

-3 JULI 2017

Raadsvoorstel

**Conform besloten
De griffier.**

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Commissie
Fysiek Domein

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel
Ontwikkeling
E-mail opsteller
ciska.looijmans@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller
0346 25 40 26

Registratie nummer
Z/13/21373-VB/17/07958

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan Stationsweg Noord

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

3 juli 2017

Datum commissievergadering

30 mei 2017

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het opstellen of uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten anterieure overeenkomst fase I en II.
4. Het bestemmingsplan Stationsweg Noord, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPStationswgNrdMRS.VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Stationsweg Noord maakt de realisatie van 52 grondgebonden woningen mogelijk op het voormalige bedrijventerrein van Lambri en Intrama aan de Oostkanaaldijk in Maarssen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

1. Gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Stationsweg Noord NL.IMRO.1904.BPStationswgNrdMRS-VG01 (inclusief bijlagen).
2. Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord, mei 2017.
3. Afschrift Besluit Hogere grenswaarden.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 52 grondgebonden woningen op het voormalige bedrijventerrein van Lambri en Intrama aan de Oostkanaaldijk in Maarssen.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg Noord heeft vanaf vrijdag 30 december 2016 6 weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijzen op het ontwerp kenbaar te maken. 3 personen/instanties hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Op grond van de bovengenoemde 3 zienswijzen en de ambtelijke reacties is een Staat van wijzigingen opgesteld en het ontwerp aangepast. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest bij de planvorming:

- 15 december 2015: instemming B&W met de realisatie van 52 woningen
- 20 december 2016: besluit B&W over ontwerpbestemmingsplan
- 30 december 2016: start ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
- 12 januari 2017: inloopavond ontwerpbestemmingsplan voor inwoners en raad

Argumenten

1. *De ingekomen zienswijzen leiden tot een (beperkte) aanpassing van het bestemmingsplan*
Met ingang van 30 december 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg Noord gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de "Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord".

De Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Aangegeven is of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Indien voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding geven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, dan zijn deze aanpassingen ook opgenomen in de nota. De zienswijzen en ambtelijke opmerkingen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De precieze aanpassingen zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van de "Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord".

Alle overige wijzigingen zijn klein van aard en hebben voornamelijk betrekking tot het verbeteren van (fouten in) de regels en toelichting.

2. *Het bestemmingsplan heeft maatschappelijk draagvlak*
Door middel van klankbordoverleg is overleg gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast is met een aantal partijen nog separaat overleg gevoerd over specifieke vraagstukken. Zo is met de bewoners van de Marco Pololaan gesproken over de verkeersontsluiting op de rotonde aan de Straatweg. Met de bewoners van de Stationsweg is gesproken over de waterhuishouding, sloopplannen en de ontsluiting op de Oostkanaaldijk. Ook is er overleg geweest met het naastgelegen Careyn Snavelenburg en met de eigenaar/bewoners van het aangrenzende adres Straatweg 13. Het overleg heeft in een vroegtijdig stadium van het planproces geleid tot enkele aanpassingen in de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt.

3. *Voor dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig*

De kosten die verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan worden met een gesloten anterieure overeenkomst fase I en II verhaald op de initiatiefnemers.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

In het kader van de officiële procedure heeft het bestemmingsplan Stationsweg Noord ter inzage gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan verzonden aan overlegpartners. Bij aanvang van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond georganiseerd. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het proces. Richting inwoners die niet hebben gereageerd op het bestemmingsplan zal de berichtgeving over de vaststelling via de gebruikelijke kanalen plaatsvinden.

Naast het formele communicatietraject is informeel ook gecommuniceerd met de omwonenden van de locatie. Daarnaast is ondermeer in het kader van de sloopplannen de directe omgeving middels een tweetal wijkberichten geïnformeerd.

De vaststelling wordt t.z.t. gepubliceerd op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant.

Duurzaamheidsaspecten

Conform het vastgestelde beleid duurzaam bouwen in de Woonvisie zal bij de plannen gebruik worden gemaakt van het instrument Gemeentelijk Programma Richtlijnen (GPR) Gebouw. Door GPR Gebouw toe te passen wordt onder meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. In dit systeem zijn voor verschillende thema's ambitieniveaus genoemd. Voor de thema's Energie en Toekomstbestendigheid zal het plan moeten voldoen aan het ambitieniveau 8 en op de overige thema's minimaal een 7. Afspraken hierover zijn in 2015 vastgelegd in de anterieure overeenkomst fase I.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat de overeengekomen scores ruimschoots worden behaald.

Tabel 2: Behaalde resultaten.

Woning	Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruiks- kwaliteit	Toekomst- waarde
Tweekapper	8,1	7,3	7,6	7,9	8,3
Drive-in	8,0	7,0	7,7	7,7	8,3
Rijwoning hoek	8,0	7,3	7,6	7,7	8,3
Rijwoning tussen	8,1	7,5	7,6	7,7	8,3
Starterswoning tussen	8,0	7,5	7,6	7,8	8,3
Starterswoning hoek	8,0	7,1	7,6	7,8	8,3

Financiën, risico's en indicatoren

Met de initiatiefnemers is op basis van de nota kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten (fase I en fase II). In de overeenkomst fase I zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over planschade en plankosten. In de overeenkomst fase II zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het project.

Bij het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan kunnen diegenen die menen dat zij door de nieuwe regeling financiële schade oplopen een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De gemeente dient, als het verzoek gegrond is, die schade te vergoeden. In geval van ontwikkelingen worden planschadeovereenkomsten gesloten.

De planschadeovereenkomst is tegelijk met de fase I overeenkomst getekend.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen zij een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) vragen. Op het moment dat er beroep is aangetekend of een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd krijgt de gemeenteraad hiervan een afschrift.

9 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan Stationsweg Noord (Maarssen)

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

3 juli 2017

Commissie

30 mei 2017

Registratie nummer

Z/13/21373-VB/17/07958

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- Wet op de ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 30 mei 2017;

Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord" opgenomen "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van dit besluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeentelijke kosten die verbonden zijn aan het opstellen of uitvoeren van dit bestemmingsplan op de initiatiefnemers worden verhaald met behulp van de gesloten overeenkomst.
4. Het bestemmingsplan Stationsweg Noord, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPStationswgnrdMRS.VG01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

3 juli 2017

Griffier



Voorzitter



gemeente
Stichtse
Vecht

Reactienota zienswijzen Stationsweg Noord

mei 2017

Vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juli 2017

Inhoudsopgave

1. Ingekomen zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Overzicht van de zienswijzen	3
2. Zienswijzen en beantwoording	4
Reclamant 1	4
Reclamant 2	4
Reclamant 3	5
3. Ambtshalve wijzigingen	8
3.1 Regels	8
3.2 Toelichting	8
4. Staat van wijzigingen	9
4.1 Regels	9
4.2 Toelichting	9

1. Ingekomen zienswijzen

1.1 Inleiding

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsweg Noord', vanaf vrijdag 30 december 2016 tot en met donderdag 9 februari 2017, zijn er 3 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

Daarnaast is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. In hoofdstuk 2 worden deze reacties als zienswijzen behandeld.

In het hierna volgende overzicht zijn de personen en instanties die een zienswijze hebben ingediend weergegeven. Alle in het overzicht opgenomen zienswijzen zijn ontvankelijk. Alleen de zienswijzen die binnen de gestelde termijn van de tervisielegging zijn ingediend zijn ontvankelijk. Twee van de zienswijzen zijn gericht aan het college van B&W. Deze zienswijzen zijn doorgestuurd naar de gemeenteraad, aangezien bij de gemeenteraad de bevoegdheid ligt om in het kader van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de zienswijzen een beslissing te nemen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1.2 Overzicht van de zienswijzen

Nr	Naam	Organisatie	Adres	Postcode	Plaats	Boekingsnummer
1	C.T.W. van Dijk	-	Stationsweg 30	3603 EG	MAARSSSEN	IN/13/21553
2	D. Izelaar	BMD Advies namens KPN	Ebweg 18	2991 LT	BARENDRECHT	IN/13/21856
3	P. van Koningsbruggen en H. van der Werf	Belangenvereniging de Reizende man	C. de Houtmanlaan 17	3603 GE	MAARSSSEN	IN/15/47910

2. Zienswijzen en beantwoording

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze:

Reclamant meent dat de brandgang aan de achterzijde van zijn perceel behouden dient te blijven. Hij geeft aan dat er sprake is van een erfdienstbaarheid, wat betekent dat er sprake is van een last waarmee een onroerende zaak (het dienende erf) ten behoeve van een ander onroerende zaak (het heersende erf) is belast. Omdat er sprake is van een zakelijk recht, gaat dit recht ook automatisch over op de volgende eigenaar. Mocht de erfdienstbaarheid niet vastgelegd zijn in een akte, dan wordt dit recht ook door verjaring verkregen. De hiervoor geldende termijn (bij niet te goeder trouw) is inmiddels verstreken. Aangezien de brandgang nog door bewoners wordt gebruikt, zijn zij bezitter van deze grond en dient de brandgang behouden te blijven.

Commentaar:

Het is juist dat diverse bewoners smalle stukken grond tussen de bedrijfsbebouwing en hun percelen in gebruik hebben genomen voor bijvoorbeeld opslag van materialen. Het is echter niet zo dat er sprake is van een brandgang die via de achterzijde toegang geeft tot de woonpercelen aan de Stationsweg. De achtertuin van reclamant is bovendien vanaf de Stationsweg via een poortje bereikbaar. Hierdoor is er geen sprake van een redelijk belang bij een recht van overpad. Voor zowel het perceel van reclamant als het aangrenzende perceel wordt in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan is het niet van belang wie eigenaar of gebruiker is van de betreffende gronden. Dit is een privaatrechtelijke kwestie. Mocht reclamant van mening zijn dat hij aanspraak kan maken op het betreffende stukje grond, dan dient hij dit te bewijzen.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is eigenaar van de ondergrond met opstallen, kadastraal bekend als gemeente Maarssen, sectie A nummer 4221. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel aangeduid met de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Reclamant geeft aan dat dit niet overeenkomstig het huidige gebruik is. Op basis van lijst 2 van Bijlage 1 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" vallen de activiteiten binnen de KPN-centrale (maximaal) in milieucategorie 2.

Omdat het bestemmingsplan de mogelijkheid creëert om op korte afstand woningen te realiseren, vreest KPN in haar bedrijfsvoering te worden beperkt. Verzocht wordt om uit te gaan van een afstand van 30 meter (categorie 2), dan wel een onderzoek uit te voeren naar de noodzakelijk aan te houden

afstand tot aan milieugevoelige bestemmingen. Om de rechten van KPN zeker te stellen moet één van deze afstanden in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Commentaar:

Door Rho adviseurs is een advies opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is om de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op te nemen. Met de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn de huidige activiteiten positief bestemd. Wel wordt aangegeven dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is om de geluidbelasting ten gevolge van het transformatorgebouw op de gevels van de beoogde woningen in beeld te brengen en te toetsen aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Op grond van het aanvullende advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van het gebouw van KPN. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de richtwaarde en geluidnorm uit het Activiteitenbesluit van 40 dB(A) in de nachtperiode met 2 dB(A) wordt overschreden. Geadviseerd wordt om een geluidsscherm van 1,5 meter hoog te plaatsen aan de zuidkant van de aircubes van het KPN-gebouw. In de incidentele bedrijfssituatie wordt een overschrijding van de richtwaarde van 40 dB(A) veroorzaakt door de roosters van de ruimte van het noodstroomaggregaat. Gelet op de geringe overschrijding van 1 dB(A) en het feit dat deze overschrijding alleen optreedt in een incidentele situatie, wordt dit aanvaardbaar geacht. De richtwaarde/geluidnorm van het maximaal geluidsniveau in de incidentele bedrijfssituatie wordt zowel in de dag- als de avond- en nachtperiode overschreden. Omdat deze situatie alleen in geval van calamiteiten optreedt, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

Conclusie:

Toelichting	Het aanvullende advies en het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn verwerkt in de paragrafen 4.2.3. en 4.2.6. van de toelichting. Het aanvullende akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage XI.
Regels	In de algemene bouwregels wordt de realisatie van een geluidwerende voorziening mogelijk gemaakt. In artikel 8.2.4 is een bepaling opgenomen dat een omgevingsvergunning voor woningen waar een overschrijding van de geluidsgrenswaarden optreedt, uitsluitend kan worden verleend wanneer een overschrijding van de geluidsnormen is verholpen.
Verbeelding	Geen aanpassing

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze:

- a. Aangegeven wordt dat de rotonde van de Reizende man op dit moment gevaarlijk is. Voorgesteld wordt om gelijktijdig met de ontwikkeling van Stationsweg Noord een herinrichting van de rotonde van de Reizende Man te laten plaatsvinden. Dit is een goed moment voor een kwalitatief goede, veilige en duurzame inrichting van de rotonde en de complexe aansluiting van de beoogde ontsluitingsroute.
- b. Op dit moment is er sprake van een onveilige situatie voor voetgangers komende vanaf de rotonde. Voetpaden lopen niet door, waardoor voetgangers moeten oversteken op een plaats waar de weg naar beneden helt en het zicht beperkt is. Door de toename van het verkeer zal de situatie verslechteren. Ook in de nieuwe situatie eindigt het voetpad zonder dat duidelijk is waar voetgangers naar toe moeten. Dit verdient verdere uitwerking. Aangegeven wordt dat

bewoners van Snavelenburg en de aanwonenden in de Marco Pololaan direct geraakt worden door de kwaliteit van het nieuw aan te leggen voetpad.

- c. Aangegeven wordt dat het wellicht goed is de ontwikkelingen bij het Harmonieplein te betrekken bij de afwegingen t.a.v. verkeersafwikkeling en parkeerplaatsen. Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat met name bewoners van de Marco Pololaan regelmatig hun auto niet kunnen parkeren. Als mogelijkheid wordt geopperd om langs de Straatweg (noordoostzijde) extra parkeerplaatsen aan te leggen en de Straatweg te versmallen. Er wordt hier immers veel te snel gereden.
- d. De hoogte van de grondwaterstand, waarschijnlijk het gevolg van ondoorlatende kleilagen in de bodem, is een knelpunt in De Reizende Man. Door de bouw van de nieuwe wijk met extra verharding zal dit probleem verergeren. Aangegeven wordt dat het nu het moment is om integraal maatregelen te nemen om extra wateroverlast als gevolg van het woningbouwproject te voorkomen.
- e. Tijdens de sloop en bouw van de wijk wordt het vrachtverkeer langs de Reizende Man geleid. De belangenvereniging is blij met de maatregelen die worden genomen om de veiligheid te waarborgen, zoals het verbieden van het bouwverkeer in bepaalde bloktijden in verband met de schoolgaande jeugd. Gevraagd wordt erop toe te zien dat het vrachtverkeer veilig gebruik maakt van de bestaande, nu nog niet aangepaste wegen.
- f. Uit een verkeerskundig onderzoek blijkt dat het verkeer gelijk verdeeld wordt over de twee ontsluitingswegen. De belangenvereniging heeft hier echter twijfels over. Reclamant geeft aan dat door de wethouder is aangegeven dat indien blijkt dat dit niet het geval is, aanvullende verkeerskundige maatregelen kunnen worden genomen. Via de zienswijze willen zij deze afspraak bekrachtigen.
- g. De belangenvereniging heeft waardering voor het constructieve en transparante proces waarmee het plan tot stand is gekomen en wat heeft geleid tot een kwalitatief hogere eindkwaliteit. Zij vinden deze ingeslagen weg van samen nadenken en constructief omgaan met verschillen positief.

Commentaar:

- a. De rotonde Straatweg/ Abel Tasmanlaan/ Bolensteinseweg kent zijn eigen onderhoudscyclus die niet gelijk loopt met de bouwontwikkeling. Aanpassing van de rotonde is pas mogelijk bij groot onderhoud. De ontwikkeling van Stationsweg Noord leidt op zichzelf niet tot een noodzaak voor verkeertechnische maatregelen bij de rotonde. Een eventuele reconstructie van de rotonde staat los van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- b. Langs de Snavelenburg wordt, aan de achterzijde van de woningen gelegen aan de Marco Pololaan, een voetpad aangelegd dat doorloopt tot in de nieuwe buurt. Dit voetpad sluit aan op het bestaande trottoir aan de Abel Tasmanlaan. Het bestaande voetpad aan de zijde van het verzorgingshuis Snavelenburg dat vanaf de rotonde doorloopt tot aan de ingang van het verzorgingscomplex, blijft behouden. Het is juist dat er komende vanaf de rotonde geen sprake is van een doorlopend trottoir. Voetgangers zullen op de hoek van de Abel Tasmanlaan of elders op de Snavelenburg moeten oversteken.
De Reizende Man heeft het karakter van een woonerf en bij de ontwikkeling van de wijk is in de stedenbouwkundige opzet geen rekening gehouden met doorlopende trottoirs. Voor de bewoners van deze wijk zal er, afgezien van het extra verkeer op de Snavelenburg, geen sprake zijn van een wijziging van de situatie. Het extra verkeer rijdt immers niet via De reizende man. De gemeente is echter wel in gesprek met de bewonersvereniging De Reizende Man en andere betrokkenen om de kruising Abel Tasmanlaan/ Snavelenburg aan te passen.

De gemeente heeft een adviesbureau benaderd om met een voorstel te komen. De aansluiting van het voetpad aan de Stationsweg Noord zal nader worden bekeken.

- c. Bij de ontwikkeling van Stationsweg Noord wordt het parkeren opgelost binnen het plangebied. Op die manier wordt de extra parkeervraag niet afgewenteld op het bestaande openbare parkeeraanbod. Er is, ook gezien de afstand tot het Harmonieplein, geen aanleiding om de ontwikkelingen bij het Harmonieplein te betrekken bij de afweging t.a.v. verkeersafwikkeling en parkeerplaatsen.

Het parkeerprobleem aan de Marco Pololaan en de verkeerssituatie op de Straatweg staan los van de ontwikkeling van Stationsweg Noord. Het voorliggend bestemmingsplan is niet het instrument om deze problemen op te lossen.

- d. Het uitgangspunt voor het ontwerp van het watersysteem is waterneutraal bouwen. Dit betekent dat de toekomstige (grond)watersituatie niet verslechtert ten opzichte van de huidige situatie. De afwatering van het hemelwater afkomstig van het bouwplan zal op een adequate wijze plaatsvinden. In de tuinen en onder de woningen wordt bovendien drainage aangelegd, waarmee het regenwater versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het kader van de watertoets is het plan ter advisering aangeboden aan het hoogheemradschap. Het formele wateradvies geldt als uitgangspunt voor de verdere uitwerking en aanvraag van de watervergunning.
- e. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
Met de sloper en ontwikkelaar zijn onder meer afspraken gemaakt over de route voor het bouwverkeer, de snelheid van het verkeer en de bloktijden i.v.m. de schoolgaande jeugd. De buurtbewoners zijn hiervan op de hoogte gebracht middels een wijkbericht. In het wijkbericht is tevens aangegeven waar bewoners terecht kunnen met hun klachten, zodat actie kan worden ondernomen in het geval van problemen of niet nakomen van afspraken.
- f. Vooralsnog is er geen aanleiding om verkeersmaatregelen te treffen om het verkeer te reguleren. Indien blijkt dat het verkeer onevenredig verdeeld is over de twee ontsluitingswegen, kan de wens en noodzaak voor verkeerstechnische maatregelen nader worden bekeken.
- g. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Regels

1. Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten worden de regels op onderdelen aangepast.
2. In artikel 8 lid 6 onder e wordt de maximale oppervlakte voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg gewijzigd naar 80 m².

3.2 Toelichting

1. Als gevolg van enkele spelfouten, opmaaktwijzigingen wordt de toelichting op onderdelen aangepast.
2. In de paragraaf bodem wordt aangegeven dat, indien er sprake is van bodemverontreiniging en als de locatie een gevoeligere bestemming krijgt, een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om vast te stellen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie.
3. De opmerking dat een saneringsplan bij de gemeente is ingediend klopt niet en is verwijderd. Opgenomen is dat voor de sanering van de ernstige bodemverontreiniging bij de RUD-Utrecht een saneringsplan is ingediend.
4. In de paragraaf 4.2.1 Bodem en grondwater is een conclusie opgenomen waarin wordt aangegeven dat sanering van de locatie nodig is om deze geschikt te maken voor de beoogde ontwikkeling.
5. In paragraaf 4.2.4 is aangegeven dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer (30 km/uur-wegen) maximaal 50 dB bedraagt.
6. De notitie 'Externe veiligheid' (Bijlage 1) is verder uitgewerkt conform Besluit externe veiligheid transportroutes (spoorlijn en plasbrandaandachtsgebied).
7. In paragraaf 4.2.3 en 4.2.4 wordt nader onderbouwd dat de afstand van circa 10 meter tussen de nieuwbouwwoningen en het verpleeghuis voldoende is voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 4.2.4. is opgenomen dat de oprichting van een geluidsscherm mogelijk is indien de parkeerintensiteit of de activiteiten met betrekking tot laden en lossen in de toekomst toenemen.
8. In paragraaf 4.7 is een verwijzing opgenomen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart.
9. In paragraaf 4.8 van de toelichting is aangegeven dat de Wet natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 in werking is en dat deze de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangt.
10. Paragraaf 4.9 Duurzaamheid is aangevuld met betrekking tot de hierover in 2015 gemaakte afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaar.
11. In paragraaf 4.9 is de verwijzing naar hoofdstuk 8 vervangen door een verwijzing naar paragraaf 3.3.1.

4. Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Stationsweg-Noord' zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

De punten onder 4.1 en 4.2 vormen de 'Staat van wijzigingen'. De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit.

4.1 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten zijn de regels op onderdelen aangepast.	Ambtshalve
2.	In artikel 12 Algemene bouwregels wordt de realisatie van een geluidwerende voorziening mogelijk gemaakt.	Zienswijze 2
3.	In artikel 8.2.4 is een bepaling opgenomen dat een omgevingsvergunning voor woningen waar een overschrijding van de geluidsgrenswaarden optreedt, uitsluitend kan worden verleend wanneer een overschrijding van de geluidsnormen is verholpen.	Zienswijze 2
4.	De maximale oppervlakte voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg wordt in artikel 8.6 onder e gewijzigd naar 80 m ² .	Ambtshalve

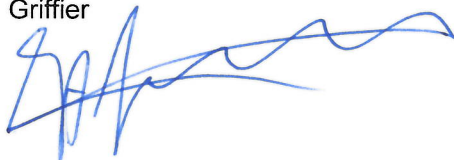
4.2 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakwijzigingen wordt de toelichting op onderdelen aangepast.	Ambtshalve
2.	Het aanvullende advies ten aanzien van de wijze van bestemmen van het gebouw van KPN en het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van het KPN-gebouw zijn verwerkt in paragraaf 4.2.3 en 4.2.6 van de toelichting.	Zienswijze 2
3.	Het aanvullende akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van het KPN-gebouw is opgenomen als bijlage XI.	Zienswijze 2
4.	In paragraaf 4.2.1 is aangegeven dat ook bij locaties die een gevoeligere bestemming krijgen een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.	Ambtshalve
5.	In paragraaf 4.2.1 is opgenomen dat voor de sanering van de ernstige bodemverontreiniging bij de RUD-Utrecht een saneringsplan is ingediend.	Ambtshalve
6.	In paragraaf 4.2.1 is een conclusie opgenomen waarin wordt aangegeven dat sanering van de locatie nodig is om deze geschikt te maken voor de beoogde ontwikkeling.	Ambtshalve
7.	In paragraaf 4.2.4 is aangegeven dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer (30 km/uur-wegen) maximaal 50 dB	Ambtshalve

	bedraagt.	
8.	De notitie 'Externe veiligheid' (Bijlage 1 bij de toelichting) is verder uitgewerkt conform Besluit externe veiligheid transportroutes (spoorlijn en plasbrandaandachtsgebied).	Ambtshalve
9.	In paragraaf 4.2.3 en 4.2.4 wordt nader onderbouwd dat de afstand van circa 10 meter tussen de nieuwbouwwoningen en het verpleeghuis voldoende is voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 4.2.4. is opgenomen dat de oprichting van een geluidsscherm mogelijk is indien de parkeerintensiteit of de activiteiten met betrekking tot laden en lossen in de toekomst toenemen.	Ambtshalve
10.	In paragraaf 4.7 is een verwijzing opgenomen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart.	Ambtshalve
11.	In paragraaf 4.8 is aangegeven dat de Wet natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 in werking is en dat deze de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangt.	Ambtshalve
12.	Paragraaf 4.9 Duurzaamheid is aangevuld met betrekking tot de hierover in 2015 gemaakte afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	Ambtshalve
13.	In paragraaf 4.9 is de verwijzing naar hoofdstuk 8 vervangen door een verwijzing naar paragraaf 3.3.1.	Ambtshalve

Aldus vastgesteld in de raadvergadering van 3 juli 2017.

Griffier



Voorzitter



BESLUIT HOGERE WAARDEN

Besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder

gemeente	Gemeente Stichtse Vecht			
bestemmingsplan	'Stationsweg-Noord Maarssen'			
kadastrale aanduiding	n.t.b.			
rijkscoördinaten	Bouwvlak A - 2 woningen:	x:	130864	y: 461046
	Bouwvlak B - 2 woningen:	x:	130881	y: 461061
	Bouwvlak C - 7 woningen:	x:	130931	y: 461108
	Bouwvlak D - 9 woningen:	x:	130900	y: 461013
	Bouwvlak E - 4 woningen:	x:	130917	y: 461045
	Bouwvlak F - 4 woningen:	x:	130933	y: 461027
	Bouwvlak G - 7 woningen:	x:	130946	y: 461048
	Bouwvlak H - 2 woningen:	x:	130944	y: 460990
kenmerk	Z-2016-32984 / 49259			
datum	10 mei 2017			
behandeld door	mevrouw B. Jaeqx			
telefoon	088 – 022 50 14			
aantal pagina's	5 (inclusief bijlagen)			
aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Figuren			

achtergrond

Besluit tot vaststelling van hogere waarden dan de voorkeurswaarde in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsweg-Noord' in Maarssen.

aanleiding

Het bestaande bedrijventerrein aan de Oostkanaaldijk in Maarssen wordt getransformeerd tot een woonbuurt met 52 woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voor de betreffende locatie het bestemmingsplan 'Stationsweg-Noord' opgesteld.

Omdat binnen het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, die gelegen zijn binnen een geluidszone spoorwegverkeerslawaai, moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder. In dit kader heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van een aantal woningen binnen het plangebied, vanwege het spoorwegverkeer op het traject Amsterdam - Utrecht, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die genoemd is in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde. De gemeente kan het bestemmingsplan pas vaststellen, nadat de ontheffing van de voorkeurswaarde is verleend.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten mee te werken aan het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat ambtshalve is besloten om een hogere waarden procedure op te starten.

besluit

Wij hebben besloten om op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder de volgende hoogst toelaatbare waarden vast te stellen:

bouwvlak	aantal woningen	ontvangerhoogte	geluidsbelasting	spoorweg
Bouwvlak A	2	1,5 / 4,5 / 7,5 m	58 / 59 / 60 dB	13
Bouwvlak B	2	1,5 / 4,5 / 7,5 m	57 / 58 / 59 dB	13
Bouwvlak C	7	1,5 / 4,5 / 7,5 m	-- / 57 / 57 dB	13
Bouwvlak D	9	1,5 / 4,5 / 7,5 m	57 / 58 / 58 dB	13
Bouwvlak E	4	7,5 m	56 dB	13
Bouwvlak F	4	7,5 m	56 dB	13
Bouwvlak G	7	7,5 m	56 dB	13
Bouwvlak H	2	7,5 m	56 dB	13
Opmerkingen:				
1. De nummering van de bouwvlakken is weergegeven in figuur 1 van BIJLAGE 1.				
2. Om de verdere uitwerking van het bestemmingsplan niet te belemmeren, is ervoor gekozen een 'worstcase situatie' te hanteren: per bouwvlak is het aantal woningen met een hogere waarde ruim ingeschat en voor deze woningen wordt eenzelfde hogere waarde verleend. In de praktijk kan voor minder woningen een hogere waarde nodig zijn. Tevens zal in de praktijk de werkelijke geluidsbelasting op de gevels van een aantal woningen lager zijn de verleende hogere waarde.				
3. De hogere waarden zijn onder voorwaarden verleend.				

Het besluit wordt, zodra dit onherroepelijk is geworden, zo spoedig mogelijk ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

voorwaarden

Aan het verlenen van dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er dienen maatregelen getroffen te worden om de waarde binnen de woningen bij gesloten ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit vastgestelde binnenwaarden.
Bij de bepaling van de geluidsisolatie van de gevels moet rekening gehouden worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (= spoorweg + alle wegen inclusief 30 km/uur wegen). Het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen gevoegd worden.
- Bij de uitwerking van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (vastgesteld op 15 mei 2012; betreft de voorwaarden: geluidsluwe zijde, geluidsluwe buitenruimte en indeling woning). Deze toetsing dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uitgevoerd te worden.

Naast dit besluit maken onderdeel uit van deze beslissing:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk Z-2016-32984 / 42514 en datum 13 december 2016.
- 'Akoestisch onderzoek, Herontwikkeling Oost-Kanaaldijk Maarssen' van SoundForceOne met projectnummer Maa201625 versie 1.2 en datum 3 oktober 2016.
- Bijlage spoorwegverkeerslawaaï met kenmerk Z-2016-32984 / 42515 en datum 13 december 2016.

overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van SoundForceOne is gebleken dat, op de gevels van een aantal woningen binnen het plangebied, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde, ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

De Wet geluidhinder geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen.

Het vaststellen van de hogere waarden voor het bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (vastgesteld op 15 mei 2012). Het plan kan bij een goede invulling voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in deze beleidsregel.

rechtsbescherming

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 30 december 2016 tot en met 9 februari 2017 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op 28 december 2016 gepubliceerd op de Gemeentepagina in de Vechtstroom. Gedurende de inzagetermijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht.

In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het voorgaande leidt niet tot een gewijzigd inzicht over de vaststelling van hogere waarden voor het bestemmingsplan. Het besluit hogere waarden is hiermee vastgesteld.

beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van hogere waarden kan door degene(n) wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, primair degenen die zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden hebben ingebracht, beroep worden ingesteld bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te 's-Gravenhage (artikel 8.6 van de Algemene wet bestuursrecht juncto hoofdstuk 2 van Bijlage 2).

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Voor het instellen van beroep zijn griffierechten verschuldigd. Hierover ontvangt de indiener nader bericht van de Raad van State.

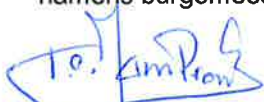
afschriften

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente Stichtse Vecht, Team Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. Kuin vastgoed bv.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht,



drs. J. Post
directeur

BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede plankaart met naamgeving bouwvlakken