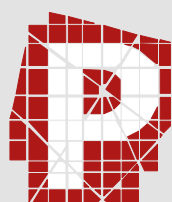


Ruimtelijke onderbouwing 3 woningen

Klokjeslaan ong., Maarssen
Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: concept

Datum: 8 maart 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. H.N.E. de Roos

Kenmerk Plannen-makers: PM20045

Opdrachtgever: Dhr. De Vos



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	14
4.1	Bedrijven en milieuzonering	14
4.2	Geluidhinder	14
4.3	Natuurbescherming	15
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.5	Bodemkwaliteit	18
4.6	Luchtkwaliteit	19
4.7	Externe Veiligheid	21
4.8	Waterhuishouding	23
4.9	Verkeer en parkeren	25
4.10	Klimaat- en ecosysteem	25
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6	Bijlagen	28



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In Maarssen-Dorp, onderdeel van de gemeente Stichtse Vecht, ligt achter Klokjeslaan 101-103 een bedrijfsperceel omringd met tuin en groen, bestemd voor een hoveniersbedrijf. Het perceel wordt ontsloten via een erf waaraan garageboxen liggen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bedrijfsschuur te slopen en drie woningen terug te bouwen, met de beeldkwaliteit van antracietkleurige boeren houten schuren.

De woningen op de locatie zijn niet toegestaan op basis van de vigerende bestemmingen. Initiatiefnemers hebben een omgevingsvergunning aangevraagd om de woonfunctie mogelijk te maken op de locatie. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als de vereiste motivering bij de omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht. Na hoofdstuk 5 zijn de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



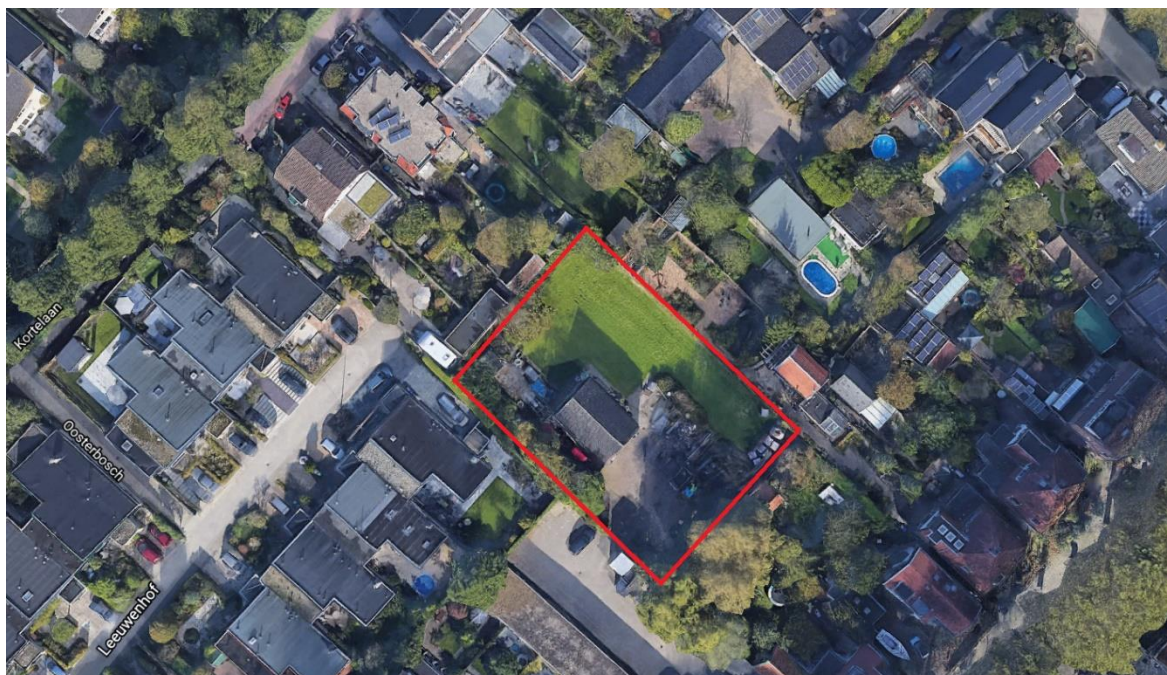
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen achter Klokjeslaan 101-103 in Maarssen. Maarssen maakt deel uit van de gemeente Stichtse Vecht in de provincie Utrecht. Het planperceel wordt begrensd door woningen aan vrijwel alle zijden. Bij de zuidpunt van het planperceel is het gelegen aan een parkeerhofje met garageboxen. Via dit parkeerhofje is het perceel toegankelijk. Het betreft kadastraal perceel MSV00 sectie A4279. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 1.300 m².



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (Bron: Google Earth)



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met globale plangrens. (Bron: Google Earth)

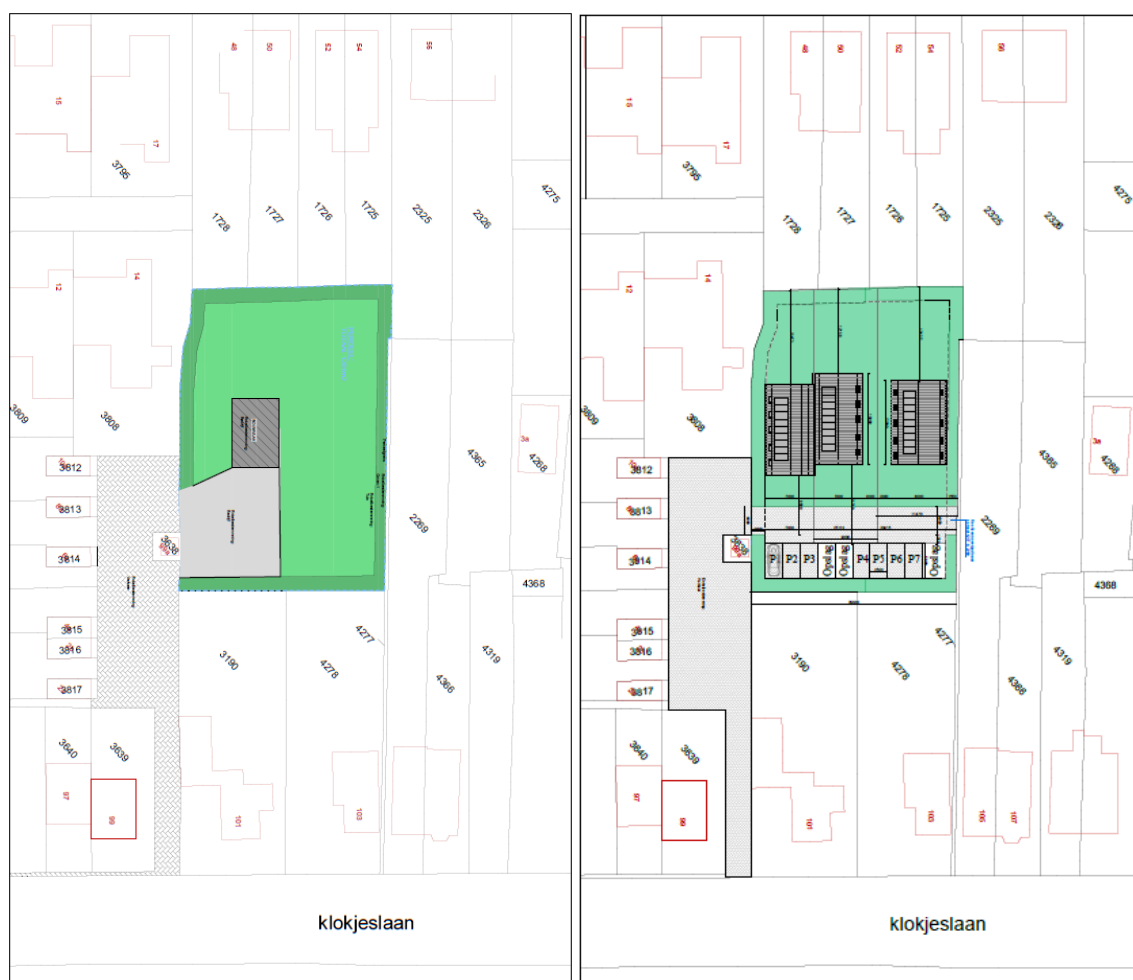




Figuur 3. Overzicht kadastrale gegevens. (Bron: perceelloep.nl)

2.2 Beschrijving plan

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met een schuur en ligt eromheen een grasveld. Initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel 3 woningen te realiseren. In de buitenruimte komen bergingen en parkeerplaatsen.



Figuur 4. Bestaande en nieuwe situatie. (Bron: IRVA architectenbureau)





Figuur 5. Aanzicht woningen en vogelvluichtperspectief op het perceel.

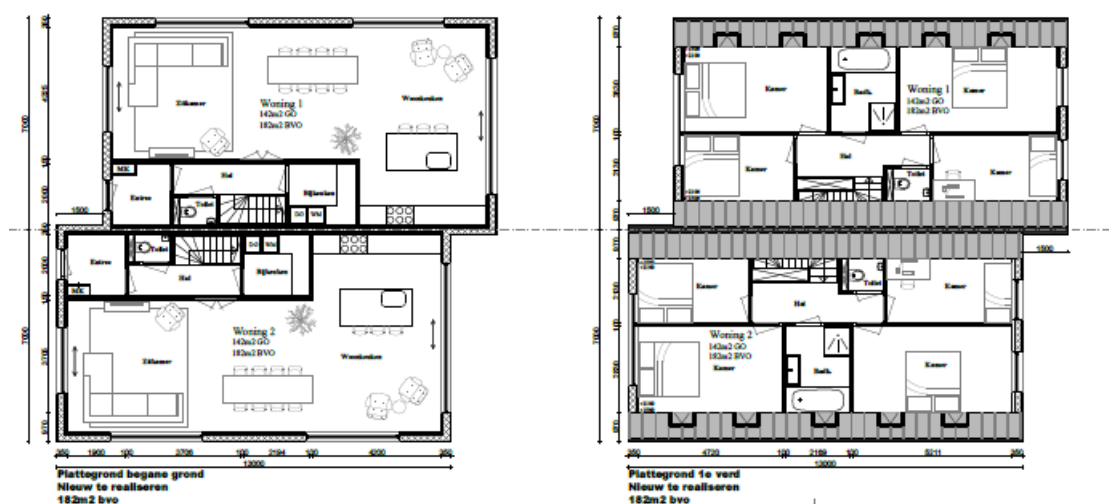
De woningen worden verdeeld over twee woonblokken. Het eerste woonblok bestaat uit twee-onder-een-kap woningen, die grotendeels aan elkaar gespiegeld zijn. De rooilijn van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar. Het tweede woonblok bestaat uit een vrijstaande woning. De woningen krijgen het aanzicht van een (moderne) boeren houten schuur. Ze worden voorzien van zonnepanelen.

De algemene buitenruimte bestaat uit een gemeenschappelijk erf, waaraan voor elke woning een berging ligt en twee parkeerplaatsen. Het erf is toegankelijk via het parkeerhofje, dat wordt ontsloten via de Klokjeslaan.

De zoom van het perceel is bestemd voor Groen en behoudt in de nieuwe situatie ook deze functie. De overige gronden achter de woningen worden gebruikt als tuin.

Indeling woningen

De woningen bestaan elk uit een open keuken-woonkamer. Op de begane grond is er verder nog de entree die toegang geeft tot een hal, waaraan het toilet, bijkeuken met wasmachine-aansluiting en trap naar boven bevinden. Op de eerste verdieping hebben de woningen 4 slaapkamers en een badkamer en toilet. De twee-onder-een-kap woningen hebben een bvo van 182 m². De vrijstaande woning heeft een bvo van 192 m².



Figuur 6. Plattegrond van de twee-onder-een-kap woningen. De derde woning heeft een vergelijkbare opzet.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte / Omgevingsvisie

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Nationale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwerp-NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.

De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

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



Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Door het nationale karakter van de SVIR en omgevingsvisie en de relatief kleine schaal van onderhavig plan gelegen in het stedelijk gebied van Stichtse Vecht, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR of omgevingsvisie.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling betreft een herontwikkeling van reeds bestaand bebouwd terrein. Een bedrijfspand (hovenier) in bestaand stedelijk gebied maakt plaats voor een 3-tal woningen. Voorliggend plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Natuurnetwerk Nederland
- Grote rivieren
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Waddenzee en waddengebied
- Kustfundament
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Rijkswaagen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen



- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Elektriciteitsvoorziening
- Defensie
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de bouw van 3 woningen in het stedelijke gebied van de gemeente Stichtse Vecht. Het plan heeft geen raakvlak met één van de beschreven projecten van het Barro.

3.2 Provinciaal

Het plangebied ligt in de provincie Utrecht.

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie en verordening (PRS/PRV)

De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. In de structuurvisie staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Elke vier jaar wordt de Structuurvisie opnieuw bekeken en eventueel aangepast. Dit proces wordt herijken genoemd.

Op 12 december 2016 is door PS een herijkte versie van de Structuurvisie van 4 februari 2013 vastgesteld: de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016).

Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten
- vitale dorpen en steden
- dynamisch landelijk gebied

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. Bij de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is ook Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 herijkt.

Met het vooruitzicht op de invoering van de nieuwe Omgevingswet is de PRV aangepast naar een Omgevingsverordening. Bij het vaststellen van de kaarten voor voorliggend plan is gebruik gemaakt van het ontwerp van de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt binnen stedelijk gebied 3 woningen gebouwd op een voormalig bedrijfsperceel. Vanuit de PRV volgen geen randvoorwaarden voor voorliggend plan.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 'Focus op morgen' – Gemeente Stichtse Vecht

Op 29 januari 2013 is de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie wordt de identiteit en de kwaliteit van het gebied beschreven. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends en ontwikkelingen en de opgaven en kansen. Vervolgens wordt bepaald hoe hier een vervolg aan kan worden gegeven. Het vervolg zal nader worden ingevuld door deelvisies te ontwikkelen.

De Toekomstvisie is een dynamisch document dat richtlijnen geeft voor nog op te stellen beleid. In Focus op morgen worden de erfgoedwaarden, zoals de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven. Het rapport Trendlijnen Stichtse Vecht is een voortzetting van de toekomstvisie.

Omgevingsvisie

De nieuwe omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht werkt het rapport Trendlijnen Stichtse Vecht verder uit. In dit rapport wordt onderscheid gemaakt tussen vier deelgebieden: de Langzame Vecht en de Snelle Vecht, en daarnaast de oostelijke en de westelijke veenweidegebieden. Daarnaast onderscheid het rapport verschillende trendlijnen, namelijk (1) het watersysteem, (2) rivierdorpen, (3) turfwinning, landbouw en veenplassen, (4) buitenplaatsen, (5) waterlinies, (6) infrastructuur: de 'snelle Vecht', (7) de achtertuin van de Randstand en (8) recreatielandschap.

Planspecifiek

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging van bedrijf naar wonen. Hierbij wordt een bedrijfsschuur (hoveniersbedrijf) vervangen door 3 woningen in de vorm van moderne schuren in aansluiting op het oude gebruik van het perceel. Het plangebied heeft verder weinig raakvlakken met de doelstellingen van de gemeente, maar tast deze ook niet aan.

3.3.2 Woonvisie

Op 1 juni 2017 is de Woonvisie 2017-2022 vastgesteld. Het is een visie op hoofdlijnen, waarin de uitgangspunten en richtlijnen voor het woonbeleid in de gemeente zijn beschreven. De woonvisie beschrijft negen uitdagingen:

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 (vanaf 6 woningen);
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.

Eén van de pijlers in de Woonvisie van Stichtse Vecht is het realiseren van meer woningen voor ouderen waarbij zorg wordt gedragen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Ook starters zijn een doelgroep waaraan speciale aandacht wordt besteed, door te benadrukken dat voor deze groep bereikbare woningen moeten worden gebouwd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van 3 woningen. In het plan zijn diverse duurzaamheidsambities opgenomen zoals beschreven in paragraaf 4.10. Omdat het plan minder dan 6 woningen betreft is er ook geen verplichting om sociale huur te realiseren. Het plan draagt bij aan het oplossen van de uitdagingen benoemd in de Woonvisie. Er ontstaat geen strijdigheid met de woonvisie.



3.3.3 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid. De individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Planspecifiek

De Klokjeslaan valt onder het plangebied 'MA2 Dorpslinten Maarssen' en heeft een bijzonder welstandsniveau.



De woningen bestaan uit 3 bouwmassa's en hebben een onderbouw van één laag met kap. De woningen vormen een cluster, waarbij de twee-onder-een-kap woningen een verspringende rooilijn hebben, terwijl de vrijstaande woning op gelijke rooilijn met naastgelegen woning ligt. De woningen worden bekleed met vergrijsd hout en hebben het aanzicht van een klassieke schuur.

De vormgeving van de woningen met een mansardedak sluit aan bij de klassieke uitstraling van de woningen aan het lint aan de Klokjeslaan. Door de donkere kleuren vallen de gebouwen enigszins weg achter de woningen aan de Klokjeslaan. Verder hebben de woningen een uitstraling van een houten schuur, wat past bij het voormalige bedrijfsmatige gebruik van het perceel als hovenier.

De woningen liggen enigszins in het midden van het perceel, waarbij aan de ene zijde de achtertuin grenst aan bestaande achtertuinen en aan de andere zijde de bergingen met erf zorgen voor voldoende afstand tot de naastgelegen woningen.

De groene afscherming naar omliggende woningen, nu ook al bestemd als Groen, blijft behouden en wordt versterkt door extra groen aan te planten.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

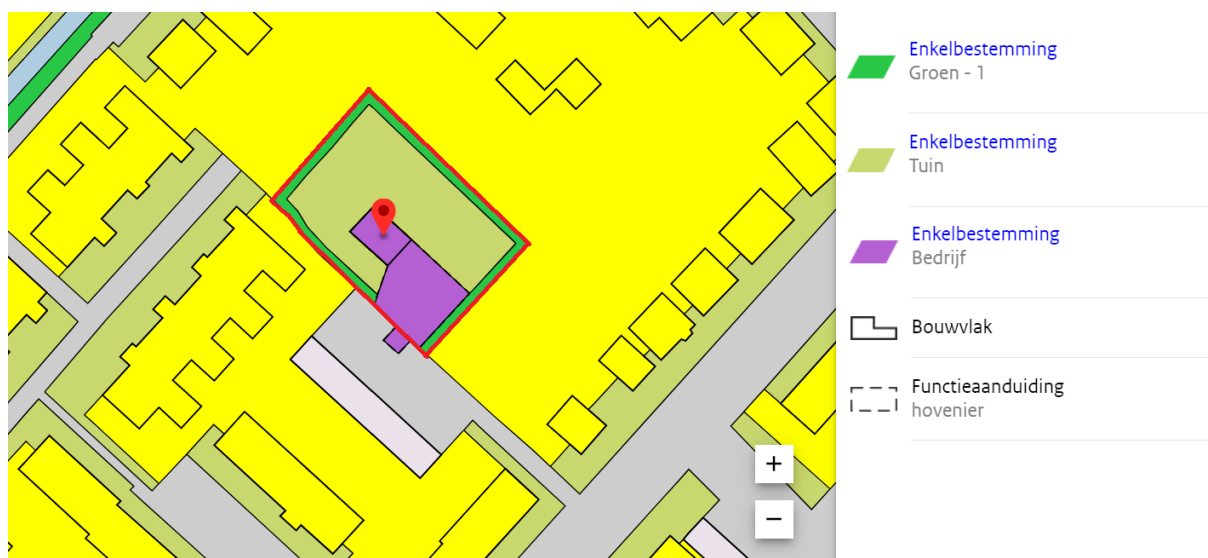
Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan 'Maarssendorp Woongebied' en is gedateerd op 17 juni 2015.

Planspecifiek

Binnen het perceel zijn verschillende bestemmingen aanwezig. Het gebouw met verharding heeft als enkelbestemming 'Bedrijf' met als functieaanduiding 'hovenier'. Verder is de rest van het perceel bestemd als 'tuin' en de randzone van het perceel als 'groen-1'.



In voorliggend plan is de woonbestemming niet mogelijk op het perceel. Voorliggend plan voorziet in de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.



Figuur 7. Overzicht bestemmingsplan met planperceel globaal in rood kader. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend planontwikkeling houdt de herontwikkeling in van een perceel met bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Door genoemde ontwikkeling verdwijnt de bedrijfsbestemming. Op een nutsvoorziening bij de ingang van het perceel na zijn in de omgeving enkel woonfuncties aanwezig.

De nutsvoorziening bij de ingang van het perceel betreft een transformatorhuisje dat zal blijven staan. Een transformator met minder dan - 1 MVA kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een milieuhindercategorie van 1 met een aan te houden afstand van 10 meter. Een milieuhindercategorie van 1 is in de regel goed te combineren met de woonfunctie. De afstand tussen het transformatorhuisje en de nieuw te realiseren woning bedraagt tussen de 9 en 10 meter. Er wordt nagenoeg voldaan aan de richtafstand.

De VNG-brochure betreft een richtlijn om functies te ordenen. In voorliggend plan gaat het om het combineren van woningen nabij een transformatorhuisje. De feitelijke hinder vanuit het type transformatorhuisje is nihil. In de bestaande situatie grenst het transformatorhuisje namelijk ook al aan de woonfunctie. Voor voorliggend plan is het vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook goed te motiveren dat met een afstand van ca. 9 tot 10 meter sprake is van een goed- woon en leefklimaat.

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.



Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van een geluidgevoelige functie in. De planlocatie ligt niet in de onderzoekszone van een 50 km/h of hogere weg. Akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Aangezien de planlocatie in een bouwblok ligt zal het verkeerslawaaï vanuit de omgeving ook zeer beperkt zijn. Akoestisch onderzoek vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is evenmin noodzakelijk.

Het aspect Geluidshinder vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.3.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de sloop van bedrijfsbebouwing in, waarna 3 woningen op het perceel gebouwd worden. In voorliggend plan wordt bebouwing gesloopt en ook enkele bomen en/of bosschages verwijderd. Bij het transformeren van een locatie moet beoordeeld worden of er geen beschermde gebieden en of soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Om dit te beoordelen is een Ecologische Quickscan uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

(a) Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

(b) Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland of het Groene Contour. Een 'Voortoets' en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.



Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS Calculator.

(c) Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna en ook de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap. (a)

Legenda									
Soortenbescherming									
- = ongeschikt									
+ = geschikt									
n (nee)/ j (ja)/ m (maatregelen)									
	vaatplanten	grondgebonden zoogdieren	vleermuizen	insecten en ongewervelden	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat <i>Vogelrichtlijnsoort</i>								+	-
Geschikt habitat <i>Habitatrichtlijnsoort</i>	-	-	-	+/-	-	-	-		
Geschikt habitat <i>Andere soort</i>	-	+/-		-	+/-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	n	n
Gebiedsbescherming	afstand		effecten		nader onderzoek				
Natura 2000	630 m		stikstof		AERIUS				
Natuurnetwerk Nederland	380 m		geen		n.v.t.				
Groene Contour	1,8 km		geen		n.v.t.				
Houtopstanden	aanwezig		kap		melding				
Struiken	ja		ja		n.v.t.				
Bomen	ja		ja		n.v.t.				

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wnb. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS Calculator uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

12

Conclusie

De sloop van de schuren, het verwijderen van een gedeelte van het groen en de realisatie van drie woningen met parkeergelegenheid nabij de Klokjeslaan 101 is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Vervolgstappen



- *Voor de beoogde ontwikkeling dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS calculator.*

4.3.2 Stikstof

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee). De gebiedsbescherming met uitzondering van stikstofdepositie is in bovenstaande quickscan reeds beoordeeld.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Binnen 1 km afstand ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling geen belasting voor nabijgelegen natuurgebieden oplevert door extra stikstofbelasting is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van de berekening luidt: *'De Aeriusberekening is uitgevoerd om te bepalen of sloop van een schuur en nieuwbouw van drie woningen achter Klokjeslaan 101-103 te Maarssen geen nadelige effecten oplevert voor Natura 2000-gebieden in de omgeving.'*

In de nabije omgeving ligt het natuurgebied Oostelijke Vechtplassen op minder dan 1 km afstand. Er is door middel van de Aeriusscalculator bepaald of de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden of verder gelegen gebieden hoger is dan de maximaal toegestane waarde van 0,00 mol/ha/j.

Voor het invoeren van de gegevens is uitgegaan van de sloop van een schuur en de nieuwbouw van drie woningen. Er is gerekend met het extra verkeer naar de bouwplaats voor personeel en materiaal. Ook is het gebruik van een hijskraan, verreiker, laadschop en trilplaat op de bouwplaats meegerekend.

Daarnaast is het verkeer in de gebruiksfase meegerekend omdat het nieuwe bebouwing betreft.

De conclusie is dat voor alle onderdelen de activiteit niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.'

Het aspect flora en fauna inclusie het onderdeel stikstofdepositie vormt, gezien bovenstaande conclusies, geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Monumentale bouwwerken

In voorliggend plan betreft het geen bouwwerken met monumentale status.

Archeologie

Het perceel heeft geen archeologische dubbelbestemming. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente geldt voor het perceel een lage verwachting en is enkel onderzoek nodig bij plangebieden groter dan 10 ha. Archeologisch onderzoek voor de nieuwe bebouwing is dan ook niet noodzakelijk.

Landschappelijke cultuurwaarden

Volgens de provinciale Cultuurhistorie en landschapskaart uit de Verordening maakt het plangebied deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur betreffende militair erfgoed van de Hollandse Waterlinie. Op het perceel zijn echter geen waarden aanwezig die beschermd dienen te worden.

Het aspect Archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voor de locatie wijzigt de functie van Bedrijf naar Wonen. De functie wonen stelt hogere eisen aan de bodem dan de bedrijfsfunctie. Om de bodemkwaliteit in de kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het plan luidt:

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de geplande nieuwbouw van drie woningen. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.



Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor OCB en asbest.

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- In één van de mengmonsters van de bovengrond (MM3) is een lichte verontreiniging met DDE aangetoond. In de overige mengmonsters zijn geen bestrijdingsmiddelen geconstateerd.
- In de kleiige bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv, MM4) is sprake van een lichte verontreiniging met lood.
- In de zandige bovengrond (0,05 – 0,5 m-mv, MM5) is een lichte verontreiniging met kwik aangetoond.
- In de ondergrond (MM6) is geen verontreiniging aangetoond.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 108) is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Deze wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.
- Bij het uitgevoerde asbestonderzoek is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

De hypothese 'verdachte locatie' voor asbest dient verworpen te worden, aangezien geen verontreinigingen met asbest zijn vastgesteld.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging met OCB' strikt genomen bevestigd, vanwege het aangetoonde licht verhoogde gehalte DDE in mengmonster MM3.

De hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' voor overige verontreinigingen dient (strikt genomen) verworpen te worden vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten lood en kwik in de bovengrond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming

Gezien bovenstaande conclusies vormt aspect Bodem geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Figuur 8. Luchtkwaliteit. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5}. Plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per



kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit



algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

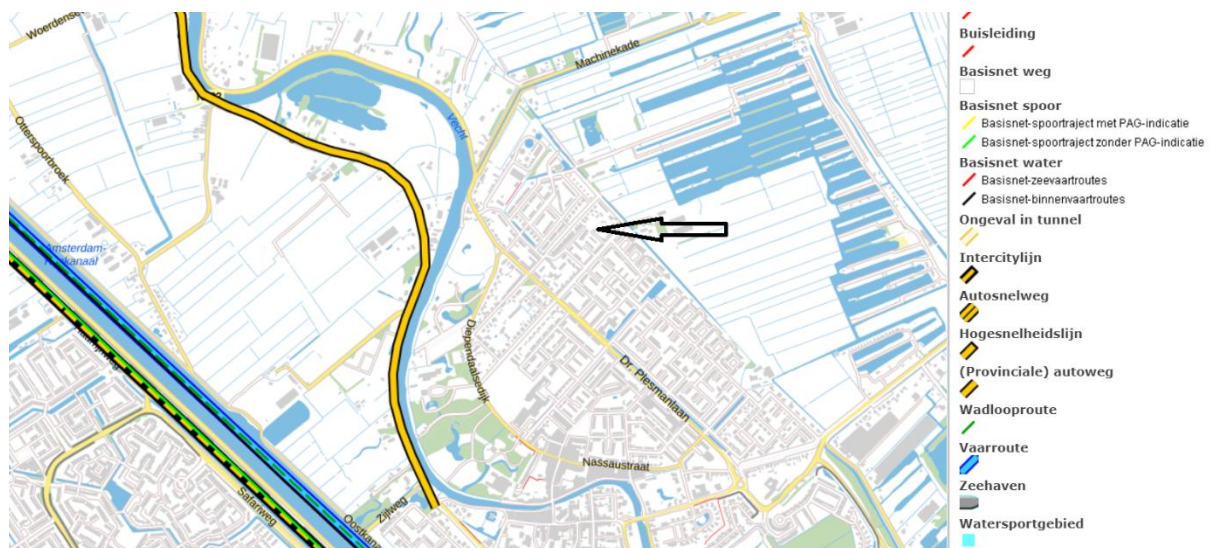
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De kaart geeft aan dat er in de directe omgeving geen gevaarlijke transportroutes, Bevi-inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn.



Figuur 9. Uitsnede risicokaart. Plangebied nabij pijl.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De



brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Nationaal waterbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.



Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Regionaal waterbeleid

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemoelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Breukelen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Planspecifiek

Bestaand watersysteem

In en om het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Lozen van afvalwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het perceel.

In voorliggend plan zullen geen uitloogbare materialen worden toegepast.

Hemelwater

Lozen van hemelwater – Het hemelwater wordt geloosd op de omliggende gronden van de tuin.

Watercompensatie

Toename verharding – In de bestaande situatie is reeds 600 m² verharding aanwezig op het bedrijfs gedeelte van het perceel. In de toekomstige situatie zal de verharding bestaan uit:

- Opp. nieuwe woningen: $96 + 91 + 91 = 278 \text{ m}^2$
- Opp. ontsluiting en parkeerplaatsen/opslag: $130 + 125 = 255 \text{ m}^2$
- Opp. achtertuinverharding $14 \times 26 \times 50\% = 182 \text{ m}^2$



De totale verharding in het nieuwe situatie zal ca. 715 m² bedragen. Gezien deze beperkte toename in verharding is watercompensatie in bijv. open water dan ook niet verplicht.

Waterkeringen en of watergangen

In of nabij het plangebied liggen geen waterkeringen en of watergangen.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

Als onderdeel van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan wordt het plan ter beoordeling toegezonden aan het waterschap.

4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Bij een initiatief moet de aanvrager voldoen in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De gemeente heeft juli 2015 de parkeernormen vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan onderdeel B: Nota Parkeernormen.

Volgens het GVVP geldt Maarssen-dorp als sterk stedelijk gebied. De locatie ligt in rest bebouwde kom. De parkeernorm is hier 2,2 parkeerplaats per vrijstaande woning en 2,1 parkeerplaats per twee-onder-een-kap woning.

In voorliggend plan wordt er 1 vrijstaande woning en 2 twee-onder-een-kap woningen gebouwd. De parkeereis is daarmee (2,2 + 2,1x2 =) 6,4 pp, afgerond 7 parkeerplaatsen.

In voorliggend plan zijn er 7 parkeerplaatsen beoogd. Dit betekent dat voldaan wordt aan de norm van het GVVP.

Verkeer

Het achterterrein is bereikbaar vanaf de openbare weg, de Klokjeslaan, via de toegang langs de garageboxen. De toegang langs de garageboxen wordt nu ook gebruikt voor het hoveniersbedrijf.

Bij de bouw van 3 woningen moet rekening gehouden worden met 6 verkeersbewegingen per woning per 24 uur. Dit betekent dat er bij maximaal 3 woningen 18 verkeersbewegingen per 24 uur over de ontsluitingsweg gaan en extra over Klokjeslaan. De Klokjeslaan is een 30km zone.

Volgens de haalbaarheidstoets van de gemeente is het extra aantal verkeersbeweging acceptabel voor dit gebied en de Klokjeslaan.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt gezien bovenstaande conclusies geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Klimaat- en ecosysteem

4.10.1 Duurzame energie

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in



ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Planspecifiek

Woningen worden gasloos en energieneutraal uitgevoerd. Voor de nadere uitwerking zal o.a. in overleg met de gemeente getreden worden.

4.10.2 Klimaatbestendigheid

Om voorbereid te zijn op klimaatveranderingen zijn er een aantal maatregelen van toepassing voor nieuwbouwplannen.

a. peil woning 30cm boven maaiveld/kruinweg

Het peil van nieuwbouwwoningen moet 30 cm boven de kruin van de weg komen te liggen. Dit voorkomt dat er bij hevige buien water de woning inloopt.

b. Afkoppelen hemelwater

Daar waar mogelijk wordt het hemelwater van daken en tuinen afgevoerd naar open water en niet op het riool.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt het hemelwater afgekoppeld en op eigen terrein geloosd waardoor het direct in de ondergrond infiltreert. Het peil van de nieuwe woning komt 30 cm boven de kruin van de weg te liggen.

4.10.3 Natuurinclusief bouwen

Er wordt rekening gehouden met natuurinclusiefbouwen en aanleggen (rekening houdend met gebouwbewonende soorten);

Planspecifiek

In voorliggend plan worden voorzieningen getroffen in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Voor gierzwaluwen zullen speciale dakpannen worden aangebracht. De groenstrook (al bestemd binnen het vigerende bestemmingsplan) zal opnieuw, in overleg met de direct omwonenden, op een natuurvriendelijke wijze worden heringericht.



5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Alle aanlegkosten worden door de initiatiefnemer betaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatieverslag

Door de coronamaatregelen kon er geen inloopbijeenkomst voor de omwonenden worden georganiseerd. De omwonenden zijn per mail en brief geïnformeerd over de ontwikkeling en zijn daarnaast op basis van de verstrekte informatie uitgenodigd om een reactie op de voorgenomen ontwikkeling te geven. Dat hebben een aantal omwonenden gedaan. De binnengekomen reacties zijn door de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, beantwoord.

Inpraak en inzage

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.



6 Bijlagen

1. QuickScan Wnb Klokjeslaan 101 te Maarssen, Blom ecologie B.V, BE/2020/727/r, 3 november 2020
2. Aeriusberekening Sloop schuur en bouw 3 nieuwe woningen, Plannen-makers, PM20045, 3 november 2020
3. Verkennend bodemonderzoek achter Klokjeslaan 101, Inventerra, 20-2320-R01MP, 11 december 2020

