijn zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien¹⁶. In de Nota zienswijzen is ook aangegeven welke zienswijzen tot aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid en zijn tevens de doorgevoerde ambtelijke aanpassingen weergegeven.

¹⁶ Gemeente Stichtse Vecht (2023). “Nota zienswijzen, Bestemmingsplan “Haarrijnweg 5” Maarssenbroek, 11 december 2023.