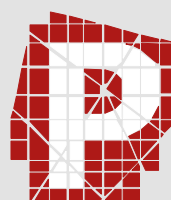


Ruimtelijke Onderbouwing

3 Woningen aan de
Straatweg 154 te
Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Datum: 23 mei 2016

Kenmerk Plannen-makers: PM14034

Opdrachtgever: Steinenborgh Investments B.V.



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
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	7
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geluidhinder	18
4.3	Flora en Fauna	19
4.4	Bodem	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe Veiligheid	24
4.7	Archeologie	26
4.8	Waterhuishouding	28
4.9	Verkeer en Parkeren	30
4.10	Duurzaamheid	30
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6	Bijlagen	32



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel van Straatweg 154 ligt reeds geruime tijd braak. Op de locatie heeft het technische verenbedrijf VIOD gestaan. Na het vertrek van de fabriek van de locatie is een plan ontwikkeld en vergund voor de bouw van vier appartementen. Deze ontwikkeling is door de gewijzigde marktomstandigheden echter nooit verwezenlijkt. De vraag naar appartementen in het hogere segment is afgenomen waardoor gezocht is naar een nieuwe invulling.

Om een nieuwe ruimtelijke invulling te vinden is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in drie grondgebonden woningen, zie *bijlage 1: Stedenbouwkundig plan, Straatweg 154, Plannemakers, 30 april 2015*. Het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld in samenspraak met de gemeente, de Vechtplassencommissie en de welstandscommissie. Het bouwvolume in het reeds vergunde plan bedroeg ca. 4453 m³. In voorliggend nieuw plan is het volume afgenomen tot ca. 3864 m³. Om het plan uit te kunnen voeren is een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ruimtelijke en planologische motivatie behorende bij deze noodzakelijke omgevingsvergunning. Voor een deel van de stedenbouwkundige motivatie alsmede de milieutechnische aspecten akoestiek en bodem zal verwezen worden naar de bijbehorende bijlagen.

1.2 Leeswijzer

Onderhavige 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 Stichtse Vecht. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Maarssen, tussen de Straatweg en de Vecht. Het perceel ligt momenteel braak. Direct aan de noordzijde staan twee woningen van twee lagen met kap. Op de zuidelijke perceelsgrens staat een langwerpige loods van ca. 6 meter hoog. Deze loods behoort bij de woning direct ten zuiden van het plangebied. Dit is eveneens een woning van twee lagen met kap. Aan de overzijde van de Straatweg is een woonhuis met een bedrijf gesitueerd. Aan de overzijde van de Vecht ligt een woonboot. Het perceel is ca. 2400m².



Luchtfoto Maarssen met plangebied in rode cirkel (bron: Google Earth)



Luchtfoto plangebied met Straatweg 154 in de rode cirkel (bron: Google Earth)





Plangebied Straatweg 154 vanaf noordzijde



Huidig braakliggende planlocatie straatweg 154



2.2 Beschrijving plan

Het plan bestaat uit 3 grondgebonden, naast elkaar gelegen woningen. Het perceel is verdeeld in drie nagenoeg gelijke kavels. De kavels bestaan uit een herkenbaar hoofdvolume met ondergeschikte aan- en bijgebouwen. Het hoofdvolumes zijn herkenbaar door hun hoogte, vorm en materiaalgebruik.



Stedenbouwkundige schets van de 3 woningen

De meest zuidelijk en meest noordelijk gelegen woningen hebben een boothuis dat gekoppeld is aan de hoofdbebouwing. De middelste woning staat iets meer naar de Straatweg en heeft een ligplaats voor een boot aan het water. De variatie in rooilijnen sluit aan bij de karakteristiek van de villabebouwing aan de Vecht. Het botenhuis op de zuidelijke kavel is langgerekt en staat parallel aan de loods op het belendende perceel. Hierdoor zal het aanzicht op het plangebied aanzienlijk verbeteren omdat de lange blinde muur van deze loods niet meer zichtbaar is.



Aanzicht woningen vanaf Straatwegzijde (bron: CentrumArchitecten)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

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):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische 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. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied is in de SVIR aangeduid als de 'noordvleugel', een stedelijke regio met topsectoren. Voorts ligt het plangebied in cultureel erfgoedgebied vanwege de ligging in de Hollandsche Waterlinie. Vanuit het Rijksbeleid vloeien geen directe randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan. Het plan is gezien de kleinschaligheid niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

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. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

Het is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave



vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de 4 buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van 3 grondgebonden woningen. Het beleid van de structuurvisie is erop gericht om efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Door efficiënt gebruik te maken van het bestaand stedelijk gebied wordt druk op het landelijke gebied beperkt. Voorliggend plan sluit door voormalig bebouwd gebied her in te delen aan op het principe van de structuurvisie.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 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.

Planspecifiek

Om een goed beeld te krijgen van de relevante regels vanuit de verordening die van toepassing zijn op voorliggend plangebied is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Met behulp van deze kaart is te bepalen welke regels van toepassing zijn. De bijbehorende uitleg geeft aan of en hoe daaraan voldaan kan worden. Onderstaand zijn uitsnede van de relevante kaarten opgenomen.



Uitsnede rode contouren kaart provinciale verordening (bron: prov. Utrecht)



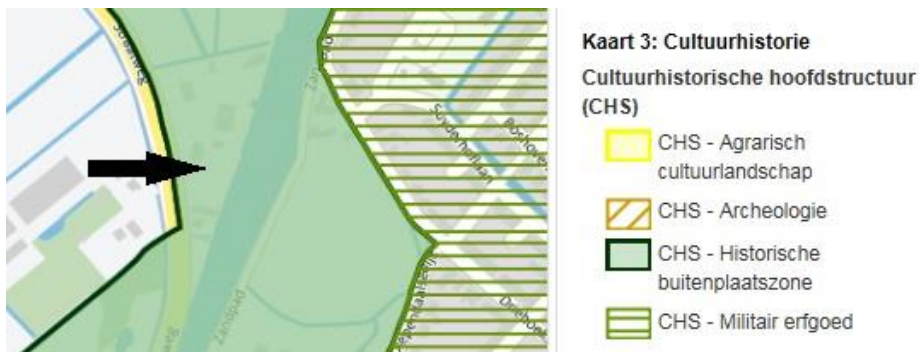
Uitsnede Bodem en waterkaart provinciale verordening (bron: prov. Utrecht)

Voorliggend plangebied ligt buiten de rode contour. Het betreft echter een bebouwd deel langs de Straatweg. Voor het plangebied is tevens reeds een vergunning voor een appartementengebouw van



4 lagen afgegeven. Voorliggend plan van drie grondgebonden woningen betreft een aanpassing van de massa en schaal die beter aansluit bij de omgeving. Er ontstaat geen strijdigheid met bouwen buiten de rode contour omdat de afweging van het programma en het volume op de locatie reeds heeft plaatsgevonden.

Het plangebied is tevens gelegen in beschermingszone drinkwaterwinning. Voorliggend plan betreft woningbouw en heeft dan ook geen negatief effect voor de drinkwaterwinning. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect water.



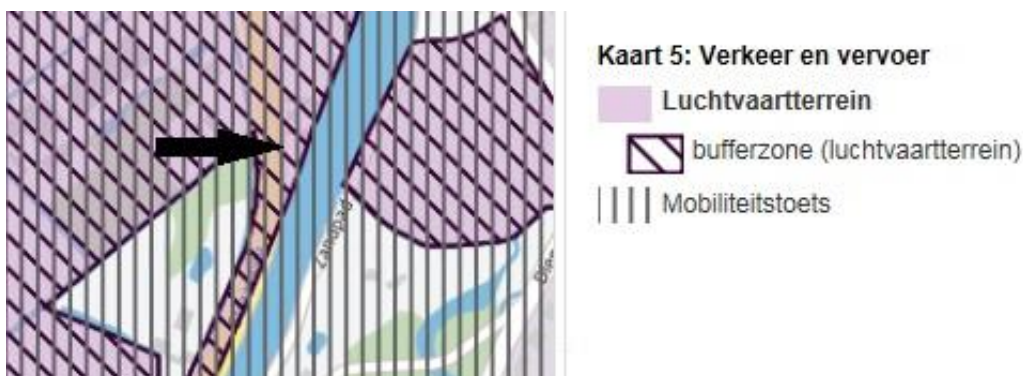
Uitsnede cultuurhistorische hoofdstructuurkaart provinciale verordening (bron: prov. Utrecht)

Voorliggend plan ligt in het gebied dat in de verordening nader aangeduid is als 'CHS – Historische buitenplaatszone'. Ontwikkelingen binnen dit gebied dienen de bestaande waarden te behouden en te versterken. Dit wordt in de verordening nader toegelicht als:

behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing. De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

Voorliggend plan is geen specifieke buitenplaats. Het plan vormt ook geen aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden. In de paragraaf 3.2.3 over historische buitenplaatsen wordt hier nader op ingegaan.

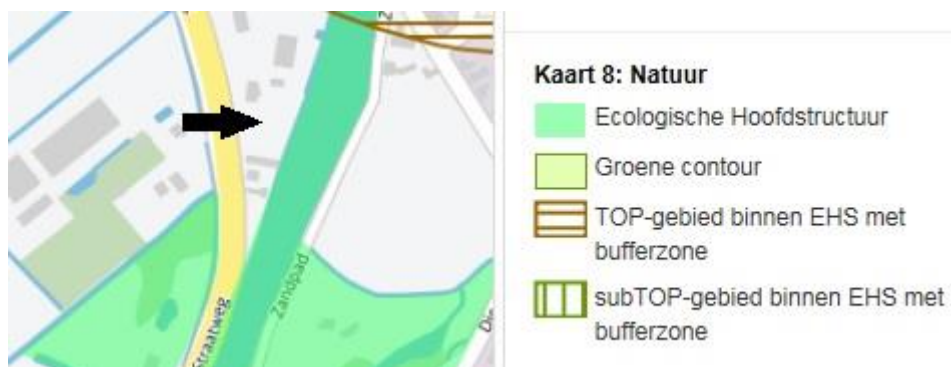


Uitsnede verkeer en vervoerkaart provinciale verordening (bron: prov. Utrecht)

Voorliggend plangebied ligt zowel in gebied aangeduid met luchtvaartterrein en mobiliteitstoets. Voorliggend plan houdt een verbetering van de verkeerssituatie in ten opzichte van de vergunde situatie. Het woningaantal gaat namelijk van 4 naar 3 woningen. In hoofdstuk 4 in de paragraaf over verkeer en vervoer wordt het parkeren en de ontsluiting nader toegelicht.



De aanduiding luchtvaartterrein is opgenomen om de mogelijke nieuwvestiging van luchtvaartterreinen te reguleren. In voorliggend plan is hier geen sprake van. De aanduiding is voor dit plan derhalve niet relevant.



Uitsnede natuurkaart provinciale verordening (bron: prov. Utrecht)

Voorliggend plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of overige door de provincie aangewezen natuurgebieden.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan geen strijdigheid heeft met de provinciale verordening.

3.2.3 Buitenplaatsbiotoop

Op 14 oktober 2014 heeft de provincie Utrecht 'de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' vastgesteld. De provincie Utrecht kan bogen op een geweldige rijkdom aan buitenplaatsen, waarvoor de provincie zich de afgelopen en komende jaren specifiek inzet. Er zijn negen buitenplaatszones aangewezen waarin buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit.

Als één van de instrumenten om deze kwaliteiten te behouden en te versterken is voor elke zone een buitenplaatsbiotoop opgesteld. Een buitenplaatsbiotoop is een geografisch informatiebestand (GIS) waarin de cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.), dat bedoeld is als kennis- en informatiebron bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het laat zien dat een buitenplaats meer is dan een hoofdhuis aan de weg, zodat ook de omgeving en invloedsfeer van een buitenplaats in beeld zijn wanneer hiervoor plannen mochten worden ontwikkeld.

Planspecifiek

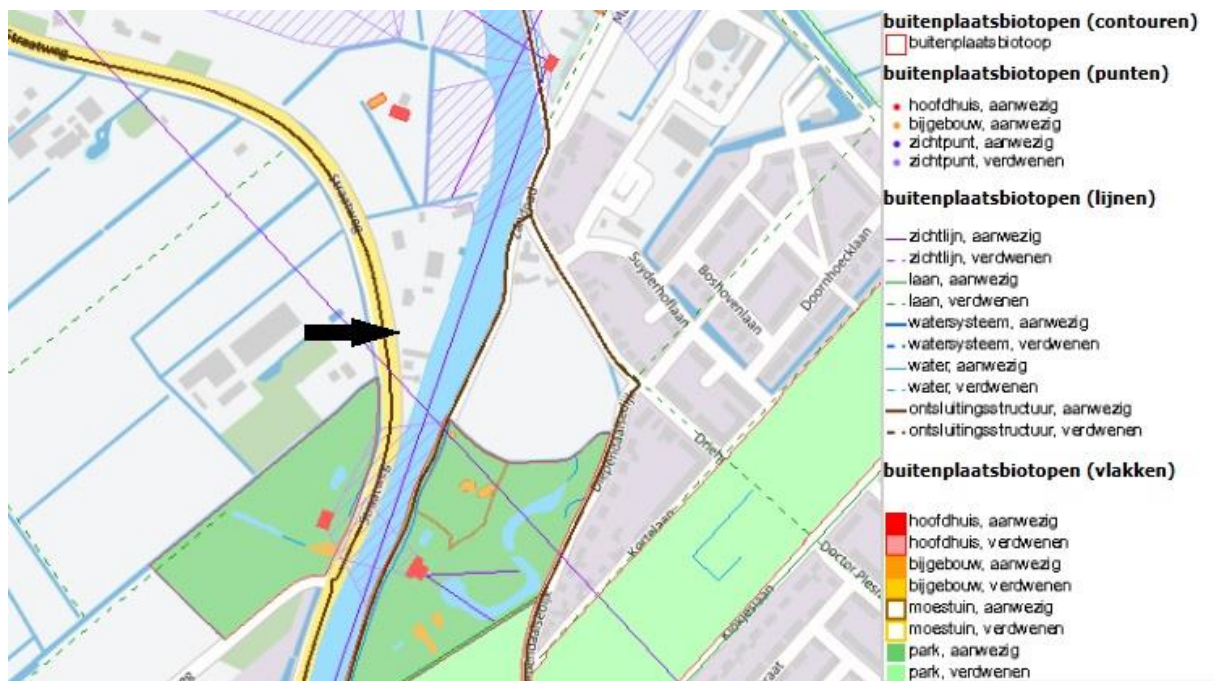
Het plangebied ligt in de buitenplaatsbiotoop Vechtzone. Voor deze zone zijn de te versterken en te behouden karakteristieken geformuleerd. Nadruk ligt op de 17de en 18de-eeuwse buitenplaatsen op de smalle oeverwal van de Vecht, veelal in Hollandsclassicistischestijl met compacte parken in formele stijl, die later vaak zijn getransformeerd in een landschappelijke aanleg. Langs het noordelijk deel van de Vecht, de Angstel en het Gein overheerst het agrarische karakter, met hier en daar een tot buitenplaats uitgegroeide boerderij of kasteel of een boerderij met herenkamer.

- *Typerend is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische dorpskernen;*
- *Kenmerkend zijn het onbelemmerde zicht tussen jaagpad en de rivier en de doorzichten tussen en achter debuitenplaatsen naar het open weiland;*
- *Karakteristiek is de oriëntatie van de hoofdhuizen met hun koepelkamers op de rivier en bij latere buitenplaatsen op de dijkweg, die langs de Vecht-Angstel nog grotendeels het dwarsprofiel uit omstreeks 1811 (Route Impériale 2) heeft behouden;*
- *Bijzonder zijn hier de nog aanwezige sporen van de vele verdwenen buitenplaatsen;*
- *De theekoepel aan de rivier en het smeedijzeren toegangshek tussen bakstenen pijlers aan de weg zijn de beeldmerken voor de Vechtzone;*



De ambities voor de zone zijn:

- Verbeter de zichtbaarheid van de buitenplaatsen vanaf de rivier en de weg met aandacht voor erfafscheidingen
- en de typische watergebonden elementen (kades, boothuizen);
- Versterk de karakteristieke oriëntatie en het zicht van de huizen op de Vecht, Angstel en Gein;
- Behoud en vergroot het contrast tussen de buitenplaatsen en de (half) open weilanden;
- Verbeter de zichtbaarheid van de Vecht, met name tussen 'jaagpad' en water;
- Versterk grote aaneengesloten gebieden en voorkom versnippering of fragmentatie;
- Behoud de dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van versterking van de ruimtelijke structuur: bijvoorbeeld door nieuwe buitenplaatsen - in de Herenvecht (Maarsse-Loenen) en meer conservering van de landelijkheid en 'opruimwerkzaamheden' in de Boerenvecht (Loenen-Nigtevecht).



Uitsnede interactieve kaart buitenplaats biotopen (bron: prov. Utrecht)

De interactieve kaart van de buitenplaats biotopen laat zien dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een buitenplaats ligt. Nabijgelegen buitenplaatsen het Slijk, Vredenhoef, Geesbergen en Vechtoever hebben geen zichtlijn of –veld die over het plangebied ligt.

Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met het beleid van de nota buitenplaatsbiotoop



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op Morgen

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad Stichtse Vecht de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld. In deze visie gaat de jonge gemeente op zoek naar de identiteit en kwaliteit van haar grondgebied. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends & ontwikkelingen, opgaven & kansen en tenslotte hoe hier vervolg aan gegeven kan worden. Dit laatste onderdeel krijgt nadere invulling door nog te ontwikkelen deelvisies.

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. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig. Dat kan bijvoorbeeld door op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plassengebied en open weidegebied mogelijk te maken.

Projectontwikkelaars, investeerders en overheid hebben te maken met een nieuwe werkelijkheid. De kantorenleegstand in Nederland zal nog verder toenemen. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over het maximale aantal m² kantoren dat gemeenten ontwikkelen. De kantorenmarkt houdt zich immers niet aan postcode-indeling. Om leegstand te bestrijden en toekomstige leegstand en verloederende te voorkomen is het van belang regionale afspraken over het kantorenprogramma voortdurend tegen het licht te houden. De herinrichting van leegstaande kantoren en bedrijventerreinen naar ontmoetingsplaatsen voor (startende) ondernemers en bedrijfjes stimuleren we actief. Dit kan naar wonen zijn, maar ook naar andere functies die passend zijn binnen het gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de bouw van drie grondgebonden woningen. Deze woningen komen in de plaats van het eerder vergunde appartementengebouw voor 4 woningen. De keuze voor woningbouw op de locatie is reeds eerder vastgesteld. De uitwerking in de vorm van grondgebonden woningen sluit beter aan bij de schaal en afmetingen in de omgeving dan een appartementengebouw. Door de goede aansluiting op de omgeving en het rekening houden met de landgoederenzone sluit voorliggend plan goed aan op de visie.

3.3.2 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij 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

Het plangebied is in de welstandsnota aangeduid met een 'bijzonder' welstandsniveau. Als gebiedsaanduiding valt het onder 'Vechtzone'. Voor de Vechtzone is het volgende opgenomen in de Nota:

'Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de Vecht zelf in combinatie met de historisch waardevolle. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monument. De dynamiek van het gebied is gemiddeld. Naast kleine wijzigingen worden hier en daar nieuwe buitenplaatsen mogelijk gemaakt,



Bijzonder welstandsgebied

De Vechtzone een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving..... Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.'

Het voorliggende plan is in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen. Het plan voldoet daardoor aan het gestelde in de Welstandsnota. Als onderdeel van de besluitvorming op de omgevingsvergunning vindt de definitieve welstandsbeoordeling plaats..

3.3.3 Bestemmingsplan 'Breukelen Centrum'

Op 1 juli 2008 is bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' vastgesteld. Op de planlocatie vigeert de bestemming wonen en tuin. Voor de planlocatie is in een later stadium een omgevingsvergunning verstrekt voor de bouw van een appartementengebouw in vier lagen. Het beoogde nieuwe plan voor drie grondgebonden woningen past niet binnen het bestemmingsplan en of de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw. Om de woningen mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Een nieuwe omgevingsvergunning is daarvoor noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivatie behorende bij deze nieuwe omgevingsvergunning.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' (bron: gem. Stichtse Vecht)



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

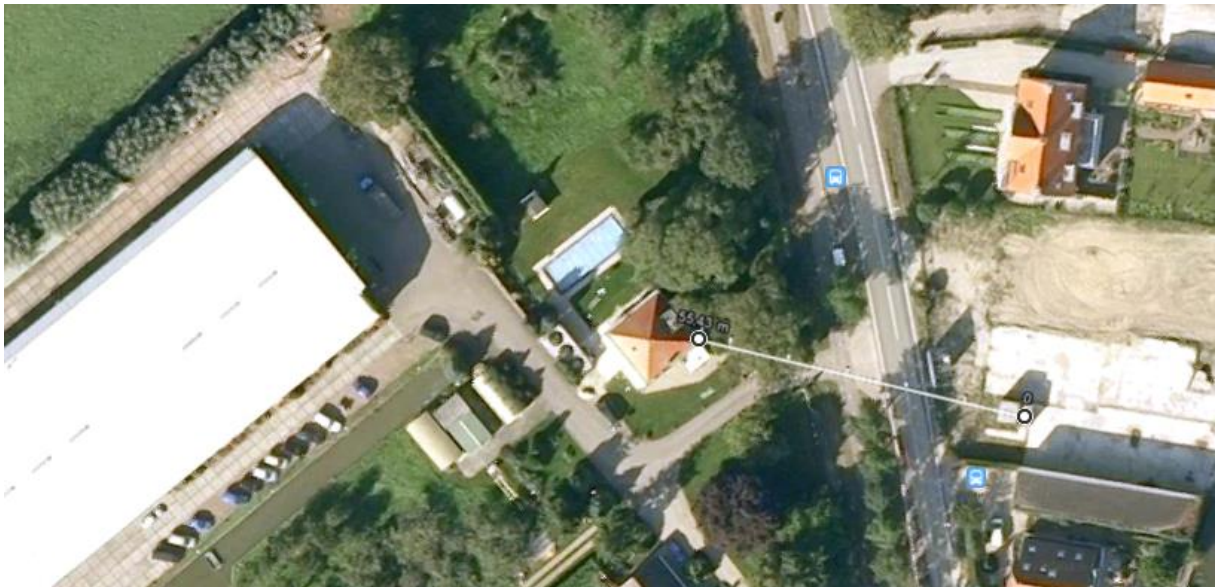
Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder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

Planspecifiek

Het bestaande en toekomstige gebruik voor de locatie wijzigt niet. In de bestaande situatie is wonen op basis van het bestemmingsplan toegestaan. In de toekomstige situatie blijft het gebruik wonen. De woonfunctie wordt wel anders verdeeld over het planlocatie. Derhalve moet beoordeeld worden of de verschuiving van de bestemming geen belemmering oplevert voor bedrijvigheid in de omgeving.

In de directe omgeving, aan de overzijde van de Straatweg, is op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijf toegestaan. Concreet betreft het staalbewerkingsbedrijf 'Matthijssen Maarssen' aan de Straatweg 35. De bedrijfsvoering is echter redelijk recent als gevolg van een faillissement beëindigd.

In het bestemmingsplan is de bedrijfslocatie bestemd als bedrijf met milieuhindercategorie 2 aanvullend aangeduid met 'Polyester en metaalconstructiebedrijf'. Gezien de ligging met diverse woningen om het bedrijf is bij het toenmalig opgestelde bestemmingsplan de methodiek toegepast om enkel lichte bedrijvigheid toe te staan met de uitzondering voor het aldaar reeds aanwezige zwaardere type bedrijf. Er is derhalve in het bestemmingsplan bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan met enkel de uitzondering voor het type zwaardere bedrijvigheid waar 'Matthijssen Maarssen' onder valt. De meest dichtbijgelegen woning ten zuiden van het bedrijf ligt namelijk al op 7 meter afstand van de perceelsgrens. De nieuw te bouwen woning in voorliggend plan ligt op ca 54 meter van de bedrijfswoning en op ca. 107 meter van de bedrijfshal.



Voorts dient bepaald te worden of voorliggend gebied een gemengd gebied of een rustige woonwijk betreft. Deze typering is relevant voor de aan te houden richtafstand. Voorliggend gebied is geen rustige woonwijk omdat het gelegen is aan de provinciale weg en omdat de woon en bedrijfsbestemming naast elkaar gelegen zijn. De typering gemengd, zoals bedoeld in de VNG richtlijn, komt overeen met het huidige gebruik van het gebied.



Onderstaand zijn de aan te houden richtafstanden op basis van de VNG richtlijn opgenomen. Deze afstanden zijn voor gebiedstype 'rustige woningen'. Voor gemengd gebied mag die afstand met 1 trede verlaagd worden.

Bedrijfstype	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Milieucategorie
Metaalbewerking						
Constructiewerkplaats	30	30	100	30	100	3.2
Kunststofverwerkende industrie						
- Zonder fenolharsen	200	50	100	100	200	4.1
- Met fenolharsen	300	50	100	200	300	4.2

Voor een categorie twee bedrijf dient in een gemengd stedelijk gebied een afstand tot 10 meter aangehouden te worden tot aan de woonfunctie. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Voor Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven geldt op basis van de richtlijn van de VNG 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.2 met 1 stap lager ivm gemengd gebied). Aan deze afstand kan worden voldaan.

Voor kunststofverwerkende industrie wordt in de richtlijn van de VNG een onderschijdt gemaakt tussen met of zonder fenolharsen. De richtafstanden hiervoor zijn respectievelijk 200 en 300 meter. Zoals aangegeven is de doelstelling in het vigerende bestemmingsplan om lichte bedrijvigheid mogelijk te maken die te combineren is met de woonfunctie. Om het bestaande bedrijf niet weg te bestemmen bij opstellen van het bestemmingsplan is dit type bedrijf expliciet bestemd. Het gaat hier om een polyester en metaalverwerkingsbedrijf. Hierbij is niet zwaardere kunststofverwerkende industrie met fenolharsen opgenomen en expliciet aangeduid. De milieucategorie van 4.1 met een aan te houden richtafstand van 200 meter voor het voormalige bedrijf Matthijssen Maarssen is derhalve de juiste afstand. N.b. overige categorie 3.1, 3.2 en 4.1 bedrijven worden ook niet toegestaan. De richtafstand kan met 1 trede worden verlaagd naar 100 meter. De afstand tussen de beoogde woningen en de bedrijfshal is meer dan 100 meter. De honderd meter volgt uit de VNG richtafstanden tabel. Hierbij zijn de aspecten gevaar en geluid bepalend. Deze hinderbronnen zijn voor het type bedrijf direct te koppelen aan de bedrijfshal. Voor voorliggende casus is het derhalve aannemelijk om de hal als hinderbron aan te houden en niet de perceelgrens. Aan de richtafstand van 100 meter kan op deze wijze voldaan worden.

Tot slot is, zoals bij de inleiding reeds vermeld, voor de planlocatie een omgevingsvergunning voor vier appartementen vergund. Deze omgevingsvergunning is vanwege gewijzigde marktomstandigheden niet verwezenlijkt en is voorliggend plan uitgewerkt. Op de planlocatie is dus reeds een hoger aantal woningen toegestaan op basis van de reeds verstrekte situatie. Voorliggend plan brengt het aantal terug van vier naar drie woningen. Planologisch ontstaat er derhalve een verbetering door de afname van het aantal woningen nabij het bedrijf.

Gezien bovenstaande overwegingen wordt gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig 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 functie 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 onderzoek verplichtingen gesteld.

De Wgh stelt dus voorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft als nadere invulling van deze voorwaarden in 2009 de notitie *Beleid hogere waarden* vastgesteld.

Wettelijk kader voor nieuwe ontwikkelingen

Aandachtsgebieden (geluidszones)

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor het plangebied is enkel het aspect wegverkeer relevant.

Wegverkeer

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat en een zonebreedte van 350 meter bij 3 rijbanen of meer. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat, een zonebreedte van 400 meter indien de weg 3 of 4 rijbanen bevat en een zonebreedte van 600 meter bij 5 rijbanen of meer.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet.

Als daarna blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsnotitie *hogere waarden*. Wettelijk geldt een maximale ontheffingswaarde welke voor wegverkeer afhankelijk is van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook kunnen voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen verschillende maximale ontheffingswaarden gelden.

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone en hoeven daardoor niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Planspecifiek

Om te bepalen of de woningen voldoen aan de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Weel geluidadvies. De conclusie van het onderzoek luidt:

„Aan de Straatweg 154 worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd op een lege kavel. Bij alle



woningen treedt een overschrijding op van de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï voor dit soort situaties (buitenstedelijk, nieuwe woning). Er zijn door de architect zo veel mogelijk geluidongevoelige ruimten gesitueerd ter plaatse van de dove gevels (garage, berging, inloopkast). Het ontwerp is zodanig dat er geen problemen optreden met de regels uit het Bouwbesluit ten aanzien van spuien en ventilatie.

De maximale ontheffingswaarde bedraagt bij alle woningen $L_{den}=53$ dB. Maatregelen om de geluidbelasting te beperken stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard, nl:

- Maatregelen in de overdrachtsweg zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Het gaat om een open gebied met een aantal historische gebouwen aan de Vecht;
- Maatregelen aan de bron zijn gezien het kleine aantal woningen, het gaat om 3 stuks, financieel niet dragelijk. De kosten voor vroegtijdige vervangen van het wegdek en de aanleg van een geluidreducerend wegdek zijn te hoog in verhouding tot het te bereiken doel. Ook met de aanleg van een geluidreducerend wegdek blijven er dove gevels noodzakelijk. Wel kan vanuit de gemeenten druk worden uitgeoefend op de Provincie Utrecht om op termijn het wegdek van de Straatweg te vervangen door een geluidreducerende deklaag. Bijkomend voordeel is dat dan ook de omliggende woningen van deze maatregelen profiteren. Overigens heeft het ministerie van I&M al aangekondigd dat de maximale ontheffingswaarde bij dit soort situaties (nieuwe situaties langs een bestaande buitenstedelijke weg) zal worden gelijkgetrokken met de situatie zoals bij een nieuwe woning die binnenstedelijke is gelegen.

Er wordt aan het Hogere waardebeleid van de gemeente Stichtse Vecht voldaan. Ten minste de helft van de slaapvertrekken beschikt over een geluidluwe gevel (minder dan 48 dB). Alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Voorgesteld wordt om voor de woningen een Hogere waarde te verlenen van 53 dB.'

Om het plan mogelijk te maken moet parallel aan de omgevingsvergunningsprocedure een Hogere waarde procedure gevoerd worden. Het akoestisch onderzoek toont dat aan het hogere waarden beleid voldaan kan worden. Er is derhalve akoestisch geen belemmering voor onderhavig plan.

Provincie Utrecht en Stichtse Vecht hebben een intentieovereenkomst getekend om de snelheid op de N402, onder andere voor het wegvak tussen Maarssen en Breukelen, volledig terug te brengen van 80 tot 60 km/uur. De doelstelling is om deze maatregel, die voornamelijk uit oogpunt van verkeersveiligheid wordt genomen, in 2017 te realiseren. Met deze maatregel zal ook de geluidsbelasting enigszins afnemen. Omdat het vooralsnog alleen een intentieovereenkomst betreft en geen verkeersbesluit, mag van deze voorgenomen snelheidsreductie formeel nog niet uitgegaan worden.

4.3 Flora en Fauna

Soortenbescherming

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.

Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's) in het kader van Natura 2000. De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in



Nederland opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 die per 1 oktober 2005 van kracht is geworden. Hierin zijn de reeds bestaande natuurmonumenten al eerder opgenomen. Het is verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Ecologische hoofdstructuur

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS)/Natuur Netwerk Nederland(NNN). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als EHS/NNN niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Planspecifiek

De planlocatie is in de bestaande situatie deels verhard. Op de locatie zijn geen bomen en grote bosschages aanwezig, tevens staat er geen bebouwing.. Onderstaand een foto van de bestaande situatie.



Foto bestaande situatie Straatweg 154

Gevolgen met betrekking tot gebiedsbescherming behoeven, ondanks dat het gebied aan de EHS grenst en op slechts ruim 600 meter van een Natura 2000 gebied is gesitueerd, niet te worden verwacht. Binnen het plan worden immers woningen gerealiseerd in een omgeving waarin al verschillende woningen zijn gerealiseerd.

Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten en voor beschermde gebieden en nader ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



4.4 Bodem

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

De locatie is momenteel braakliggend. Plaatselijk is de betonvloer van het voormalige bedrijf VIOD nog aanwezig. Op de locatie heeft een brandstofinstallatie gestaan, welke reeds is ontmanteld. Op dit moment is het onbekend of de twee ondergrondse tanks reeds zijn verwijderd of dat deze nog aanwezig zijn. Daarnaast heeft op de locatie een bovengrondse HBO-tank gestaan. Deze HBO-tank is niet meer aanwezig.

Op de locatie zijn in de jaren '90 verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Straatweg 154 en 156/158 zijn in het begin als één locatie ontwikkeld en ook als zodanig onderzocht. Onderstaand de onderzoeken relevant voor deze ontwikkeling.

- **Nader milieukundig onderzoek voor Straatweg 156 te Maarssen, 1993 (Lexmond Milieu-Adviezen BV, rapport 93.4251/RP);** In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat een vervuiling van minerale oliën aanwezig is op het perceel van 154. De omvang dient nader bepaald te worden en geadviseerd wordt deze verontreiniging gelijk met de verontreinigingen op nr 156 te saneren.
- **Nader Bodemonderzoek fase I straatweg 154 te Maarssen, 1995, (Van Dijk Milieutechniek, opdracht 5092.95);** Het nader onderzoek constateert dat de waarden uit het eerdere onderzoek niet allemaal reproduceerbaar zijn. Er lijkt een verspreiding en afname van concentraties te hebben plaatsgevonden. Er wordt geadviseerd om nader metingen uit te voeren om te beoordelen of er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging.
- **Nader en verkennend bodemonderzoek VIOD Straatweg 154 te Maarssen, 1997, (Van Dijk Milieutechniek, opdracht 5092.95);** Het nader en verkennend bodemonderzoek heeft als doel om de nog niet onderzochte delen van het terrein te onderzoeken. Ten tweede is het doel om de aanbevelingen van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek uit te voeren. Het rapport is opgesteld ten behoeve van de verkoop van de gronden. Het rapport concludeert dat voor het nog niet onderzochte deel de hypothese onverdacht niet gestaafd kan worden. Er zijn zware metalen en PAK's aangetroffen. Voor het nader onderzoek deel is de omvang van de minerale oliën verontreiniging op ca. 1000 m³ vastgesteld.
- **Deelsaneringsplan Straatweg 154 Maarssen, 2003, (project 5163, Grondslag BV).** Om de olieverontreiniging te saneren is een deelsaneringsplan opgesteld. Dit saneringsonderzoek is gebaseerd op een tussentijds saneringsplan dat vergund is. Dit saneringsplan is echter nooit uitgevoerd en derhalve niet als rapport opgenomen. Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd om mogelijke zettingsschade aan nr 156 te voorkomen. Dit is eveneens een bijlage voor bovengenoemd saneringsplan en dus niet als apart onderzoek aangehaald.
- **Saneringsplan Straatweg 154 te Maarssen versie 3, 2003, (project 5163 Grondslag BV.)**
Voor de voorgenomen ontwikkeling is een saneringsplan opgesteld voor het gehele terrein. Omdat er onduidelijkheid bestond over de verontreiniging met PAKs op het terrein los van de bekende spots is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd en opgenomen in het saneringsplan. De conclusies van het aanvullend onderzoek luidt:
Uit dit onderzoek blijkt dat de grond over het gehele terrein puin- en koolhoudend is tot circa 1,6 m-mv. De toplaag bestaat uit beige zand, daaronder bevindt zich zandige klei. Er zijn lichte tot matige verhogingen aan PAK en metalen gemeten. In één monster van de onderlaag is een sterke verhoging aan PAK aangetoond. Uit aanvullende analyses blijkt dat de metalen niet uitlogen.



De verontreinigingen met metalen en PAK zijn heterogeen over het terrein verdeeld. Er is geen sprake van een herkenbaar verontreinigingspatroon. Incidenteel kan de interventiewaarde worden overschreden als gevolg van een bijmenging. Gebleken is dat onderzoeksresultaten niet reproduceerbaar zijn. Er kan geen betrouwbare vlekkenkaart met een verontreinigingscontour worden getekend.

In combinatie met de voorgaande onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Incidenteel is een keer een hoge concentratie gemeten als gevolg van inhomogeniteit. Het aanvullende onderzoek in het saneringsplan toont derhalve dat er geen overige vervuiling is dan de bekende spots die benoemd zijn in de onderzoeken en de saneringsplannen

- **Deelsaneringsplan, Straatweg 154 te Maarssen, 2015, (project 5163 Grondslag BV.)**

Voor de locatie aan de straatweg is, vanwege verandering van beoogde ontwikkeling, en het verlopen van het saneringsplan uit 2003 is een actualisatie van het saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan voorziet in het opruimen van de verontreinigingen die in voorgaande onderzoeken geconstateerd zijn. Het saneringsplan is opgesteld om woningbouw op de locatie mogelijk te maken.

Wanneer bij de bouw grond vrijkomt of grond wordt aangevoerd van elders, moet rekening worden gehouden met de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Eventueel vrijkomende grond mag binnen het perceel worden hergebruikt zonder partijkeuring.

Hergebruik van grond buiten het perceel is binnen de gemeenten die zijn aangesloten bij de Omgevingsdienst regio Utrecht mogelijk op basis van de regionale Bodemkwaliteitskaart (onderdeel van Nota bodembeheer regio Noordwest Utrecht, vastgesteld in 2015). Er wordt hierbij opgemerkt dat nog niet alle gemeenten in de regio Noordwest Utrecht de nota en de kaart op dit moment hebben vastgesteld, maar dat dit naar verwachting in de loop 2015 wel het geval zal zijn. De kaart is nu al vastgesteld in de gemeenten Stichtse Vecht, De Ronde Venen en alle gemeenten van de regio Zuidoost Utrecht.

Als grond niet op basis van de bodemkwaliteitskaart of niet in de regio hergebruikt gaat worden, dient de kwaliteit van de partij te worden vastgesteld aan de hand van een partijkeuring (uitgevoerd conform Kwalibo, door hiertoe erkende veldwerkers). Eventueel kan de vrijkomende grond ook worden aangeboden aan een grondbank. Een overzicht van grondbanken is te raadplegen via de internetsite www.grondbanken.net.

Als onderdeel van de planontwikkeling is de sanering van de vervuiling uitgevoerd. De gronden voldoen derhalve aan het beoogde gebruik van de woonfunctie. Het aspect bodem vormt door de sanering geen belemmering van voorliggend plan.

4.5 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 belangrijkste stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	2011	40	



	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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.

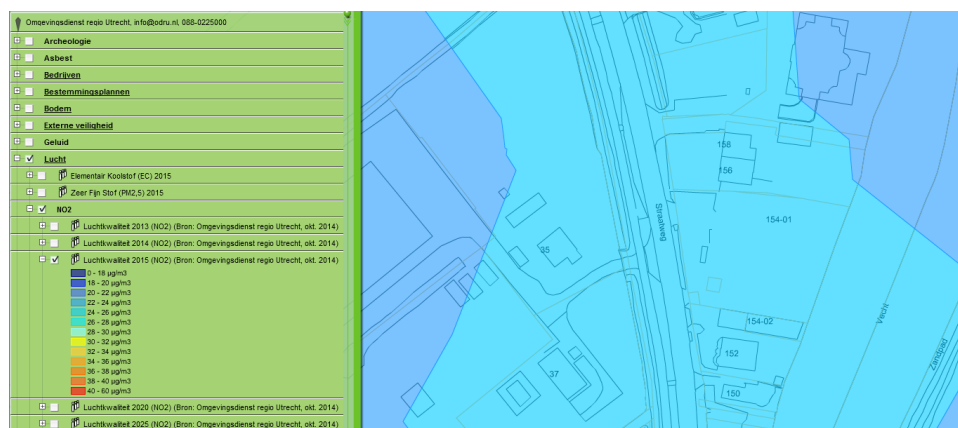
Planspecifiek

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 betreft de realisatie van 3 grondgebonden woningen. Voorliggend plan blijft dan ook ruimschoots onder de norm waarvoor aanvullend onderzoek nodig is.

Voor de volledigheid is gekeken naar de bestaande luchtkwaliteit op de locatie door de omgevingsdienst Utrecht. Onderstaand is het fijnstof en het stikstofgehalte nabij het plangebied weergegeven.



Uitsnede fijnstofkaart okt 2014 (bron: ODRU)



Uitsnede stikstofkaart okt 2014 (bron: ODRU)



De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 23-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.

De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 24-26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.

Beide waarden blijven ruim onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogd gebruik.

4.6 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;
- 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.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen ($>1500 \text{ m}^2$). 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 Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe 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

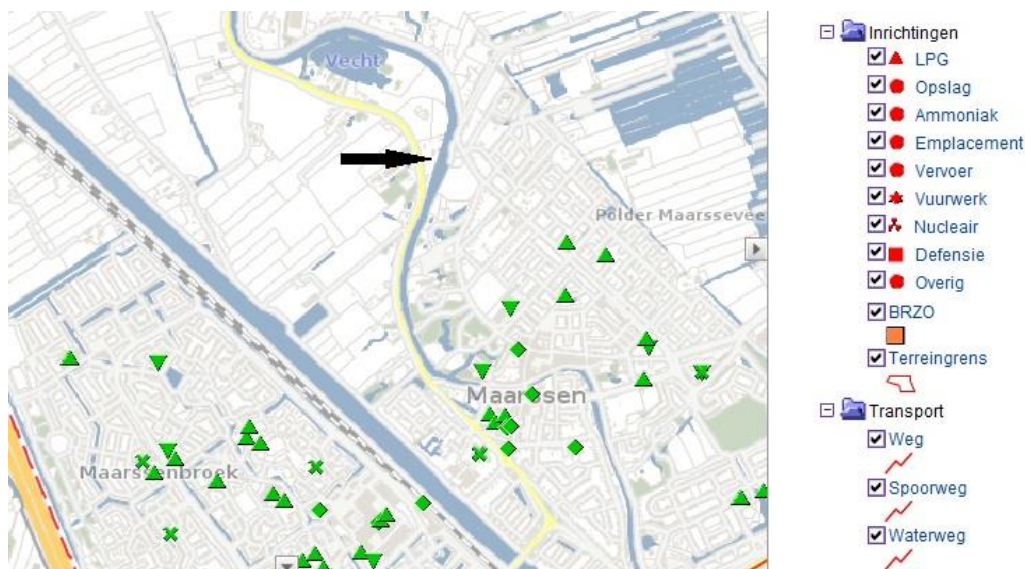
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden 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 risico verhogend 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 externe veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

De risicokaart toont dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn. Er zijn

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een route voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. 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.

Er kan langs het plangebied dus 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.

Er zijn geen overige, niet gemeentelijke, transportroutes in of nabij het plangebied aanwezig.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. 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 aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.7 Archeologie

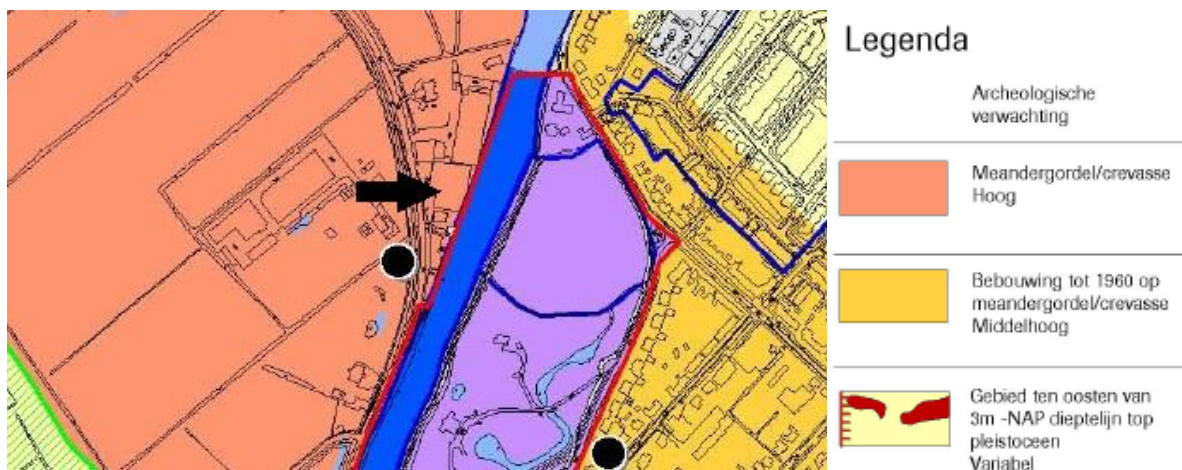
Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding 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 oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de bouw van 3 grondgebonden woningen. Op basis van de Archeologische beleidskaart wordt de grond aangeduid met een hoge verwachtingswaarde. Dit houdt in dat bij grondingrepen groter dan 500 m² en de ondergrond wordt dieper dan 0,3 meter geroerd dat archeologisch onderzoek verplicht is.

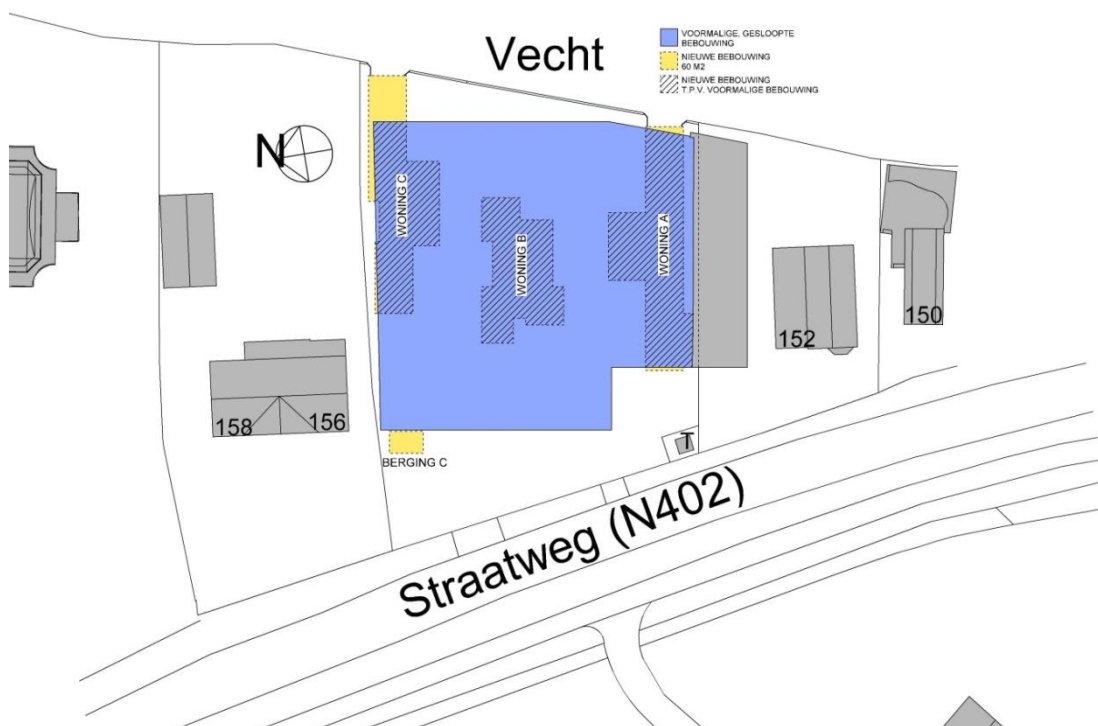




Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

In de bestaande situatie is de ondergrond echter reeds geroerd, zoals aangetoond in de afbeelding op de volgende pagina. De grond wordt voor de beoogde bebouwing ook niet dieper geroerd dan in de bestaande situatie reeds gebeurd is. Daarnaast is de ondergrond recent geroerd vanwege bodemsanering. Er zijn derhalve geen archeologische verwachtingen meer op het terrein. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53): “Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister.” Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke vondst bij de gemeente worden gemeld.



Overzicht voormalige en nieuwe bebouwing ivm reeds geroerd oppervlak voor archeologie.



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.

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.

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 watersysteemdelen 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 Maarssen 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

Voorliggend plan betreft de bouw van 3 grondgebonden woningen. Het bestaand verhard oppervlak in voorliggend plan zal afnemen. In de bestaande situatie is de helft van het terrein nog verhard door de aanwezige kelder. In de toekomstige situatie zal de verharding gelijk blijven dan wel afnemen. 2 van de 3 woningen krijgen een boothuis. Hierdoor neemt het open wateroppervlak in het plangebied toe. Er bestaat derhalve geen verplichting om toename in verharding te compenseren met nieuw open water.

Het vuilwater zal gelijk als in de bestaande situatie afgevoerd worden via het riool.

Het plan omvat het maken van twee woningen met een inpandig boothuis. Hierdoor zal extra open water gerealiseerd worden.

Waternet heeft in het kader van pré-advies 20 november 2014 per mail gereageerd op het plan:

'Insteekhaventjes

We hebben geen specifiek beleid voor insteekhaventjes. Het gaat dan om graven nieuw water waarvoor een watervergunning nodig is. De insteekhaven mag echter niet het dijkprofiel aantasten. Gezien het voornemen om de insteekhaven max 8m lengte te geven, verwacht ik hier geen problemen. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van het insteekhaventje.

Boten mogen niet uitsteken in de vaarstrook van de Vecht, ook niet tijdelijk. De vaarstrook is hier 17m breed (8,5m vanuit het midden van de Vecht).

Steigers

In de Keur is vrij strak geregeld dat er per bebouwd oeverperceel 1 steiger van maximaal 1,2m diep en 6m lang mag worden aangelegd (i.t.t. wat in de gespreksnotitie uit 2009 is vermeld dat per appartementsrecht een steiger mag worden gerealiseerd).

Oevers

Tot slot geldt dat de totale hoeveelheid verharding van oevers niet mag toenemen (vanuit oogpunt waterkwaliteit). Als in de huidige situatie er onverhard begroeide oever bevindt, dan wordt die bij voorkeur behouden, of gecompenseerd.'

De insteekhavens tasten niet het dijkprofiel aan. De steiger voldoet aan de aangegeven afmetingen en tot slot is de gehele oever in de bestaande situatie voorzien van een harde oever. Voorliggend plan voldoet aan het gestelde van Waternet. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.



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

De verkeerssituatie zal door voorliggend plan wijzigen. In plaats van één ontsluiting komen er twee ontsluitingen op de Straatweg. Het plan sluit hiermee aan op de ontsluiting van de omliggende percelen die ook alleen een eigen dan wel gecombineerde ontsluiting hebben. Voor dit deel van de Straatweg, gelegen in de buitenbocht, vormt de extra ontsluiting geen extra belemmering voor het doorgaande verkeer. Het totaal aantal auto's dat van het plangebied de Straatweg op draait wordt minder omdat het woningaantal van de reeds 4 vergunde appartementen daalt naar 3 woningen.

De parkeerbehoefte neemt ook af omdat het woningaantal daalt van 4 naar 3 woningen. Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

4.10 Duurzaamheid

Wanneer een pand gebouwd of verbouwd wordt kan dat op een duurzame manier gebeuren. Dat houdt in dat het pand zo gebouwd wordt, dat hij bijvoorbeeld extra zuinig is met energie, milieuvriendelijke grondstoffen worden gebruikt en levensloopbestendig voor nu en over 50+ jaar.

Een duurzame woning levert in het algemeen lage energiekosten, materialen met een lage milieubelasting en een comfortabelere woning op. Het is dus niet alleen voor het milieu, maar ook voor de bewoner de moeite waard.

De gemeente wil graag dat er duurzaam wordt gebouwd en verbouwd. De gemeente Stichtse Vecht is een mooie gemeente waarop we zuinig willen zijn. GPR Gebouw concretiseert duurzaam bouwen door scores per thema te geven, naar analogie van rapportcijfers: een 6 is matig (niets extra's t.o.v. het bouwbesluit) en een 10 is uitstekend (voor het thema energie moet minimaal een 7 gescoord worden wil voldaan worden aan het bouwbesluit).

GPR Gebouw kent de volgende vijf thema's:

- Energie;
- Milieu;
- Gezondheid;
- Gebruikskwaliteit en
- Toekomstwaarde.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar Woonvisie ambities vastgesteld op GPR Gebouw. Voor de thema's Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit geldt het ambitieniveau van 7, voor de thema's Energie en Toekomstwaarde geldt een ambitieniveau van minimaal een 8. GPR Gebouw is ook bij (grootschalige) verbouwingen goed te gebruiken. De gemeente, via de Omgevingsdienst regio Utrecht, stelt de ontwikkelende partij een licentie van GPR Gebouw ter beschikking.

Planspecifiek

Bij de uitwerking van de plannen zijn de duurzaamheidsmaatregelen als genoemd in de Woonvisie zo veel mogelijk meegenomen.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden 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. 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

Voor het plan wordt de standaard omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

Gezien de kleinschaligheid van het plan worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gebracht van de planvorming. Initiatiefnemer heeft tijdens de plan fase alle direct omwonenden bezocht. Een aanvullende inspraakprocedure wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Vanaf vrijdag 4 maart tot en met donderdag 14 april 2016 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Straatweg 154 in Maarssen ter inzage ligt. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.



6 Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan, Straatweg 154, Plannen-makers, 30 april 2015
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, Weel geluidadvies, kenmerk: PLA 14.03, 1 mei 2015
- Bijlage 3: Nader milieukundig onderzoek voor Straatweg 156 te maarssen, 1993 (Lexmond Milieu-Adviezen BV, rapport 93.4251/RP);
- Bijlage 4:: Nader Bodemonderzoek fase I straatweg 154 te Maarssen, 1995, (Van Dijk Milieutechniek, opdracht 5092.95);
- Bijlage 5: Nader en verkennend bodemonderzoek VIOD Straatweg 154 te Maarssen, 1997, (Van Dijk Milieutechniek, opdracht 5092.95
- Bijlage 6: Deelsaneringsplan Straatweg 154 Maarssen, 2003, (project 5163, Grondslag BV).
- Bijlage 7: Saneringsplan Straatweg 154 te Maarssen versie 3, 2003, (project 5163 Grondslag BV.)
- Bijlage 8: Deelsaneringsplan, Straatweg 154 te Maarssen, 2015, (project 5163 Grondslag BV.)

