



Ruimtelijke onderbouwing

Slopen bestaande bebouwing, en oprichten
woningen Raadhuisstraat 48 te Maarssen

januari 2022

1.1 Verzoek en principe-besluit

Initiatiefnemer wenst de bestaande bebouwing op het perceel Raadhuisstraat 48 in Maarssen te slopen en hiervoor in de plaats 5 grondgebonden woningen te bouwen. Het bevoegd gezag is de gemeente Stichtse Vecht.



Nieuwe situatie

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht”. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot “Centrum”, waar detailhandel is toegestaan. De huidige woning is een burgerwoning.



Uitsnede bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

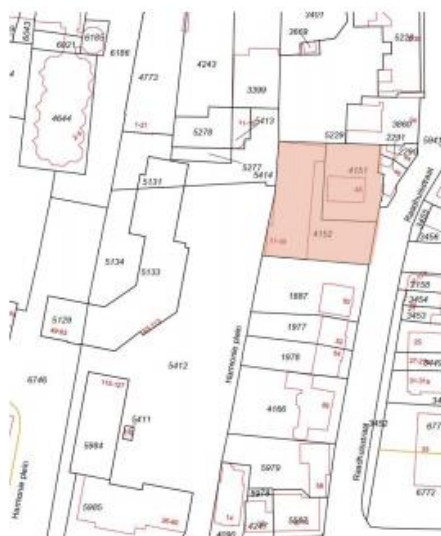
1.3 Bouwplan

Het bouwplan omvat het bouwen van vijf grondgebonden woningen met tuinen en een bijgebouw per woning in deze achtertuinen. De beukmaat per woning bedraagt 6 meter met een diepte van 10 meter. De bijgebouwen zijn ongeveer 3x6 meter. Er is gekozen voor een rustige korrelgrootte, met details in de gevels en het metselwerk zodat een karakteristiek en moderne bebouwing ontstaat, die passend is binnen de bebouwde structuur.



1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Hieronder is de locatie globaal aangeduid. Op de situatietekening bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven. Het plangebied grenst aan de voorzijde aan de Raadhuisstraat en aan de achterzijde aan het Harmonieplein.



locatie plangebied

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende ontwikkeling is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggende ontwikkeling. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

Bij stedelijke ontwikkelingen dient de ladder van duurzame verstedelijking (zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) te worden gemotiveerd.

Laddertoets

Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hieronder volgt een toetsing van het planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro).

Uit jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling blijkt dat de omvang van de ontwikkeling in relatie tot zijn omgeving een rol speelt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

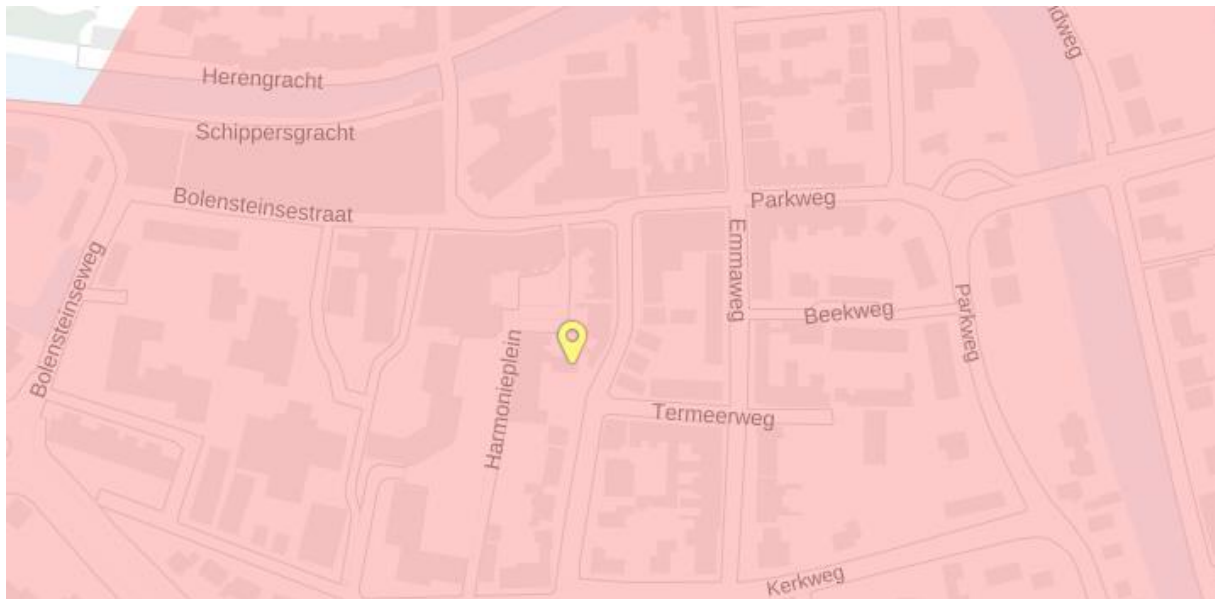
Betekenis voor het plangebied

De sloop en nieuwbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking omdat:

deze locatie als inbreidingslocatie wordt gekenmerkt, een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van de stad;
een toename van minder dan 12 woningen op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te kleinschalig is om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Het bouwplan is getoetst aan de Interim Omgevingsvisie van de provincie Utrecht. Het plangebied is gelegen binnen het gebied waarvoor de Instructieregel Verstedelijking van toepassing is. Binnen dit gebied is woningbouw toegestaan, mits hierdoor geen bodemdaling ontstaat, en het past binnen de woningbouwopgave van de provincie. Onderhavig plan voldoet hieraan.



Omdat slechts sprake is van een kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaande bebouwd gebied, is het plan passend binnen het provinciale beleid.

Verder is het volgende van belang:

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;

1. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Door onderhavig plan zal er geen extra bodemdaling plaatsvinden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie 'Focus op morgen'

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien.
- De trends en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt.
- De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven.

- Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is.

Het laatste onderdeel van de visie schetst de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies. Voor onderhavig plan is met name van belang om te focussen op 'Mensen' en 'Gebied'.

Mensen

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het sluit ook direct aan bij de kernwaarden van de gemeente: de kleinschaligheid en de menselijke maat. Van hier uit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern 'vitaal' is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent. Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten.

Zij zorgen voor aanwas van de gemeente. Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

Gebied

Het landschap, ontstaan vanuit de middeleeuwse ontginning (turfstekers), heeft de basis gelegd voor het huidige gebruik. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningsstelsel geeft onze leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap zien we als een cruciale opgave voor de toekomst. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht.

Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. Op economisch en cultureel gebied kunnen we niet concurreren met deze steden en dit moeten we ook niet willen. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als we niets doen loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit directe gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is beperkte bouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. We zijn en blijven een open gebied met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen.

Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie 'Focus op morgen'

In deze Toekomstvisie is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen binnen het stedelijk gebied zijn toegestaan. Dit plan voorziet in een ontwikkeling binnen het stedelijke gebied, zodat wordt voldaan aan de toekomstvisie. Overige doelen uit de Toekomstvisie worden niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie 'Focus op morgen'.

2.3.2 Ontwerp Omgevingsvisie Stichtse Vecht

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar ontwerp Omgevingsvisie ter inzage gelegd. Hierin worden 8 pijlers genoemd:

1 Authentieke en autonome dorpen in totaal verschillende landschappen

Stichtse Vecht heeft een groots landschap met een grote culturele rijkdom. De gemeente kent zeer verschillende landschappen: het oudste veenmoeras, landhuizen met parken, plassen, natuur en forten. Het landschap ontstond door het boerenbestaan, het karakter en geloof van de mensen en de manier waarop mensen samenwoonden. De 12 dorpen delen voorzieningen en hebben een sterke sociale culturele waarde, met ieder een eigen identiteit. De dorpen liggen op de oever van de Vecht, in het open veenlandschap of nieuw landschap.

2. De ontstaansgeschiedenis: land uit water

De Vechtstreek is uit water en door de mens ontstaan. Dat is te zien aan de vele sloten, dijkes en de plassen. Het land is in de loop der jaren door het wegpompen van water lager komen te liggen dan de rivier. In het verleden bood dit kansen om het land onder water te zetten ter verdediging. De Nieuwe Hollandse Waterlinie ontstond zo en is nu nog steeds zichtbaar in het landschap.

3. Glokaliteit: lokaal geworteld en verbonden met de wereld

Al eeuwen hebben nieuwkomers uit diverse landen en culturen een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Stichtse Vecht. Zo is er een continue lijn van onderling invloed uitoefenen tussen oude en nieuwe bewoners. Bewoners van de Vechtstreek zijn verbonden met de wereld én plaatselijk geworteld. Dit zorgt voor zelfbewuste burgers met kennis uit de wereld in Stichtse Vecht.

4. Kwaliteit in diversiteit

De kwaliteit van Stichtse Vecht is het evenwicht en de afwisseling tussen handel en ontspanning, landbouw en ontspanning, stad en land, cultuur en landschap. Het is typisch Nederlands om nut (opbrengsten uit landbouw) en lust (genieten van het platteland) samen te voegen. Stichtse Vecht blijkt in toenemende mate interessant voor wonen, met een goede bereikbaarheid vanuit de Randstad.

5. Grootse landschappen

De van oorsprong ontstane dorpen en landschappen zijn niet aangetast door de bundeling van het spoor, het Amsterdam Rijn Kanaal en de A2. De verschillende landschappen vormen de kwaliteit van Stichtse Vecht. Een uniek groen gebied tussen de grote steden Amsterdam en Utrecht. De zichtbare landschappen vormen zo een groot museum.

6. Vechts bouwen – continuïteit van karakter

Er is altijd gebouwd in de Vechtstreek. De behoefte aan nieuwe bebouwing zal blijven, met een weerspiegeling van de eigen tijd. Maar er is ook éénheid binnen die verscheidenheid. Nieuwe woningen hebben een eigen karakter in de Vechtstreek, passend binnen een lange traditie van hoge kwaliteit.

7. Sociale samenhang en kracht in de kleine kernen

Bewoners zijn verbonden met elkaar en organiseren vele activiteiten voor de wijk of het eigen dorp. Er is veel sociale samenhang. Bewoners zorgen voor de omgeving en doen veel voor anderen.

8. Traditie van kunst en cultuur

De culturele ontwikkeling gaat niet alleen om zichtbare resultaten, maar ook om een mentale erfenis. Dat geeft het gebied karakter. Alle initiatieven, activiteiten en voorzieningen drukken mooi uit hoe de bewoners van de streek continuïteit in de geschiedenis brengen: door oog te hebben voor schoonheid en plezier in het ontmoeten van elkaar.

Van belang voor onderhavig plan is de wijze van bouwen die past binnen de bebouwing van de directe omgeving, en de kleinschaligheid van het plan. En toch ontstaat hierdoor diversiteit in de woningvoorraad. Dit past geheel binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht.

2.3.3 Welstandsnota

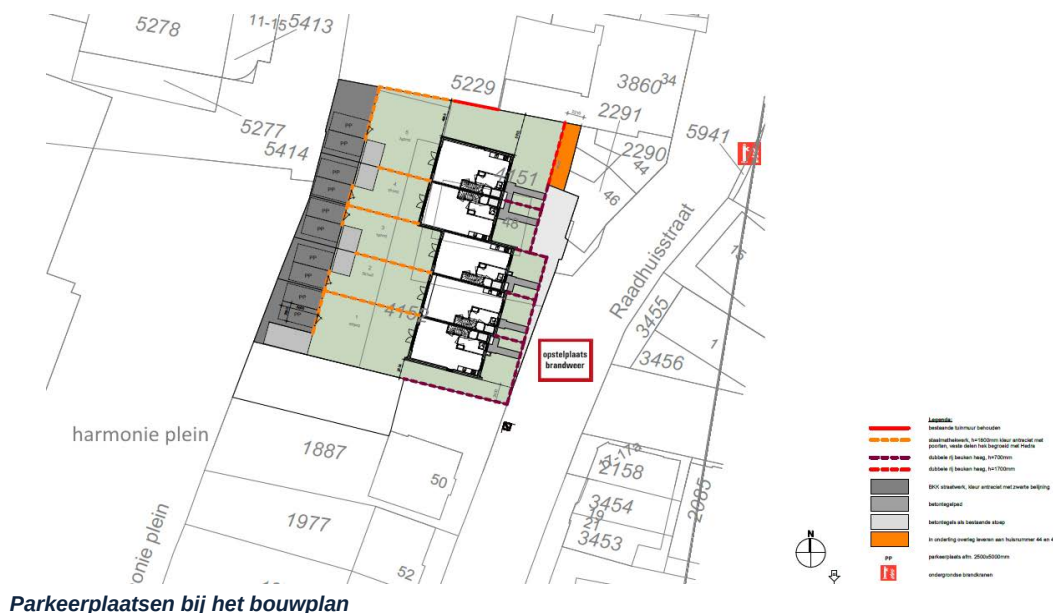
Bouwaanvragen worden aan de Welstandsnota getoetst. Het bouwplan is reeds als voortoets aan de welstandcommissie voorgelegd. Het oordeel van de welstandcommissie is dat het plan zich stedenbouwkundig goed past in het staatgevelbeeld van de Raadhuisstraat. De bouwmassa en de positie van de bouwmassa is goed gekozen.

De architectuurkeuze van de laatste twee woningen is in materialisatie aansluitend, maar in uitstraling meer jaren '30. Hoewel dit goed denkbaar is kan er ook gekozen worden om deze 2 woningen wat meer los te trekken van de eerste drie. Als idee is meegegeven om te kiezen voor een andere kleur steen, of een ander overstek. De statige opzet van de drie eerste woningen, die wat meer eigentijds zijn, is qua opzet goed. Het bankje aan de voorgevel en de tuintjes worden erg gewaardeerd. De welstandcommissie zal naar verwachting in de procedure omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning het bouwplan goedkeuren.

3. Overig beleid en wetgeving

3.1 Parkeren en ontsluiting

Door het bouwplan zullen voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er geldt een parkeernorm van 1.5 pp per woning. Er zullen per woning 2 pp per woning worden gerealiseerd. Woning 1 heeft ook nog een garage. Parkeren en ontsluiting gaan via het Harmonie plein. Hieronder is dit nader verbeeld.



3.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

De grenswaarden gelden overall in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoren en bedrijventerrein ligt deze grens bij 100.000 m².

Er wordt slechts een beperkte wijziging naar een beperkt aantal appartementen beoogd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de Monitoring NSL blijkt dat in het plangebied voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit.

Als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan is er nog steeds kans op gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De WHO hanteert daarom advieswaarden voor fijn stof (PM10 en PM2,5) die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. De WHO advieswaarden zijn 20 µg/m3 voor PM10 en 10 µg/m3 voor PM2,5. In de ruimtelijke onderbouwing is niet getoetst aan de WHO advieswaarden.

Uit de genoemde concentraties blijkt echter dat nu nog niet wordt voldaan aan de WHO advieswaarde voor PM10 en PM2,5.

In de toekomst (peiljaar 2030) wordt de advieswaarde voor PM10 echter wel behaald en de advieswaarde voor PM2,5 wordt benaderd. Dit betekent dat er, in ieder geval in de nabije toekomst, sprake is van een gezonde leefomgeving.

3.3 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Voor de betreffende locatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de locatie is ter plaatse van een boring een sterke verontreiniging met koper aangetoond. Om deze reden is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies weergegeven uit dit aanvullende onderzoek:

Uit toetsing van de grondmonsters uit de boringen B101 t/m B105 blijkt dat (een deel van) de stedelijke ophooglaag sterk verontreinigd is met zware metalen. De verontreiniging is binnen het perceel ingekaderd maar is mogelijk perceelsoverschrijdend.

De verontreinigde laag is aanwezig van circa 0,7 tot maximaal 1,2 m-mv. De gemiddelde dikte wordt geschat op circa 0,3 meter. Het oppervlak van de verontreiniging betreft circa 68 m2 waarmee de omvang van de verontreiniging binnen het perceel wordt geschat op circa 20,4 m3. Opgemerkt wordt dat de verontreiniging vermoedelijk perceelsoverschrijdend is en onderdeel uitmaakt van een (heterogeen) sterk verontreinigde stedelijke ophooglaag.

Er vanuit gaande dat de aanwezigheid van de stedelijke ophooglaag en daarmee de verontreiniging al aanwezig was vóór 1987 tezamen met de omvang van > 25 m3 sterk verontreinigde grond (tevens buiten het perceel) hebben tot gevolg dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarop een saneringsplicht rust.

Een geval van ernstige bodemverontreiniging vormt een milieuhygiënische beperking voor de herontwikkeling en/of een gebruikswijziging aangezien er een saneringsnoodzaak voor dergelijke verontreiniging bestaat. Hoe en wanneer een geval van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd dient te gaan worden is afhankelijk van de urgentie en voorgenomen gebruik van de locatie.

Werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een door het ministerie erkende saneerder (BRL-SIKB 7000) en (veelal) milieukundig te worden begeleid door een door het ministerie erkende milieukundige begeleider (BRL-SIKB 6000).

Gezien het voornemen van de opdrachtgever om op de locatie enkele woningen te realiseren wordt het mogelijk geacht het geval van ernstige bodemverontreiniging te saneren middels een duurzame aaneengesloten afdeklaag. Bij deze saneringsaanpak worden contact-mogelijkheden met de verontreiniging voorkomen door de aanleg van een duurzame aaneengesloten afdeklaag bestaande uit bijvoorbeeld beton, asfalt, asfaltbeton, stelconplaten of bestrating met klinkers of tegels. Opgemerkt wordt dat de verontreiniging in dit geval wel geregistreerd zal blijven bij het kadaster en dat (latere) werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen te worden beschouwd als een sanerende handeling.

Aangezien de sterke verontreiniging op het terrein reeds ingekaderd is en er op het overige terrein slechts lichte verontreinigingen zijn aangetoond wordt ook ter plaatse van de bebouwing (ten hoogste) lichte verontreiniging verwacht. In overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht is overeengekomen dat de in pandige boringen verricht worden ter plaatse van de voormalige winkel. Aanvullende onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder de bebouwing is in voldoende mate vastgesteld en er is geen verdenking op de aanwezigheid van sterke verontreiniging onder de bebouwing.

Asbest

In verband met het aantreffen van puin dient in beginsel te worden uitgegaan van een asbestverdachte locatie. Op dergelijke locaties dient onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 te worden uitgevoerd om één en ander uit te sluiten / te bevestigen tenzij voldoende gemotiveerd kan worden dat deze verdenking onterecht is. Als voorbeelden van onverdachte bijmenging ('puingranulaat') worden in de NEN 5707 genoemd: asfalt, klinkers, dakpannen, bakstenen, enz. In dit geval is op het maaiveld en in de opgeboorde grond visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen in de bodem bestaan uit stukjes baksteen en kolengruis. Er zijn geen aanwijzingen dat deze eenduidige bijmenging vermengd is met asbesthoudend materiaal. De locatie is daarmee onverdacht voor de aanwezigheid van asbest.

3.4 Externe Veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico: Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren.

Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven.

Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid. Het plan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

3.4.2 Toetsing Externe Veiligheid plangebied

Bevi-bedrijven:

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bekend welke op basis van andere milieuwetgeving een afstandsnorm voor veiligheid bezitten. Het kan echter zijn dat er bedrijfsmatige activiteiten zijn welke niet bij de omgevingsdienst bekend zijn en welke wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder.

Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is aan de gebruiker of beheerder de verantwoording om te voldoen aan deze afstandsnorm. Hiervan is echter niet gebleken.

Vervoer:

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als van gevaarlijk vervoer.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. De vastgestelde route loopt niet langs of door het plangebied.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling:

Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het planvoornemen maakt de realisatie van kwetsbare objecten mogelijk. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, een buisleiding en/of een (vastgestelde) transportroute.

Wel kan er langs het plangebied transport van gevaarlijk stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen en routeplichtige stoffen (met ontheffing), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die planologisch relevant zijn. Er zijn daarnaast in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

3.5.1 Algemeen

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 voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

3.5.2 Situatie

In de omgeving zijn voornamelijk op grotere afstand bedrijven gelegen in een milieucategorie hoger dan 2, zodat er geen belemmeringen zijn voor oprichten van de woningen. Binnen het invloedsgebied zijn bedrijven toegestaan in de categorie 1 en 2.

In de directe omgeving van het plangebied is er sprake van de bestemming 'Centrum'. Hierbinnen zijn onder andere dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke functies toegestaan, inclusief supermarkt (onder de aanduiding '(su)') en horeca (onder de aanduiding '(h2)' en '(h3)'). Naast de bestemming 'Centrum' is eveneens de bestemming 'Gemengd - 2' gelegen nabij het plangebied. Hierbinnen zijn maatschappelijke en dienstverlenende functies toegestaan, alsmede kantoren, ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Dit zijn functies die onder milieucategorie 1 en 2 kunnen vallen. Hiervoor is van belang om te bepalen of sprake is van gemengd gebied, of van een rustige woonwijk.

Gemengd gebied

Omdat de woningen worden opgericht in een gebied waar in de nabijheid de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd – 2' zijn gelegen, en gezien de ligging van het plangebied aan het Harmonieplein kan worden uitgegaan van Gemengd gebied. Hierdoor kan de categorie 2 kan worden teruggebracht naar de afstandsgrens van categorie 1, zodat een afstandsgrens geldt van 10 meter. Voor bedrijven in categorie 1 geldt dan geen afstandsgrens meer (0m).

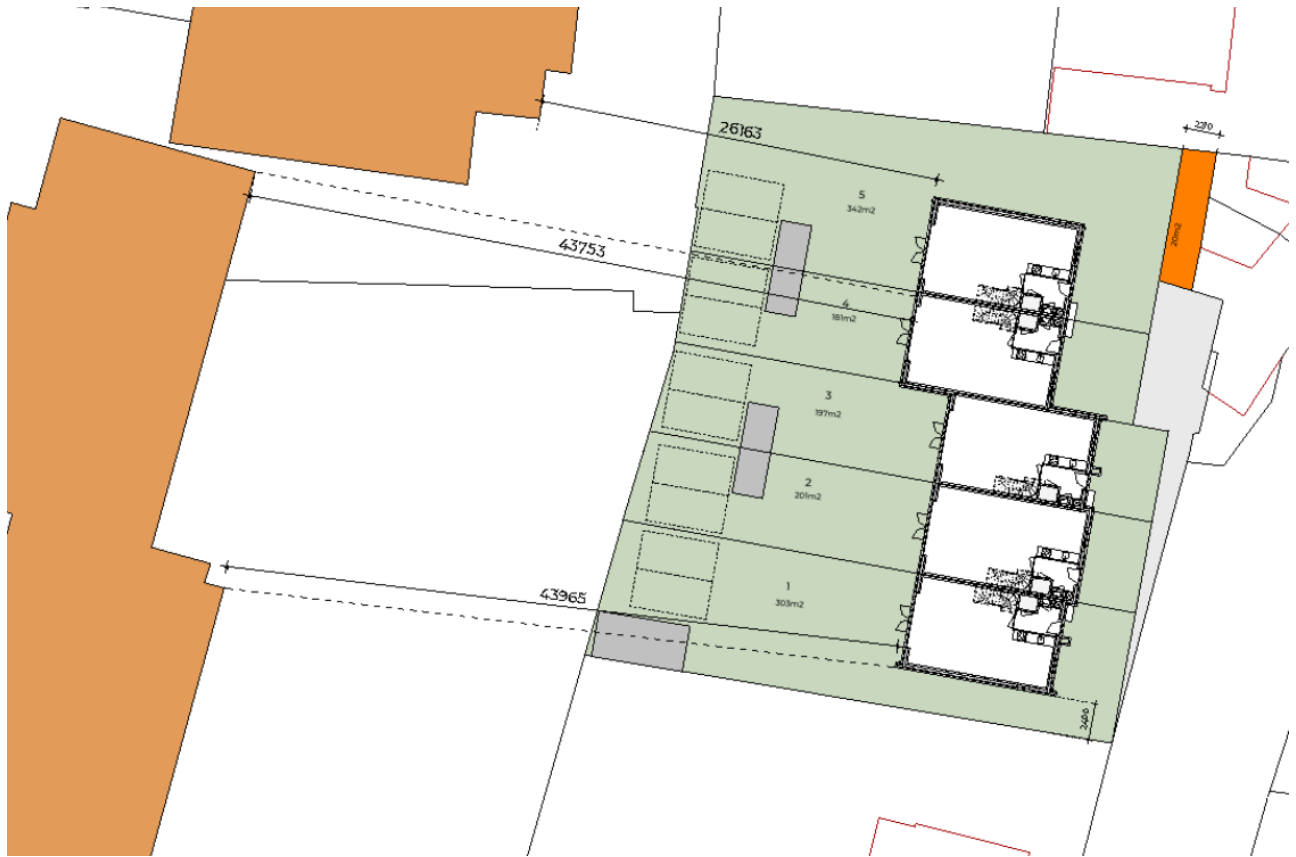
Bestemming 'Centrum', aanduidingen horeca 2 (h2) en horeca 3 (h3):

De centrumbestemming waar horeca toegelaten wordt door middel van de aanduidingen h2 en h3 zijn gelegen op circa 30 meter van de perceelsgrens van het plangebied. Deze vormen daarmee geen belemmering.

Bestemming 'Centrum, aanduiding supermarkt toegestaan:

De afstand tussen de bestemming 'Centrum' waar volgens de aanduiding een supermarkt is toegelaten en de perceelsgrenzen bedraagt hier circa 9 meter. De afstand tussen de plaats waar de woningen zijn beoogd en tussen de bestemming 'Centrum' waar eveneens de aanduiding 'supermarkt' bedraagt meer dan 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

De overige afstanden zijn ook ruim voldoende, zie hiervoor onderstaande kaart. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Onderhavig plan is niet in strijd met de bedrijfszoning.



3.6 Water

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het gemengde rioleringsstelsel is ingericht om het afvalwater te verwerken. Met de waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg het plan ter advisering worden voorgelegd. Het plan voldoet aan het beleid van Waternet omdat er geen verharding plaatsvindt, meer dan de vrijstellingsgrens. Watercompensatie is om die reden niet nodig. Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft hiertoe een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het genoemde Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

1. Steden en land in te richten;
2. Samen te werken aan een gezond en veilig water;
3. Dit water moet ook voor volgende generaties beschikbaar zijn;
4. Water te kunnen aanvoeren en afvoeren en bergen;
5. Wateroverlast tegen te gaan;
6. Natuur te ontwikkelen.

Voor het bouwplan wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen waarbij uitlogende materialen zoals lood, zink, koper en bitumineuze materialen worden vermeden. Ook geïmpregneerde houtsoorten zullen niet worden gebruikt.

Voor het plan is de digitale watertoets uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat er waarschijnlijk geen waterbelangen worden geschaad.

In de bestaande situatie is de bebouwing 608.9 m², in de nieuwe situatie 355.9 m². De verharding bestaand is 386.8 m² in de nieuwe situatie 276.8, de tuin bestaand is 307 m² en in de nieuwe situatie 668.6 m².

Voorgesteld wordt om tegelijk met de planologische procedure het Waterschap om advies te vragen.



3.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming, die in januari 2017 van kracht is geworden. In deze wet zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet opgegaan. Ook in de Wet Natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Ook zullen er geen negatieve externe effecten te verwachten zijn. Hiertoe is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd door Ecologie Op Maat. Voor soorten zijn ook geen verstoringen te verwachten. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. De te slopen bebouwing heeft geen open voegen of andere openingen die geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Ook de dakpannen en schoorsteen hebben geen geschikte openingen.

Voor huismussen is een mussenonderzoek uitgevoerd, zie bijgevoegde ecologische quickscan, waaruit blijkt dat het perceel niet wordt gebruikt als verblijfplaats voor huismussen.

3.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' in werking getreden dat tot doel had om het nog aanwezige archeologische erfgoed te beschermen.

Met de invoering van de Erfgoedwet in 2017 is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Er dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Op grond van de beleidskaart van gemeente Stichtse Vecht ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Hierom is door ArcheoPro een indicatief booronderzoek uitgevoerd.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf de IJzertijd en een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten vanaf de Middeleeuwen. Eventuele archeologische resten zullen voorkomen in samenhang met een archeologische laag met daarin archeologische indicatoren zoals bot-, aardewerk- en/of verkoolde plantaardige resten. Op basis hiervan is gekozen om in het plangebied 6 boringen te zetten met behulp van een 3 cm guts en een 7 cm Edelmanboor en het opgeboorde materiaal te versnijden/verbrokken.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de methode (D1) voor het opsporen van een archeologische laag daterend vanaf de Bronstijd tot en met de Middeleeuwen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

-Kunnen binnen het plangebied (nog) archeologische resten verwacht worden?

Binnen het plangebied kunnen archeologische resten verwacht worden. In de boringen 2 tot en met 6 zijn op de natuurlijke bedding- en oeverafzettingen van de Vecht, geroerde oeverafzettingen aanwezig met daarin fragmenten baksteen, verkoold plantaardig materiaal, aardewerk en vlekken.

-Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?

Deze resten zijn aanwezig vanaf de lijn tussen boring 2 en 6 richting de noordelijke grens van het plangebied vanaf een diepte van 15 cm -mv (onder het ophoogzand) tot en met 250 cm -mv.

-Wat zijn de verwachte prospectieve kenmerken van dergelijke archeologische resten?

Onder de geroerde oeverafzettingen kunnen grondsporen aanwezig zijn met een afwijkende vulling en eventuele artefacten zoals fragmenten bouw materiaal, verkoold plantaardig materiaal, aardewerkscherven, metaalresten en (verbrand) bot e.d.

Dergelijke resten kunnen eveneens in de geroerde grond worden verwacht.

-Welke vorm van veldonderzoek is geschikt om de verwachte resten op te sporen?

Om vast te stellen of de aanwezige archeologische resten samenhangen met nederzettingsterreinen met bewoning gerelateerd aan de oeverwallen van de Vecht, wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd

bedrijf volgens een speciaal hiervoor op te stellen Pakket van Eisen (PvE). Het is aan het bevoegd gezag; in dit geval de gemeente Stichtse Vecht, om te bepalen of zij een dergelijk vervolgonderzoek inderdaad noodzakelijk acht.

Conclusie

De gemeente heeft de bevoegdheid om te bepalen of nader onderzoek moet worden verricht naar archeologische waarden, bijvoorbeeld door het laten graven van proefsleuven. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek heeft de gemeente een besluit genomen dat vervolgonderzoek noodzakelijk is en zijn aanvullende stappen noodzakelijk.

3.9 Geluid

3.9.1 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wgh onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties.

In de Wgh staan de geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones langs een geluidsbron centraal. Daarbinnen moet aan de eisen van de Wgh worden voldaan. Geluidszones zijn voor verschillende geluidsbronnen voorgeschreven, waaronder industrie, wegverkeer en railverkeer. Met het stelsel van zonering is een koppeling gelegd tussen beperking van geluidhinder en ruimtelijke ordening.

Verkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of dat voor een weg een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De overige wegen kennen een geluidszone, een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemming binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB.

Railverkeerslawaaai

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de geluidszone van een spoorweg valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (Wgh artikel 77). Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wgh, of indien het bevoegd gezag een besluit heeft genomen om hogere waarden vast te stellen.

Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "grote lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.

3.9.2 Situatie en conclusie geluid onderhavig plan

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Op grond van de Wet geluidhinder is onderzocht of wordt voldaan aan de geluidsbelasting in de zin van wegverkeerslawaaï. Omdat geen spoorweg in de directe omgeving is gelegen is slechts het wegverkeerslawaaï relevant.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat hoewel formeel niet aan de Wet geluidhinder getoetst hoeft te worden de geluidbelasting vanwege de Raadhuisstraat op de voorgevel van woning 01 t/m 03, de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting vanwege de overige wegen Beethovenlaan, Bolensteinestraat, Breedstraat, Emmaweg, Harmonieplein, Huis ten Boschstraat, Kerkweg, Parkweg, en Termeerweg, liggen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De nieuw te realiseren woningen voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. In dit plan zijn zowel de achtergevel als de zijgevels geluidluw. Elke woning heeft aan de achterzijde een geluidluwe buitenruimte. In dit plan is ook rekening gehouden met de indeling van de woningen; de meeste verblijfsruimten (woonkamer op de begane grond en de slaapkamers op de 1^e verdieping) zitten zoveel mogelijk aan de geluidluwe achtergevel.

Om een goed woon- en leefklimaat in pandig te borgen moet, zoals in het geluidbeleid van de gemeente is omschreven, de mate van geluidwering afgestemd worden op de gecumuleerde geluidbelasting, excl. aftrek. Dit is een aanvulling op het Bouwbesluit 2012. Uitgangspunt zijn de eisen aan de gevelwering voor nieuwbouw uit de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit.

Met het toepassen van de in hoofdstuk 4 aangegeven materialisatie van de woningen en de aangegeven opbouw van de wanden, de kozijnen en het in dit rapport aangegeven glaspakket en kierdichting zal worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Gelijkwaardige of beter presterende constructies of glaspakketten zijn uiteraard ook mogelijk.

3.10 Milieueffectrapportage

3.10.1 Wettelijk kader

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r.). In dit besluit zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is 7 juli 2017 in werking getreden. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de m.e.r.-beoordelingsbesluit.

3.10.2 Beoordeling milieueffect

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld. De ontwikkeling van 5 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

3.10.3 Conclusie

Voor dit plan is geen m.e.r. nodig.

3.11 Stikstof

3.11.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen.

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator op 16 september 2019 kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de realisatiefase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

3.11.2 Beoordeling plangebied

Voor deze ontwikkeling is een Aerius-berekening uitgevoerd door New-ton. De Aerius - berekening is toegevoegd als bijlage bij de omgevingsvergunning. In dit onderzoek zijn voor de aanleg en het gebruik van 5 woningen, de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden berekend.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie op het Natura2000 gebieden zal optreden > 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de uitkomsten van de Aerius-berekening kan er worden gesteld dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

3.12 Duurzaamheid

De woningen worden duurzaam uitgevoerd. De hiertoe benodigde BENG-berekeningen zijn correct bevonden en de Energieprestatiegebouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hieronder de gegevens van de woning met bouwnummer 1:

- a. De totale energiebehoefte van de woning, BENG 1, is jaarlijks 57,96 kWh/m² en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal 64,8 kWh/m²;
- b. De benodigde primaire energie, BENG 2, is jaarlijks 26,98 kWh/m² en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal 30 kWh/m²;
- c. Het aandeel hernieuwbare energie, BENG 3, is 65,6% en voldoet hiermee aan de wettelijke eis van minimaal 50%;
- d. De kans op temperatuuroverschrijdingen in de maand juli (TO juli) is 0,00 en voldoet dus aan de wettelijke eis van maximaal 1,20.
- e. De berekening is geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid EP-Online.

Er wordt met betrekking tot de eisen van het Bouwbesluit voor de MPG voldaan met het bouwplan. De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor de MilieuPrestatie Gebouw. De MPG berekening is inhoudelijk akkoord. De schaduwprijs van het gebouw is berekend op € 0,63 per jaar per m² BVO. Het gebouw voldoet hiermee aan de wettelijke eis van maximaal € 1,0 per jaar per m² BVO.

4. Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst met de Gemeente De Stichtse Vecht worden aangegaan. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn. Voor onderhavig plan wordt een planschade-overeenkomst afgesloten, zodat eventueel te betalen planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. De saneringskosten vanwege bodemverontreiniging zijn niet van negatieve invloed op de haalbaarheid van het plan.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen, kabels en leidingen.

Het bouwplan is besproken met de direct aanwonenden. Hieruit bleek dat aanvankelijk enkele bezwaren bestonden tegen het plan. Door overleg met deze omwonenden zijn deze bezwaren weggenomen. Met name het beoogde pad leverde bezwaren op. Omdat dit pad toch niet nodig bleek te zijn, is dit thans uit het plan gehaald. Van privaatrechtelijke bezwaren is niet gebleken. Ook is het plan niet in strijd met boek 5 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Er zijn geen te openen ramen binnen twee meter van de erfgrans vanuit nieuwe woningen, met direct zicht over percelen van derden.

Middels een klikmelding is beoordeeld dat geen sprake is van belemmeringen door kabels en leidingen.

Voor de schaduwwerking is de "lichte" TNO-norm getoetst: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.

Aan de westzijde is een parkeerterrein aanwezig, hier is sowieso geen sprake van schaduwwerking ten gevolge van de nieuwbouw aan de Raadhuisstraat. Ook bij de woningen aan de overzijde van de Raadhuisstraat (ten Oosten van de nieuwbouw) is de beschaduwing minimaal. Twee uur bezonnning zal hier nog ruim aanwezig zijn.

De woning aan de Oost/Noordoost zijde zijn nog het meest beschaduwd ten gevolge van de nieuwbouw. Dit is dan vooral in de winterperiode tussen 12.00 en 15.00. Verder zal nauwelijks sprake zijn van schaduwwerking.

Conclusie is dat het effect op het aantal mogelijke bezonningsuren van de nieuwbouw aan de Raadhuisstraat op de directe omgeving minimaal is. De 2 mogelijke bezonningsuren volgens de 'lichte' TNO-norm zal niet in gevaar komen door de bouw van deze woningen.





Bezonning 06-21 15.00
1 : 500



Bezonning 06-21 18.00
1 : 500



Bezonning 03-21 9.00
1 : 500



Bezonning 03-21 12.00
1 : 500



Bezonning 03-21 15.00
1 : 500



Bezonning 02-19 9.00
1 : 500



Bezonning 02-19 12.00
1 : 500



Bezonning 02-19 15.00
1 : 500