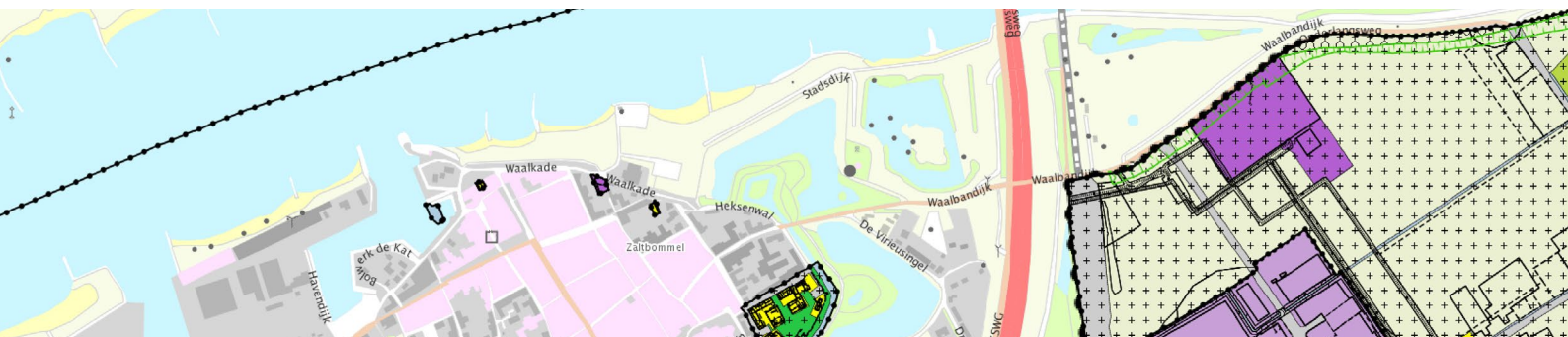




Bestemmingsplan

‘Herenweg 9 en 11, Maarssen’

TOELICHTING

<i>Plannaam</i>	'Herenweg 9 en 11, Maarssen'
<i>Plantype</i>	Bestemmingsplan
<i>Documentstatus</i>	Vastgesteld
<i>IMRO-code</i>	NL.IMRO.1904.BPHerenweg9en11MRS-VG01

<i>Auteur</i>	mr. A.G. van Keulen
---------------	---------------------

Legalexion

<i>Bezoekadres</i>	Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel
<i>Postadres</i>	Postbus 103 5300 AC Zaltbommel
<i>Telefoonnummer</i>	0418 - 577 580
<i>E-mail</i>	info@legalexion.nl

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET GEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
1.4	LEESWIJZER	7
2.	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	8
2.1	BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	DE TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.3	CONCLUSIE	12
3.	RUIMTELIJK BELEID	13
3.1	NATIONAAL	13
3.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	13
3.1.2	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	14
3.1.3	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	15
3.2	PROVINCIAAL	15
3.2.1	OMGEVINGSVISIE PROVINCIE UTRECHT	15
3.2.2	INTERIM OMGEVINGSVERORDENING	17
3.2.4	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.2.4.1	FOCUS OP MORGEN, TOEKOMSTVISIE STICHTSE VECHT 2013-2040	18
3.2.4.2	ONTWERP-OMGEVINGSVISIE STICHTSE VECHT	19
3.2.4.3	WELSTANDSBELEID	20
3.2.4.4	BEELDKWALITEITPLAN HERENWEG – GAGELDIJK	20
3.3	CONCLUSIES	22
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	23
4.1	VERKEERSVEILIGHEID.....	23
4.2	PARKEREN	23
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	BODEMKWALITEIT	24
5.2	GELUID	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	GEUR	28
5.6	BEDRIJVEN EN ZONERING	28
5.7	NATUURTOETS	30
5.8	WATER	33
5.8.1	ALGEMEEN	33
5.8.2	TOETSING PLAN	34
5.8.3	CONCLUSIE	35

5.9	KABELS EN LEIDINGEN.....	35
5.10	DUURZAAMHEID	36
5.11	MILIEU-EFFECTRAPPORTAGE.....	36
5.11.1	INLEIDING	36
5.11.2	MER-AANMELDNOTITIE	37
5.11.3	CONCLUSIE.....	37
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	38
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	38
6.2	CULTUURHISTORIE	38
6.3	ARCHEOLOGIE	38
6.3.1	BELEIDSKADER	39
6.3.2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	40
6.3.3	CONCLUSIE EN VERVOLG	41
7	UITVOERBAARHEID.....	43
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	43
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
7.3	PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Herenweg 9 en 11 te Maarssen staat op dit moment een blok van twee-onder-één-kap-woningen. De eigenaar van de locatie heeft het voornemen om deze locatie te herontwikkelen. Hij wil de betreffende twee-onder-een-kap-woningen slopen en daarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen realiseren.

Het bouwen van de twee vrijstaande woningen is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat er planologische medewerking noodzakelijk is van de gemeente.

Op 30 augustus 2017 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend voor de sloop van de bestaande woningen en het realiseren de 2 vrijstaande woningen. Bij brief van 8 december 2017 heeft de gemeente kenbaar gemaakt in principe bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Om de realisatie van de woningen planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden aangepast. In dit bestemmingsplan wordt bovengenoemd initiatief planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan de Herenweg 9 en 11 te Maarssen. De Herenweg ligt ten noord-oosten van het dorp Maarssen. Hieronder, in figuur 1.1, is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie.

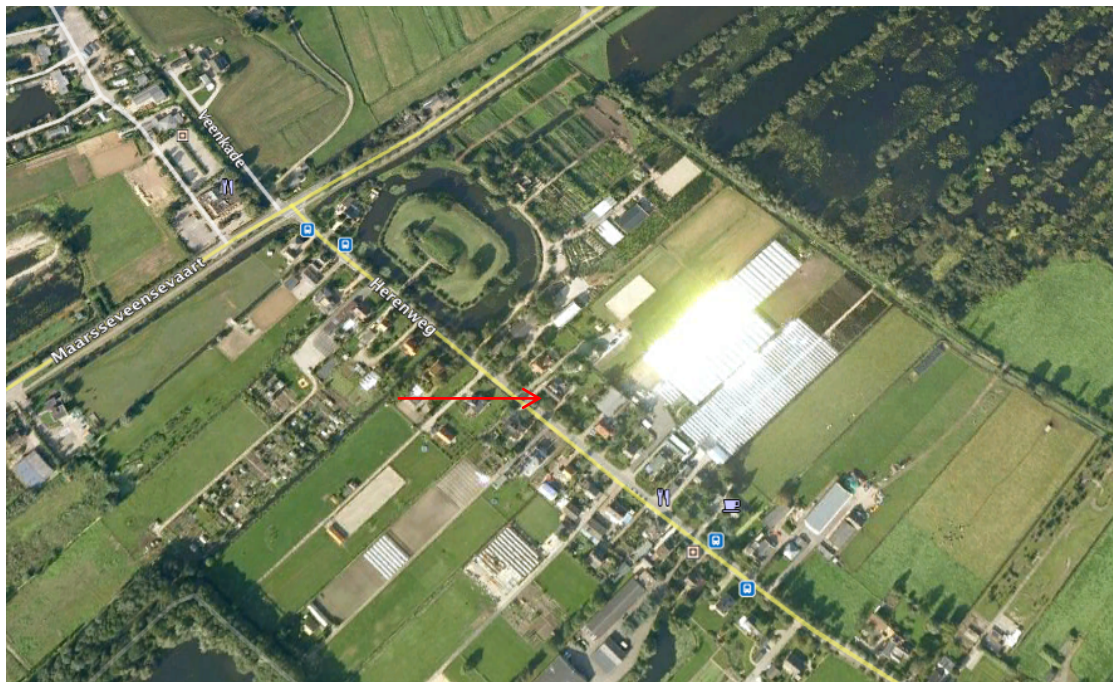


Fig. 1.1 Luchtfoto Herenweg 9 en 11 te Maarssen met projectlocatie (rode pijl)

1.3 Planologische situatie

De projectlocatie valt binnen het bestemmingplan 'Herenweg – Gageldijk', vastgesteld 1 juli 2014. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' (artikel 16) en 'Tuin' (artikel 13). Het plan voor de twee vrijstaande woningen past echter niet binnen de op de verbeelding aangegeven kaders voor de situering van de bebouwing.

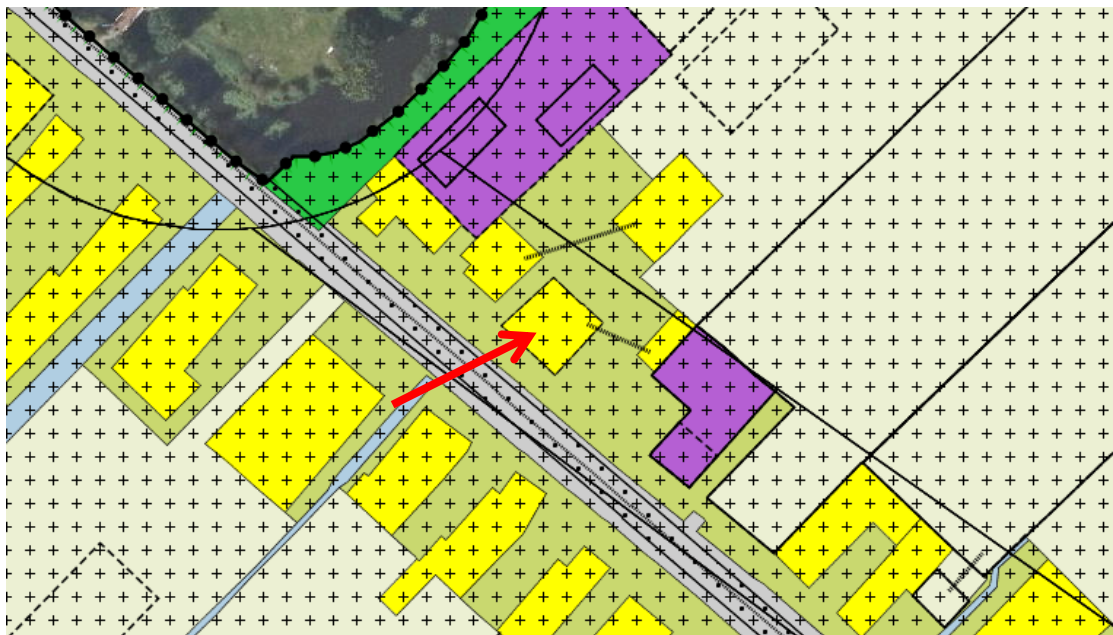


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met projectlocatie (rode pijl)

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een stedenbouwkundige beschrijving van het nieuwbouwplan zelf. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten van het plan. In hoofdstuk 5 worden de milieu- en omgevingsaspecten van het plan besproken. Archeologie en cultuurhistorie komen in hoofdstuk 6 aan bod. Hoofdstuk 7 onderbouwt de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte bevat hoofdstuk 8 nog een samenvatting en conclusie.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

Plangebied

Het plangebied rondom de planlocatie kenmerkt zich door langgerekte smalle percelen grenzend aan de Herenweg en Gageldijk. Deze eerste dwarsdijken van de ontginning zijn nog goed herkenbaar als ontginnings-as en bebouwingslint. De aanwezige tuinen dragen bij aan het groene karakter van de dijken.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Het lint is tweezijdig bebouwd en varieert in openheid. Naast agrarische (tuinbouw)bedrijven is ook niet-agrarische bedrijvigheid in het lint opgenomen. Vanwege de beperking in de perceelsgrootte zijn de agrarische bedrijven relatief kleinschalig. De bebouwing langs de Herenweg betreft in hoofdzaak een groot aantal relatief kleine eengezinswoningen (burgerwoningen), afgewisseld met bedrijfswoningen. De bebouwing is individueel, afwisselend en staat meestal vrij.

Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen her en der. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap.

De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. Veel bedrijfsgebouwen zijn in de loop der jaren zodanig hoog geworden dat ze het landelijke karakter aantasten.

De woonpercelen hebben veelal een ruime opzet. Op diverse percelen heeft reeds korter of langer geleden nieuwbouw plaatsgevonden. Dat heeft ertoe geleid dat de uitstraling van de Herenweg (in de omgeving van de projectlocatie) gemiddeld genomen als hoogwaardig kan worden aangemerkt.

Bestaande woningen

Op dit moment staan er op het perceel twee aaneengeschakelde zeer oude Veenhuizen uit de periode eind 1890. De woningen met nummer 11 is fors aan het verzakken waardoor reeds vele scheuren in de muur tussen beide woningen zijn ontstaan. Uit veiligheidsoverwegingen is nu reeds het gas afgesloten. Gevolg van de verzakkingen is ook dat de vloer inmiddels scheef is komen te liggen, waardoor bewoning nagenoeg onmogelijk is.

Beide woningen voldoen niet meer aan de bouwkwaliteitseisen van deze tijd, hebben bovendien zeer slechte isolatie waardoor energieverbruik zeer hoog is. Overigens, ook deze tuinen (veengrond) zijn flink verzakt (meer dan een meter), waardoor tijdens regen enorme waterpartijen ontstaan. Daardoor ontstaat er weer een vochtprobleem voor de woningen.

Het algehele aanzicht van de woningen is zeer slecht en de staat van de huizen is eveneens zeer slecht. Als gevolg van deze slechte staat is in de huizen ook ongedierte aangetroffen, zoals ratten en muizen. Kortom: de woningen zijn nagenoeg onbewoonbaar.

Voorts passen de huizen niet meer in het huidige straatbeeld, te meer nu in de directe omgeving ook vrijstaande nieuwe woningen zijn gebouwd.

Tevens zijn de tuinen van de woningen niet logisch gepositioneerd (zie onderstaande figuur 2.1). Met het nieuwbouwplan kan de indeling worden aangepast (zie figuur 2.2).



Fig. 2.1 Bestaande situering Herenweg 7 en 9 te Maarssen

2.2 De toekomstige situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de sloop van de bestaande twee-onder-een-kap woningen, en het realiseren van twee vrijstaande woningen. De woningen worden voorzien van een bijgebouw (garage).

Beoogd is om woningen te bouwen met een volume van maximaal 800 m³. Het bebouwd oppervlak van beide woningen zal ongeveer 120 m² bedragen. De maximale bouwhoogte wordt gesteld op 10 meter voor wat betreft de woningen. De bijgebouwen krijgen een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Situering en doorzicht

De kavels zullen worden gesplitst in twee kavels (één van 980 m² en één van 1.100 m²). Voor wat betreft de situering van de woningen wordt het volgende opgemerkt.

Herenweg 9 en 11 valt binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een belangrijke waarde van de linie is het doorzicht op het achterliggende landschap. Om deze reden is vanuit verschillende invalshoeken onderzocht wat het effect van de voorgestelde ontwikkeling op het doorzicht is.

Allereerst wordt opgemerkt dat de kadastrale indeling van het perceel enigszins ongebruikelijk is. Op het belendende perceel staat immers een grote hal, exact op de erfgrans. De aanwezigheid van deze hal vormt vanwege de situering reeds een belemmering van het doorzicht naar het achterland.

Voorts heeft het bouwvlak waarop de (voormalige) twee-onder-een-kapper kon worden gebouwd ingevolge het vigerende bestemmingsplan een breedte van 21 meter. In de toekomstige situatie worden er twee bouwvlakken gecreëerd, met een breedte van 9 meter. Dat betekent in totaal (beide kavels) een breedte van 18 meter. Dat is een afname van (de breedte van) het bebouwd oppervlak ten opzichte de oude (planologische) situatie.

In de nieuwe situatie wordt overigens wel een strook aangebracht tussen de beide woningen, welke de bestemming 'Tuin' krijgt. Deze strook loopt in zijn geheel naar achteren (fig. 2.2). Daardoor wordt voorkomen dat latere bebouwing buiten het bouwvlak alsnog het doorzicht naar achteren gaan belemmeren. Om te voorkomen dat binnen deze bestemming alsnog vergunningvrij bouwwerken kunnen worden gebouwd, krijgt deze strook ook de specifieke aanduiding 'Landschapswaarden'. In de planregels wordt geregeld dat de gronden met de specifieke aanduiding 'Landschapswaarden' niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Overigens is nog onderzocht in hoeverre het mogelijk is om de zuid-oostelijk gelegen woning (nummer 11) meer naar rechts te verplaatsen dan nu in figuur 2.2 (zie hieronder) is aangehouden. Dat zou namelijk een stedenbouwkundig voordeel hebben gegeven voor wat betreft het doorzicht naar het achterland. Het nadeel hiervan zou echter zijn dat de woning met nummer 11 te dicht op de grens zou komen te liggen van het naastgelegen perceel. Dit wordt zowel uit het oogpunt van stedenbouw als uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat als onwenselijk beschouwd, en weegt niet op tegen het beperkte voordeel van een eventueel doorzicht. Bovendien zou dit een belemmering kunnen gaan opleveren voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Om voornoemde redenen wordt de situering zoals opgenomen in figuur 2.2 als het meest passend beschouwd.

Geconcludeerd moet worden dat het achterliggende open landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de inundatievelden, op dit moment niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de Herenweg. Het doorzicht wordt doorbroken door bebouwing en opgaande beplanting. De openheid van de linie is in feite alleen echt beleefbaar vanaf de Maarsseveensevaart. In de nieuwe situatie zal het aanwezige groen / bosschages worden verwijderd, waardoor er sprake zal zijn van een verbetering van het doorzicht. Bovendien is voor het planten van nieuwe beplanting buiten het bouwvlak een omgevingsvergunning nodig. Een voorwaarde voor het verlenen van deze omgevingsvergunning is dat de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet mogen worden aangetast.

Verkeer en parkeren

De nieuwe vrijstaande woningen krijgen ieder een eigen oprit welke aansluit op de Herenweg. Het perceel bevat ruimte genoeg voor tenminste twee parkeerplaatsen per woning.

Ontwerp

Wat betreft het ontwerp van de woning wordt uitgegaan van een klassieke en ingetogen uitstraling, met tegelijkertijd een zorgvuldige detaillering. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende en authentieke bouwmaterialen zodat de klassieke stijl duidelijk wordt. De woningen worden wat betreft opzet in de lengterichting gesitueerd (dus haaks op de Herenweg). Verwezen wordt naar onderstaande figuur.

Het slopen van de bestaande woningen en het oprichten van de nieuwe geeft door de nieuwe positionering en de uitstraling een kwaliteitsimpuls aan de omgeving. Stedenbouwkundig is dit daarom een wenselijke ontwikkeling.

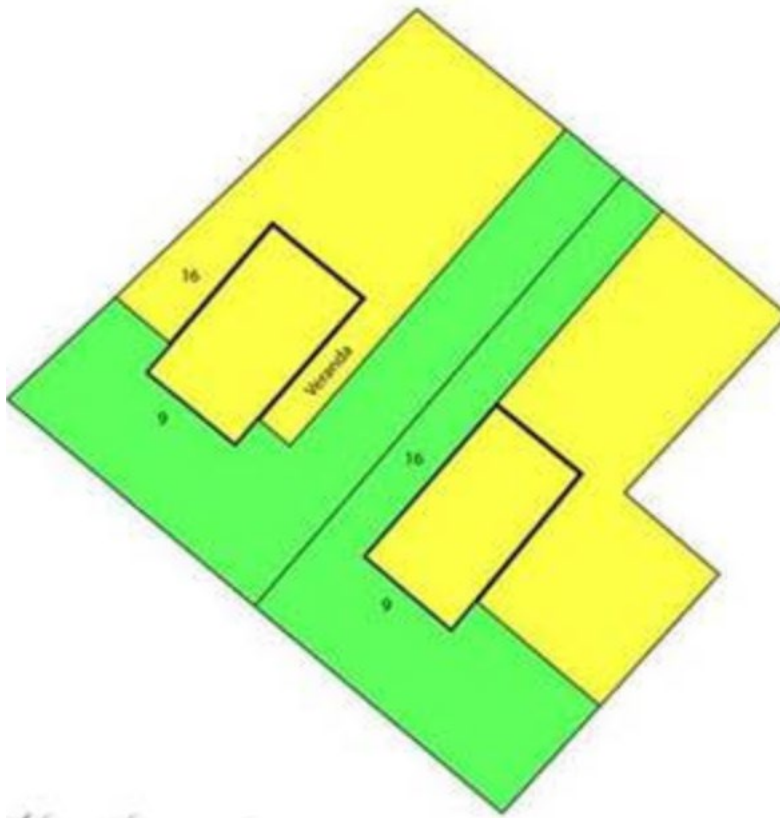


Fig. 2.2 Nieuwe situering Herenweg 7 en 9 te Maarssen

2.3 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de direct aangrenzende woon- en leefomgeving. Bovendien sluit het plan beter aan op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen dit plan.

3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevant ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Nationaal

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Conclusie

Nu het plan hier twee woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de juridische kaders die nodig zijn voor het beleidsmatig borgen van het ruimtelijk rijksbeleid. Het Rijk heeft het Barro vastgesteld op 22 augustus 2011. De meest recente wijziging heeft op 18 mei 2016 plaatsgevonden. Het Rijk heeft in het Barro opgenomen:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie
6. Erfgoederen van uitzonderlijke waarde
7. Rijksvaarwegen
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
9. Natuurnetwerk Nederland
10. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
11. IJsselmeergebied
12. Elektriciteitsvoorziening
13. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

De projectlocatie ligt binnen het gebied aangewezen als ‘erfgoed van uitzonderlijke universele waarden’, namelijk de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie dient als erfgoed te worden behouden en ontwikkelen, waarbij ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies en het vergroten van het economisch potentieel. De kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet worden aangetast.

Onderhavig plan ziet op de splitsing van een bouwblok voor 2 twee-onder-een-woningen naar 2 vrijstaande woningen. De kernkwaliteit van het erfgoed de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden hiermee niet aangetast.

Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan aan de Herenweg 9 en 11 te Maarssen.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange-termijn-ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de

vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's wordt richting gegeven aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 moet er sprake zijn van een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

- Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

- Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Diverse voorzieningen zijn dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Planspecifiek

Het plan voor de Herenweg 9 en 11 bestaat uit het slopen van een oud blok twee-onder-een-kap-woningen. Daarvoor in de plaats worden op twee gesplitste kavels twee vrijstaande woningen gebouwd, die voldoen aan de (duurzame) kwaliteitseisen van deze tijd. De woningen worden gerealiseerd binnen een bebouwingslint welke eveneens voor het grootste deel al bestaat uit vrijstaande woningen. Hoewel op kleine schaal, draagt het plan bij aan het vitaal houden van het bebouwingslint van de Herenweg en daarmee de woonvoorraad van

Maarssen. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. In de Interim Omgevingsverordening zijn onder andere de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Omgevingsverordening is (vooralsnog) gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Planspecifiek

- Kernrandzone

Het plan ligt binnen het gebied dat in de Interim Omgevingsverordening onder meer wordt aangeduid als 'Wonen, werken, recreëren' (kaart 18). Binnen deze aanduiding valt het plan onder meer binnen de zogenaamde 'Kernrandzone'. De kernrandzone is het gedeelte van het landelijk gebied dat direct aansluit aan de rode contour. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. De kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vragen om specifiek gemeentelijk beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking, kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De kernrandzone, het gebied grenzend aan stad of dorp, heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw bevinden zich hier stedelijke functies, zoals verspreid liggende woningen, sportvelden, recreatieve voorzieningen, volkstuinen, begraafplaatsen en rioolwaterzuivering. De zone is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern.

Uit de provinciale structuurvisie blijkt dat verstedelijking binnen de kernzone mogelijk is, mits dit ruimtelijke en landschappelijk goed ingepast wordt, zodat het plan past bij de kenmerken en verstedelijkingsstructuren van kern en kernrandzone.

Het plan voor de Herenweg 9 en 11 bestaat uit het slopen van een oud blok twee-onder-een-kap-woningen. Daarvoor in de plaats worden op twee gesplitste kavels twee vrijstaande

woningen gebouwd, die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd. De woningen worden gerealiseerd binnen een bebouwingslint welke eveneens voor het grootste deel al bestaat uit vrijstaande woningen. Hoewel op kleine schaal, kan gezegd worden dat met dit plan er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt binnen de kernrandzone.

- Natuur

Het perceel Herenweg 9 en 11 valt net buiten de aanduiding 'Natuur'. Niettemin dient bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen ook rekening te worden gehouden met mogelijke invloeden op nabijgelegen natuurwaarden, met beschermde gebieden en soorten.

Verwacht wordt echter dat de sloop van de woningen Herenweg 9 en 11, en de realisatie van de twee vrijstaande woningen, geen negatieve invloed heeft op de betreffende natuurwaarden (zie hiervoor ook paragraaf 4.3.1 en 4.3.2).

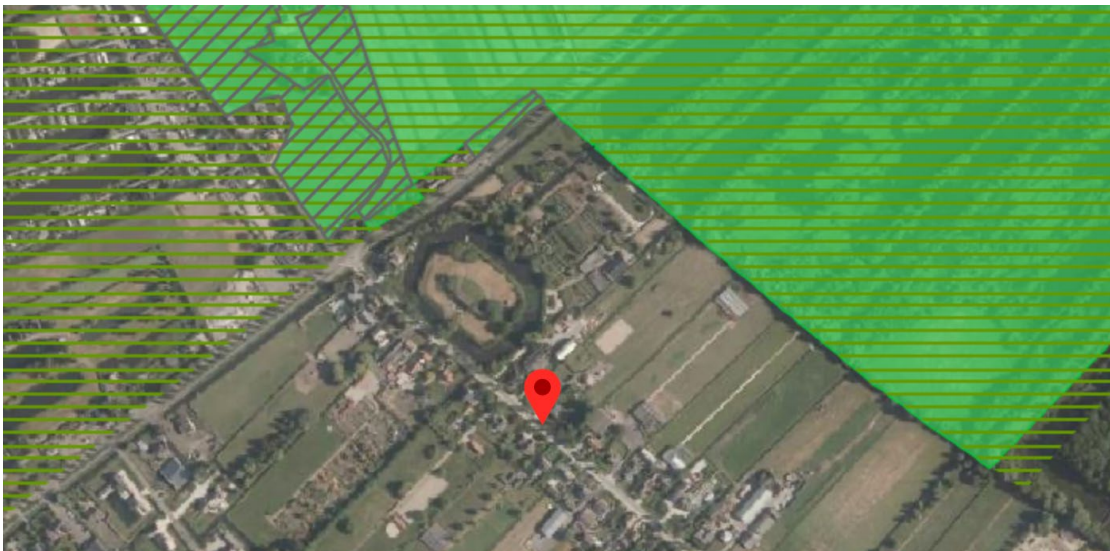


Fig. 3.1 Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening (Natuur)

De Interim Omgevingsverordening bevat voorts geen bepalingen die specifiek van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Daarmee kan gesteld worden dat het plan niet strijdig is met de Interim Omgevingsverordening.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie 'Focus op Morgen' vastgesteld. De visie is gericht op de periode 2013 - 2040 en vormt een opmaat naar een nieuwe structuurvisie. De toekomstvisie is niet geldend als structuurvisie en daarom niet bindend. Het is wel van belang rekening te houden met de inhoud ervan.

De toekomstvisie richt zich op opgaven verdeeld in mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. In de toekomstvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. De visie erkent dat, gelet op de demografische

ontwikkeling, extra woningbouw noodzakelijk is. De voorkeur gaat daarbij uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied.

In onderhavig plan is in wezen geen sprake van verdichting, maar van een wijziging bestaande woonpercelen. De sloop van de oude twee-onder-een-kap-woningen en de realisatie van de nieuwbouw betekent een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de direct aangrenzende omgeving. Daarmee sluit dit plan aan op de uitgangspunten van de toekomstvisie.

Woonvisie 2017 - 2022

In de op 1 juni 2016 vastgestelde Woonvisie 2017 - 2022 beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente. De gemeente formuleert haar ambitie door middel van negen beleidsuitspraken:

1. samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
2. prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
3. zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
4. bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
5. afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
6. stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
7. ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
8. inzetten op duurzaamheid;
9. investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Het plan voor de Herenweg 9 en 11 voegt geen woningen toe, het betreft slechts het vervangen van een blok met twee-onder-één-kap-woningen door twee vrijstaande woningen. Niettemin sluit dit plan aan op de doelstellingen zoals opgenomen in de woonvisie. Het plan draagt immers bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Met dit bouwplan worden immers twee oude woningen gesloopt en vervangen door twee woningen welke voldoen aan de bouwkwaliteits- en duurzaamheidseisen van deze tijd. Bovendien verhoogt het plan de ruimtelijke kwaliteit van de nabije woon- en leefomgeving.

3.2.4.2 Ontwerp-Omgevingsvisie Stichtse Vecht

Inmiddels werkt de gemeente Stichtse Vecht aan een nieuwe Omgevingsvisie. Het ontwerp daarvan heeft op 1 juni 2021 ter inzage gelegen. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities en keuzes voor onze fysieke leefomgeving. Denk aan de huizen en andere gebouwen, maar ook aan groen, water en wegen. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente er in 2040 uit zou moeten zien.

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht bevat de volgende opgaven en verantwoordelijkheden:

- *Gezondheid voor iedereen*
- *Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)*
- *Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio*

- *Prettig leven in de kernen*
- *Ruimte voor recreatie*
- *Toekomstbestendig vitaal platteland*
- *Werken aan klimaatverandering*

De Ontwerp-Omgevingsvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor de projectlocatie. Het plan voor de Herenweg 9 en 11 bestaat uit het slopen van een oud blok twee-onder-een-kap-woningen. Daarvoor in de plaats worden op twee gesplitste kavels twee vrijstaande woningen gebouwd, die voldoen aan de (duurzame) kwaliteitseisen van deze tijd. De woningen worden gerealiseerd binnen een bebouwingslint welke eveneens voor het grootste deel al bestaat uit vrijstaande woningen. Het plan draagt bij aan het vitaal houden van de woningvoorraad. Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de ontwerp-Omgevingsvisie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit bij de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de gemeente Stichtse Vecht.

3.2.4.3 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht is vastgelegd in de welstandsnota uit 2013 (*'Welstand Stichtse Vecht 2013'*). Uit deze welstandsnota blijkt dat de projectlocatie is gelegen in een gebied dat wat betreft welstandsniveau gekwalificeerd is als 'gewoon'. Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Conclusie

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan redelijk eisen van welstand, met in achtneming van de hierboven genoemde uitgangspunten.

3.2.4.4 Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk

Voor het gebied Herenweg – Gageldijk is in 2013 een beeldkwaliteitplan opgesteld. De gemeente wil met dit beeldkwaliteitplan sturing geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van landschap, stedenbouw en architectuur.

Over de bebouwing aan de Herenweg zegt het beeldkwaliteitplan onder meer het volgende:

De bebouwing langs de Gageldijk/Herenweg betreft in hoofdzaak een groot aantal relatief kleine eengezinswoningen (burgerwoningen), afgewisseld met bedrijfswoningen. De

bebouwing is individueel, afwisselend en staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één laag met een kap. In mindere mate komen woningen bestaande uit twee lagen met kap voor.

(...)

Het landelijke karakter van het lint wordt onder andere bepaald door de zichtrelaties vanaf de openbare weg met het achterliggende open landschap. Op deze plekken ontbreekt de lintbebouwing waardoor het open landschap doorloopt tot aan de weg.

In het beeldkwaliteitsplan worden vijf deelgebied onderscheiden. Eén van de deelgebieden betreft de 'Herenweg'. Per deelgebied worden richtlijnen gegeven waar nieuwe ontwikkelingen aan getoetst worden. Voor de Herenweg worden de volgende richtlijnen gehanteerd:

Situering:

- *Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 15 tot 20 meter vanaf de openbare weg.*
- *Oriëntatie eerstelijns bebouwing op de Herenweg.*
- *Wisselende nokrichtingen.*
- *Kavelbreedte minimaal 15 meter, maar bij voorkeur ruimer.*
- *Eerstelijns bebouwing staat op een strook voorland van circa 50 meter diep vanaf de openbare weg.*
- *Tweedelijns bebouwing in een strook van maximaal 30m direct achter het voorland, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke structuren.*
- *Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.*
- *Situering insteekweg haaks op de Herenweg.*
- *Insteekwegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.*
- *Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.*
- *Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.*
- *Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.*

Massa:

- *Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.*
- *Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.*
- *Dakvlak dominant aan de gevel.*
- *Één duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.*

Architectuur:

- *De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.*
- *Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.*

- *Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.*
- *Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.*

Kleur en materiaalgebruik:

- *Materiaal is in principe traditioneel.*
- *Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.*
- *Deels houten gevelbekleding mogelijk. In het 300 m schootsveld zijn houten huizen wenselijk.*
- *Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.*
- *Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout en een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.*
- *Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.*
- *Het kleurgebruik is terughoudend.*
- *Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.*
- *Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.*

De situering van het plan Herenweg 9 en 11 zoals opgenomen in de verbeelding, alsmede de bij dit bestemmingsplan behorende planregels, sluiten aan op de uitgangspunten zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk. Bij de vormgeving van het definitieve plan (en de verlening van de omgevingsvergunning) zal nader worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Het betreffende beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het bouwplan sluit aan op de uitgangspunten zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk. Het betreffende beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Conclusies

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van het perceel Herenweg 9 en 11 te Maarssen, waarbij een blok met twee-onder-één-kap-woningen wordt vervangen door twee vrijstaande woningen, aansluit bij de uitgangspunten van zowel het nationale, provinciale, als het gemeentelijke beleid.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Verkeersveiligheid

De planlocatie is gelegen aan Herenweg te Maarssen. Voor de Oude Dijk geldt een snelheidsregime van 50 km/uur.

Beide woningen krijgen ieder een eigen oprit. Dat betekent dat er geen extra ontsluiting behoeft te worden aangebracht.

Gelet op het voorgaande wordt verwacht dat het plan uit het oogpunt van verkeersveiligheid geen problemen zal opleveren. De goede bereikbaarheid van het perceel is daarmee gegarandeerd.

4.2 Parkeren

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 gaat voor vrijstaande woningen in het buitengebied (weinig / niet stedelijk) uit van een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Dat geldt voor vrijstaande woningen. Voor twee-onder-een-kap woningen wordt uitgegaan van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Gelet op de grootte van het percelen kan er ruimschoots worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wbb van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

In dit geval echter wordt een bodemkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk geacht nu het perceel reeds een woonbestemming bevat. Hier is slechts sprake van een nieuwe indeling van het perceel, waarbij een blok van twee-onder-kap-woningen wordt gesloopt en het perceel wordt gesplitst in twee afzonderlijke delen met daarop vrijstaande woningen.

Door Lawijn Advies en Management is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend en nader bodemonderzoek, Herenweg 9 en 11 te Maarssen, d.d. 17 december 2018, zie bijlage I). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit:

- *In de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood, zink en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen in de bovengrond.*
- *Bij het onderzoek op asbest is in de geroerde laag in de bovengrond, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.*
- *In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink en PAK aangetroffen, en zijn plaatselijk sterk verhoogde loodgehalten gemeten. Zintuiglijk is geringe bijmenging van sporen puin en grind waargenomen in de ondergrond.*
- *De sterk verhoogde loodgehalten in de ondergrond bij de boringen 5 en 11 zijn bij de afperkende boringen niet bevestigd. Op basis van de verkregen onderzoekresultaten worden de plaatselijk sterk verhoogde loodgehalten in de ondergrond aangemerkt als een verontreinigingspunt met een beperkte omvang.*
- *In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.*

Achterwand schuur / scheidingwand noordoostelijk terreindeel:

- *In de bovenlaag naast de scheidingwand en de achterwand van de schuur op het noordoostelijk gedeelte van de locatie is, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbest geconstateerd.*

Volgens Lawijn Advies en Management bestaat op basis van de verkregen onderzoeksresultaten, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning. Volledigheidshalve worden nog wel de volgende opmerkingen gemaakt.

Wanneer graafwerkzaamheden nodig zijn ter plaatse van de spots, dient de sterk verontreinigde grond te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Het is nodig voor deze werkzaamheden een Plan van Aanpak ter beoordeling voor te leggen aan de ODRU.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Stichtse Vecht (regio Noordwest Utrecht).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5.2 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Herenweg te Maarssen dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Milieuadviseur (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herenweg 9-11, Maarsseveen*, d.d. 25 september 2018, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Herenweg, bedraagt 55 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.
- Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Herenweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van twee woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

- In het gemeentelijke geluidbeleid 'Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder' ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer er de geluidsbelasting niet is kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn.
- Tevens is er bij beide woningen sprake van een geluidsluwe achtergevel (gevel waarbij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB), hierdoor wordt voldaan aan alle vereisten uit het gemeentelijke geluidsbeleid.
- Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid kan de gemeente Stichtse Vecht een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 55 dB voor de twee woningen afkomstig van de Herenweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Voor de woningen aan de Herenweg 9 en 11 te Maarssen dient een besluit hogere waarden te worden genomen door de gemeente. Daarbij dient een procedure te worden doorlopen tot het vaststellen van hogere grenswaarden. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere-waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. Met in achtneming van het voorgaande, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voor onderhavig nieuwbouwplan vindt er geen toename van het aantal woningen plaats. Dat betekent dat geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2018 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 15,4 µg/m³ en PM₁₀ 18,5 µg/m³ (norm is 35 µg/m³), met maximaal 6,6 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

Gelet op het feit dat hier ruim onder de toegestane concentraties blijft, kan worden aangenomen dat ook uit het oogpunt van luchtkwaliteit ter plaatse van de drie woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Ook ten aanzien van dit aspect kan worden opgemerkt dat er reeds sprake is van een woonbestemming voor twee woningen. Het nieuwbouwplan verandert daar niets in.

Overigens kan voor de projectlocatie worden opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bedrijven, wegen, spoorwegen, waterwegen of buisleidingen bevinden waarover of waardoor structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Ook bevinden zich in de omgeving geen bronnen van elektromagnetische stralingen.

Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd. Kortom: het plan heeft geen invloed op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.5 Geur

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet het geuraspect meewegen. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- Is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang vanuit het geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang vanuit bedrijf en omgeving).

In omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die zorgen voor een onaanvaardbare mate van geurhinder. Dat betekent dat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorts worden er met dit plan geen bedrijfsbelangen geschaad door de toename van het aantal geurgevoelige objecten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderwerp geur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.6 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden

aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

In dit geval zijn relevant de bedrijven aan de Herenweg 7 en aan de Herenweg 15. Hierover het volgende.

Herenweg 7 Maarssen

Aan de Herenweg 7 bevindt zich het Aannemers- & Loonbedrijf A. Verkuil en Zn. Dit betreft een bedrijf uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarvoor een richtafstand van 30 meter tot woningen geldt.

De gevels van de geplande woningen bevinden zich dichterbij dit bedrijf dan de huidige woningen. De afstand bedraagt echter circa 30 meter, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.

Herenweg 15 Maarssen

Op het perceel Herenweg 15 te Maarssen was voorheen een bedrijf gevestigd gespecialiseerd in audio-, video- en telecomapparatuur (met reparatie). Uit informatie van internet blijkt echter dat dit bedrijf ('Audioart') failliet is.

Hoewel de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 25' geeft, is deze aanduiding niet terug te vinden in de planregels (te verwachten was namelijk dat deze in artikel 5.1 onder b nader gespecificeerd zou zijn). Om die reden wordt voor de toetsing van dit plan teruggegrepen op de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1, waarin staat aangegeven dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'Bedrijven in de milieucategorie 1 en 2'.

Voor bedrijven uit de milieucategorie tot en met 2 geeft de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. Het plan voldoet niet aan deze richtafstand. Van deze richtafstand kan eventueel worden afgeweken indien de feitelijke bedrijfsactiviteiten zich daartoe lenen (doordat de betreffende bedrijfsactiviteiten minder milieubelastend zijn of door het nemen van (geluids)maatregelen). Hierover het volgende.

Vanuit de gemeente heeft recent een controle plaatsgevonden op het perceel Herenweg 15. Geconstateerd is dat ter plaatse geen productie plaatsvindt. Op de locatie vindt opslag van goederen plaats die door diverse op het adres ingeschreven bedrijven, via het internet, worden verhandeld. De enige handeling die op het perceel plaatsvindt is het inpakken voor verzending van deze goederen wat gebeurt door 1 persoon.

Verder bevindt zich er een klein kantoor dat zich bezighoudt met administratieve dienstverlening.

Dat betekent dat de bedrijfsvoering ervan geen hinderlijke gevolgen heeft voor omliggende gevoelige functies (dus geen relevante gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Herenweg 9 en 11).

Voorts is onderzocht in hoeverre de realisatie van de woningen aan de Herenweg 9 en 11 een belemmering zal opleveren voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Het bestemmingsplan laat immers naast de huidige bedrijfsvoering, ook de vestiging van categorie 1 en 2 – bedrijven toe. Hiervoor moet een afstand van 10 meter (omgevingstype gemengd gebied) moeten worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. De afstand tussen de nieuwe bouwkvael en de bedrijfsbestemming is minder dan 10 meter. Onderzocht is in hoeverre het mogelijk is om het bouwvlak zodanig te verschuiven dat er wel wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Zoals in paragraaf 2.2 is toegelicht speelt hier een rol dat rekening gehouden moet worden met openheid en doorzicht, vanwege de ligging van de kvael binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Indien ervoor wordt gekozen om het bouwvlak te verschuiven tot 10 meter afstand, gaat dit ten koste van het doorzicht tussen de beide kavels (9 en 11). Dat wordt als onwenselijk beschouwd. In het kader van een evenwichtige belangenafweging is ervoor gekozen om het belang van doorzicht groter te achten dan eventuele (lees: onzekere) toekomstige invulling van de bedrijfsbestemming met een categorie 1 of 2 bedrijf. Daarbij wordt overwogen dat de bestaande bedrijfsvoering in elk geval niet wordt belemmerd en dat, mocht er in de toekomst wel behoefte bestaan aan een categorie 1 of 2 - bedrijf op het perceel, er maatwerk mogelijk is (eventueel kunnen maatwerkvoorschriften worden genomen en / of kunnen maatregelen worden genomen om de milieubelasting op de nieuwe woning tot een aanvaardbaar niveau te beperken).

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de richtafstand zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hier wordt er echter voor gekozen om de belangen van doorzicht tussen de beide kavels (9 en 11) als belangrijker te beschouwd dan het voldoen aan de richtafstand. Daarbij wordt eveneens overwogen dat de bestaande bedrijfsvoering in elk geval niet wordt belemmerd en dat, mocht er in de toekomst wel behoefte bestaan aan een categorie 1 of 2 - bedrijf op het perceel, er maatwerk mogelijk is (eventueel kunnen maatwerkvoorschriften worden genomen en / of kunnen maatregelen worden genomen om de milieubelasting op de nieuwe woning tot een aanvaardbaar niveau te beperken).

5.7 Natuurtoets

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;

- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor wat betreft beschermde soorten het volgende. Voor de projectlocatie is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Herenweg, Maarssen*, 26 september 2018, bijlage III). In deze natuurtoets wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn in het plangebied potenties aanwezig voor beschermde fauna. Door de werkzaamheden kunnen hierop negatieve effecten optreden. Het gaat daarbij om de huismus en de vleermuissoorten laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Aanvullend onderzoek voor de sloop is naar deze soorten vereist. De sloopwerkzaamheden binnen het plangebied kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van huismus. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden.
- Aanvullend veldonderzoek is daardoor nodig om te bepalen of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus in het plangebied aanwezig zijn. Ook moet worden onderzocht of het plangebied tot (essentieel) functioneel leefgebied behoort. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode 1 april - 15 mei door middel van 2 veldonderzoeken of in de periode 10 maart - 20 juni door middel van 4 veldonderzoeken. De tussenliggende tijd tussen beide veldonderzoeken is minimaal 10 dagen. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.
- Aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) is in het plangebied niet uit te sluiten. Sloopwerkzaamheden kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb

worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober middels 5 bezoeken, om te bepalen of zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met verstorende werkzaamheden kan worden gestart. Bij aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen wordt er van uitgegaan dat de bebouwing ook geschikt is als winterverblijfplaats tijdens milde winters.

- Tevens dient er rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart - 15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt beschermd zodra ze bezet/in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Start daarom met werkzaamheden buiten het broedseizoen of voorkom dat deze vogels zich niet kunnen vestigen door bijv. het verwijderen van de vegetatie in het plangebied.
- Er is vervolgonderzoek vereist naar de eerder aangegeven diersoorten. En daarnaast geldt de algemene zorgplicht t.b.v. Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing Wet natuurbescherming (vnl. gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis spec., huisspitsmuis en egel). E.e.a. houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Geef ze de ruimte om te vluchten/verplaatsen.

Omdat het plangebied potentieel geschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van huismus, alsmede potentieel geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Vervolgonderzoek flora en fauna

Inmiddels heeft Regelink Ecologie en Landschap het vervolgonderzoek uitgevoerd (*Onderzoek huismus en vleermuizen Herenweg 9 – 11 in Maarssen*, d.d. 2 september 2021, zie bijlage IV). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Het plangebied heeft geen essentiële functie voor huismus.*
- *Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger en overvliegende rosse vleermuis. Het betreft een niet-essentieel foerageergebied.*
- *In het plangebied zijn geen vliegroutes waargenomen.*
- *In het kraamseizoen zijn geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen aangetroffen.*

Uit het voorgaande blijkt dat met het uitvoeren van de werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet worden overtreden. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

In het onderzoek wordt voorts nog opgemerkt dat de werkzaamheden, en dan met name het rooien en kappen van bomen en groen, buiten het vogelbroedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Gezien de te verwachten vogelsoorten in de tuin loopt het broedseizoen van 15 maart

tot 15 juli. Daarnaast worden er in de tuin algemene zoogdiersoorten als egel en muizensoorten verwacht. Daarbij is het belangrijk dat deze dieren niet moedwillig worden gedood of verwond (in het kader van de zorgplicht).

Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Herenweg 9 en 11 Maarssen*, d.d. 23 november 2021, bijlage V). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Vanwege de partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor de gevolgen van stikstofdepositie door activiteiten van de bouwsector op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is de aanlegfase buiten het onderzoek gelaten.*
- *Uit de rekenresultaten met AERIUS Calculator versie 2020 blijkt dat ten gevolge van het onderhavige plan in de gebruiksfase de depositietoename maximaal 0,01 mol/ha/jr op 1 hexagoon met stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Echter, de kritische depositiewaarden worden niet overschreden en AERIUS Calculator geeft aan dat op deze hexagonen geen sprake is van (bijna) overbelaste habitats.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen passende beoordeling nodig op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing.

5.8 Water

5.8.1 Algemeen

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De

watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

5.8.2 Toetsing plan

Toename verhard oppervlak

De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlakte-watersysteem en/of het rioleringsstelsel, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie in de bodem. Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, de verdichting van bestaand stedelijk gebied, de aanleg van kassen of de aanleg van wegen is sprake van het verharderen van gebieden waar voor die tijd water in de bodem kon worden geborgen. Daarom bepaalt artikel 3.13 van de Keur dat het verboden is om (zonder vergunning) meer dan 5.000 m² verhard oppervlak aan te leggen buiten stedelijk gebied, of meer dan 1.000 m² verhard oppervlak aan te leggen in bestaand of nieuw in te richten stedelijk of glastuinbouwgebied.

Ingeval van het plan voor de Herenweg 9 en 11 is sprake van een lichte toename van verhard oppervlak, echter aanmerkelijk minder dan 1.000 m². Een vergunning hoeft derhalve niet te worden aangevraagd. Ook is watercompensatie niet nodig.

Waterkeringen en waterveiligheid

De locatie ligt niet in de invloedssfeer van een waterkering (zie onderstaande figuur). De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

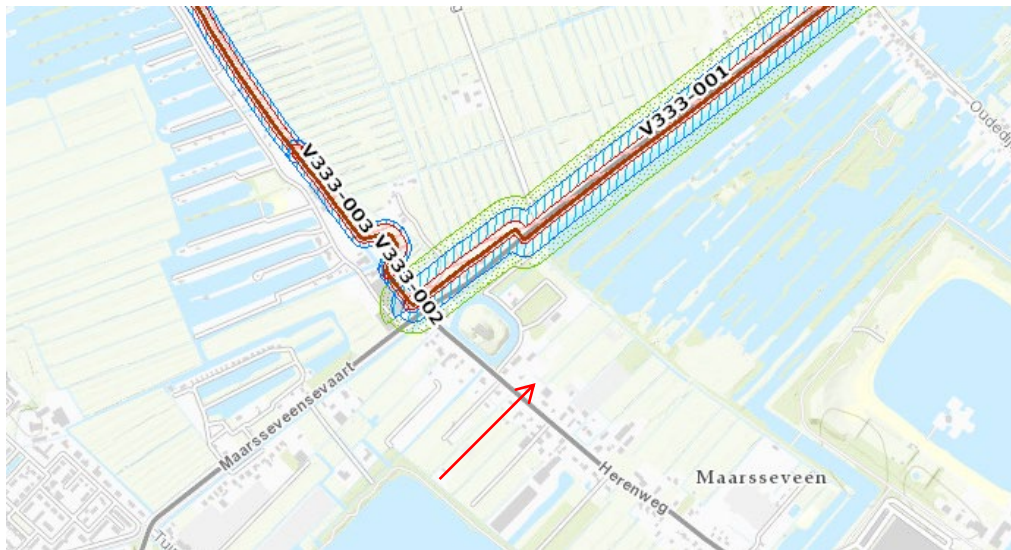


Fig. 5.1 Uitsnede legger (projectlocatie: zie rode pijl)

Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een grotendeels gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande, gemengde riool aan voorzijde van het perceel.

De hemelwaterafvoer van de nieuwe woningen wordt afgekoppeld om te infiltreren in de bodem. Er wordt daarnaast geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Proces

Het plan wordt nog aan het waterschap voorgelegd. Vanwege de geringe invloed van dit plan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, wordt niet verwacht dat het waterschap bezwaren zal hebben tegen dit plan. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf.

5.8.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

5.9 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Daarbij gelden er beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of –kabels die een beperking vormen voor dit bouwplan.

5.10 Duurzaamheid

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

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

Voor het plan aan de Herenweg bestaat het voornemen om deze gasloos te bouwen en te voorzien van zonnepanelen en een luchtwarmtepomp.

5.11 Milieu-effectrapportage

5.11.1 Inleiding

Sinds 7 juli 2017 zijn door een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage ook procedurevereisten gesteld aan de vormvrije mer-beoordeling. Het plan moet hier worden gekwalificeerd als een activiteit die is genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) D11.2 *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject...”* . Bij deze activiteit is in kolom 4 onder ‘Besluiten’ genoemd: *‘De vaststelling van een plan bedoeld in artikel 3.6 ...van de Wro’*.

Dat betekent dat het gaat om de ‘overige gevallen’ zoals die zijn aangewezen in artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit milieueffectrapportage en dat toepassing moet worden gegeven aan artikel 7.16, 7.17 lid 1 t/m 4, 7.18 en 7.19 lid 1 en 2 en 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 7.16 Wm bepaalt dat de initiatiefnemer moet melden aan het bevoegd gezag dat hij voor een dergelijk activiteit een vergunning wil aanvragen (de mer-aanmeldnotitie). Hij moet daarbij de info verschaffen die in artikel 7.16 van de Wm is vermeld.

Op grond van artikel 7.17 Wm moet het bevoegd gezag op grond van de aangeleverde informatie beslissen of de gevolgen voor het milieu zodanig zijn dat het noodzakelijk is om een

milieueffectrapportage op te stellen. Dat moet in een zo vroeg mogelijk stadium, in ieder geval vóórdat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

5.11.2 Mer-aanmeldnotitie

Voor dit plan is een Mer-aanmeldnotitie opgesteld (Aanmeldnotitie Vormvrije Mer-beoordeling, Ten behoeve van het bestemmingsplan: *'Herenweg 9 en 11, Maarssen'* d.d. 9 maart 2020, zie bijlage VI).

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in de Mer-aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

5.11.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6.2 Cultuurhistorie

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan geldt voor de locatie Herenweg 9 en 11 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

Artikel 23.1 bepaalt dat de als 'Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter, zo bepaalt artikel 23.2 van de planregels. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de betrokken waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Onderhavig plan ziet op de sloop van een blok met twee-onder-een-kap-woningen en de realisatie van twee vrijstaande woningen op ongeveer hetzelfde perceel, aan de Herenweg 9 en 11 te Maarssen. Er kan dan ook van worden uitgegaan dat dit plan geen afbreuk doet aan het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

6.3 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

6.3.1 Beleidskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing van archeologische Rijksmonumenten). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het archeologiebeleid van de gemeente Stichtse Vecht is verwoord in de Erfgoedverordening van de gemeente Stichtse Vecht, die direct gekoppeld is aan de bij het beleid horende verwachtingskaart. Op de beleidskaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Het plangebied bevindt zich volgens de archeologische beleids- en verwachtingskaart van de gemeente langs een ontginningsas en heeft zodoende gedeeltelijk een hoge archeologische verwachting toegekend gekregen (zie figuur 6.1) en gedeeltelijk een lage verwachting.

Het gedeelte met de hoge archeologische verwachting heeft in het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o. (2013) een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gekregen. Voor gebieden met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een omvang vanaf 50 m² en 30 cm –Mv. Aangezien de planvorming de planregels voor deze zone overschrijden, zal deze waarde middels archeologisch onderzoek worden getoetst.

Het uiterst oostelijke deel van het plangebied heeft op de verwachtings- en beleidskaart van de gemeente een lage verwachting, met een bijbehorende Waarde Archeologie 5. In gebieden met een Waarde Archeologie 5 is een archeologisch onderzoek pas verplicht bij bodemingrepen groter dan 10 hectare en dieper dan 30 cm.

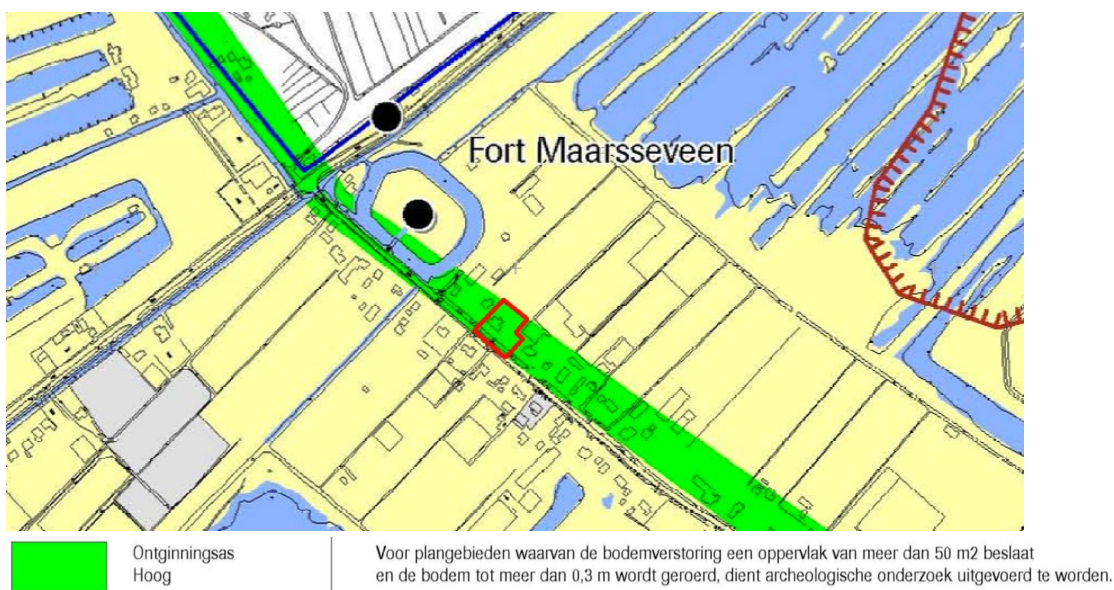


Fig. 6.1 Archeologische verwachtingskaart gemeente Stichtse Vecht (plangebied: rood omkaderd)

6.3.2 Archeologisch onderzoek

Door Transect is inmiddels een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Herenweg 9 en 11 (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Maarssen, Herenweg 9-11 Gemeente Stichtse Vecht (UT), Transect-rapport 1880, d.d. 21 augustus 2019, bijlage VII). In dit rapport komt Transect tot de volgende conclusies:

- Uit het bureauonderzoek blijkt dat de Herenweg, waar het plangebied aan gelegen is, oorspronkelijk een oude ontginningsas in het veen van het oostelijk Vechtgebied is. Het ontstaan van deze as is terug te voeren in de 12e eeuw (toen deze als kade is aangelegd) om vervolgens in de 13e -15e eeuw als bewoningslint te worden gebruikt. Archeologisch gezien betekent dit dat er vlak onder het maaiveld of onder een (sub)recente ophooglaag archeologische waarden kunnen voorkomen die op zijn vroegst dateren in de Late Middeleeuwen. Hierop geldt zodoende een hoge archeologische verwachting. Dit geldt ook voor de Nieuwe tijd, aangezien op historisch kaartmateriaal uit het begin van de 19e eeuw bebouwing in het plangebied is ingetekend. Dit sluit de aanwezigheid van oudere bebouwingsfasen in het plangebied niet uit. Tevens bevindt zich in de ondergrond van het plangebied een verdrongen pleistoceen dekzandlandschap, dat gedurende het Laat-Paleolithicum, Mesolithicum en Neolithicum geschikt geweest is voor bewoning, specifiek de plaatsen waar dekzandruggen of -koppen begraven liggen. Aanwijzingen hiervoor zijn reeds in de omgeving van het plangebied bekend (nabij Westbroek; Blijdenstijn, 2015). De kans dat zich in de ondergrond van het plangebied dergelijke resten voorkomen, is daarmee eveneens aanwezig.
- De resultaten van het veldonderzoek lijken de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek te bevestigen. De veraarde top van het veen aan de basis van het ophoogpakket en de op plekken geroerde top van het veen op het natuurlijk veen, lijkt deel uit te maken van de in de Late Middeleeuwen opgeworpen ontginningskade. Vanwege de hoge mate van intactheid in combinatie met een veraarde top van het veen langs een in aanleg middeleeuws ontginningslint, kunnen bewoningssporen te verwachten zijn vanaf de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw, het moment van de tweede fase van ontginning van het veengebied ten oosten van de Vecht, Blijdestijn, 2015). Tevens zijn op deze plek funderingen van stenen bouwwerken uit de Nieuwe tijd te verwachten. Op basis van het historisch onderzoek in Hoofdstuk 8 heeft in ieder geval in het begin van de 19e eeuw in het plangebied bebouwing gestaan. In combinatie met het voorkomen van historische bebouwing op kaartmateriaal uit de 19e eeuw in het plangebied sluit eveneens oudere voorgangers niet uit. Ook kunnen sporen aanwezig zijn die aan het voormalig landgebruik te relateren zijn rondom een woonplaats langs een bewoningslint (o.a. afvallagen, drenkkuilen en greppels c.q. sloten). Tenslotte valt aan de hand van de veldresultaten vast te stellen, dat de verstoring van het bodemprofiel beperkt is gebleven. Er zijn in de boringen geen diepe verstoringen van de bodem aangetroffen. Dit betekent dat eventueel aanwezige archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd nog relatief intact in de ondergrond aanwezig zullen zijn (vanaf circa 40 cm - Mv). Voor de overige perioden geldt in het plangebied een lage archeologische verwachting. In het veen zijn verder geen veraarde trajecten waargenomen die een indicator voor droge, bewoonbare omstandigheden vormen. Tevens is de top van het dekzand, het niveau waarop resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum aanwezig kunnen zijn, verspoeld en verdwenen. Tevens ontbreken sporen van oude

bodemvorming. Hiermee zijn eventuele resten uit die tijd ook niet meer (in situ) te verwachten.

Uit het voorgaande blijkt dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is indien sprake is van een verstoringsdiepte van 40 cm of meer.

6.3.3 Conclusie en vervolg

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Indien sprake is van een verstoringsdiepte van 40 cm of meer, dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Op basis van het onderzoek van Transect geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. In het plangebied kunnen op een diepte vanaf 40 cm beneden het huidige maaiveld resten van historische bebouwing uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden het huidige maaiveld moet daarom een vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Gezien de aard van de werkzaamheden kan dit vervolgonderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden dieper dan 40 cm, in combinatie met een proefsleuf ter plaatse van de nieuwbouw ten zuiden van de huidige bebouwing. Een archeologische begeleiding en proefsleuvenonderzoek behoren plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen, dat voorafgaand aan het onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente moet worden voorgelegd.

De resultaten van het uitgevoerde archeologische onderzoek dienen in een archeologisch rapport te worden vastgelegd. De rapportage van het archeologische onderzoek moet worden ingediend bij de gemeente. Uit het rapport moet duidelijk de archeologische waarde van het betreffende terrein blijken en de consequenties van de geplande bodemingrepen voor de daar aanwezige archeologische waarden zijn aangegeven. Op basis van deze rapportage neemt de gemeente een besluit;

1. Uit het rapport blijkt niet of onvoldoende de archeologische waarde van het betreffende terrein.
Het rapport bevat onvoldoende informatie of het onderzoek is onjuist uitgevoerd. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld de rapportage aan te vullen, dan wel aanvullend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.
2. Uit het rapport blijkt dat er geen archeologische waarde aanwezig zijn op het betreffende terrein.
Bij afwezigheid van archeologische waarden of indien aanwezige archeologische waarden niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden: Er mag gestart worden met bodemverstorende activiteiten zoals vergund voor de omgevingsvergunning 2de fase

3. Uit het rapport blijkt dat er archeologische waarde aanwezig zijn op het betreffende terrein.
 - a. *Wanneer uit het rapport blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat deze in de bodem bewaard moeten blijven (behoud in situ). Dit kan betekenen dat de omgevingsvergunning 2^{de} niet kan worden wordt gerealiseerd*
 - b. *Wanneer uit het rapport blijkt dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, maar deze niet in aanmerking komt voor behoud in situ en plaanpassing is niet mogelijk, kan het bevoegd gezag besluiten dat de archeologische resten moeten worden veiliggesteld door middel van een opgraving (behoud ex situ). In uitzonderingsgevallen kan een archeologische begeleiding worden toegestaan.*

De AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen

De initiatiefnemer heeft aan gegeven zich bewust te zijn van de mogelijke scenario's bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied en realiseert zich dat bij het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen dat de gemeente Stichtse Vecht kan besluiten deze vindplaats veilig te stellen middels opgraving. De initiatiefnemer geeft aan zich bewust te zijn van dit risico en accepteert de eventuele gevolgen.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het plan is inmiddels voorgelegd aan de provincie Utrecht, Waternet als uitvoeringsorganisatie van Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek en de Gasunie. De overlegpartners hebben positief op de plannen gereageerd.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben, na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 28 januari 2022, ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan Herenweg 9 en 11 is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.3 Privaatrechtelijke belemmeringen

Bij het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met het burennrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan worden opgemerkt dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bijlagen

- I. *Verkennd en nader bodemonderzoek, Herenweg 9 en 11 te Maarssen, Lawijn Advies en Management, d.d. 17 december 2018*
- II. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herenweg 9-11, Maarsseveen, De Milieuadviseur, d.d. 25 september 2018*
- III. *Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Herenweg, Maarssen, Ecoresult, 26 september 2018*
- IV. *Onderzoek huismus en vleermuizen Herenweg 9 – 11 in Maarssen, Regelink Ecologie en Landschap, d.d. 2 september 2021*
- V. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Herenweg 9 en 11 Maarssen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 23 november 2021*
- VI. *Aanmeldnotitie Vormvrije Mer-beoordeling, Ten behoeve van het bestemmingsplan: 'Herenweg 9 en 11, Maarssen', Legalexion, d.d. 30 november 2021*
- VII. *Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Maarssen, Herenweg 9-11 Gemeente Stichtse Vecht (UT), Transect-rapport 1880, d.d. 28 september 2018*

Legalexion

Bezoekadres | Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Postadres | Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Telefoonnummer | 0418 - 577 580

E-mail | info@legalexion.nl