



ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. Najib Puyan
Onderwerp ROM integraal advies (AABG) Het Kwadrant in
Maarssen (nieuwbouw 499 appartementen).
Olo-nummer 5492209
Adviseur ROM 
Telefoon 
Datum 17 december 2021
Kenmerk Z/21/192500 / D - 557213

Inleiding

De gemeente Stichtse Vecht heeft aan ons gevraagd om het planvoornemen voor de bouw van 499 appartementen in Maarssen (project Het Kwadrant) in advies te voorzien met betrekking tot de aspecten bodem, geluid en bedrijven en milieuzonering (geur). In dit advies leveren wij het advies voor bodem en geluid. We zullen zo snel mogelijk onze beoordeling met betrekking tot geur nazenden.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Akkoord.	
Geluid	5	Akkoord onder voorwaarden.	Er moeten voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen.
Bedrijven en milieuzonering (geur)	P.M.		

Bodem

Advies

1. Het bodemonderzoek waar in de ruimtelijke onderbouwing naar wordt verwezen te accepteren als bewijsmiddel voor een geschikte bodemkwaliteit.
2. Akkoord te gaan met de toelichting op de bodemkwaliteit in paragraaf 4.4 (Bodem).
3. De omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen zonder bodemvoorschriften.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

De bodemonderzoeken (1 en 2) geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de toekomstige woongebouwen. Alle verdachte deellocaties zijn onderzocht. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of sanering.

2.1 De bodemparagraaf is compleet.

De bodem is niet tot matig verontreinigd en vormen geen belemmering. De bodem van het plangebied is geschikt voor de voorgenomen functie. Dit is voldoende beschreven in de bodemparagraaf. Daarmee kan akkoord worden gegeven op de toelichting op de bodemkwaliteit in de ruimtelijke onderbouwing.

3.1 Er zijn ten aanzien van bodem geen belemmeringen voor de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor het bouwen kan zonder bodemvoorschriften worden gegeven.

Wat is getoetst?

1. Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw appartementencomplex met parkeerkelder, Het Kwadrant 1 te Maarssen van Van Dijk Geo- en Milieutechniek bv met kenmerk 152796 van 19 juli 2019.
2. Aanvullend grondonderzoek PFAS nieuwbouw appartementencomplex met parkeerkelder, Het Kwadrant 1 te Maarssen van Geo- en Milieutechniek bv met kenmerk 152796 van 12 december 2019.
3. Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Het Kwadrant 1 Maarssen, van Aveco de Bondt met projectnummer 192837 van 17 november 2021.
4. Bekende gegevens van de ODRU (Geoloket).
5. Aanvullend bodemonderzoek Nieuwbouw Appartementencomplex met Parkeerkelder, Het Kwadrant 1 te Maarssen, van Van Dijk Geo- en milieutechniek bv met kenmerk 152796 van 29 januari 2021.

Waarom is getoetst?

- Wet bodembescherming;
- Circulaire bodemsanering;
- Wet ruimtelijke ordening
- Regeling bodemkwaliteit;
- Woningwet;
- Bouwverordening;
- Normen voor bodemonderzoek:
 - NEN5725 (vooronderzoek);
 - NEN5740 (verkennend bodemonderzoek);
 - NEN5707(asbestbodemonderzoek);
 - NTA5755 (nader onderzoek).

Geluid

Advies:

1. Het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels goed te keuren.
2. De ruimtelijke onderbouwing goed te keuren.
3. Voor het plan hogere waarden vast te stellen.
4. In de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voorwaarden op te nemen om een goed (akoestisch) woon- en leefklimaat te waarborgen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het rapport geeft voldoende inzicht in de te verwachten geluidbelastingen.

Het rapport geeft een gedegen indruk. De omgeving en geplande nieuwbouw is op een juiste wijze in een akoestisch rekenmodel verwerkt, waardoor de berekende geluidbelastingen plausibel zijn.

1.2 Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en op een groot aantal gevels (vanwege de N230) ook de maximale ontheffingswaarde. In het rapport worden diverse maatregelen benoemd om hier alsnog een goed leefklimaat te realiseren, bijvoorbeeld balkons met een verhoogde borstwering en geluidwerende louvres.

1.3 Er kan (in de toekomst) worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het onderzoek blijkt dat bij bijna alle appartementen een geluidluwe gevel aanwezig is. Het rapport geeft aan dat er zowel in blok A als in blok B bij twee appartementen geen geluidluwe gevel aanwezig is. Met (nog te bepalen) maatregelen uit het gebiedsfonds kan deze overschrijding worden opgeheven. Wij kunnen ermee instemmen dat geanticipeerd wordt op toekomstige maatregelen. Als bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen deze maatregelen echter nog onvoldoende concreet zijn, zullen alsnog aanvullende maatregelen getroffen moeten worden (zie ook adviespunt 4.1).

1.4 Het plan kan (in de toekomst) voldoen aan het amendement van GroenLinks.

Om te kunnen voldoen aan het amendement van GroenLinks om (in elk geval op maaiveldniveau) een geluidluwe buitenruimte te realiseren wordt in het rapport aangesloten bij de normstelling voor geluidluwe buitenruimten zoals gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid. Hierbij wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat het geluidniveau in de buitenruimte niet hoger mag zijn dan 53 dB (getoetst per weg). Dit is echter niet juist. Voor een geluidluwe buitenruimte geldt in principe een maximale geluidbelasting van 48 dB. Alleen als een (gebouw gebonden) buitenruimte aan de zijde van een geluidbron is gelegen mag deze hoger zijn dan de ten hoogst toelaatbare waarde van 48 dB. Wij hanteren ten aanzien van het amendement daarom een waarde van 48 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de waarde van 53 dB, maar niet overal aan de waarde van 48 dB. Het gebiedsfonds is er echter op gericht om aan het amendement te kunnen voldoen en geluidluwe buitenruimtes van 48 dB te creëren. Als bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen de maatregelen uit het gebiedsfonds nog onvoldoende concreet zijn, zullen alsnog aanvullende maatregelen getroffen moeten worden (zie ook adviespunt 4.1).

2.1 De geluidssituatie en noodzakelijke maatregelen zijn op een juiste wijze benoemd.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de belangrijkste conclusies uit het akoestisch onderzoek benoemd. Er wordt omschreven welke knelpunten er zijn ten aanzien van het aspect geluid en hoe deze opgelost kunnen worden. De geluidparagraaf is daarmee akkoord.

3.1 De geluidbelasting is hoger dan de voorkeurswaarde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde die de Wet geluidhinder nastreeft. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervoor, gemotiveerd, ontheffing van verlenen door het vaststellen van hogere waarden. Het besluit hogere waarden moet tegelijkertijd met de ontwerp-vergunning ter inzage worden gelegd. Omdat de gevels waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, als dove gevel worden uitgevoerd, wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

3.2 Er kan worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Met de voorgestelde maatregelen en aanvullende (nog te bepalen) maatregelen uit het gebiedsfonds kan worden voldaan aan de eisen die in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder staan.

4.1 Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat moet worden geborgd.

Het bouwplan wordt nog niet definitief ingediend. Dat betekent dat de indeling nog kan wijzigen. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat nog (op basis van de nu bekende plannen) niet overall aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. Met (nog te bepalen) maatregelen uit het gebiedsfonds kan dit alsnog worden gerealiseerd. Deze maatregelen zijn echter nog niet bekend en vastgesteld. Daarom moeten er voorschriften worden opgenomen om eventueel ook zonder deze maatregelen een goed woon- en leefklimaat te behalen. Wij adviseren om het volgende in de vergunning op te nemen:

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen dient te worden aangetoond dat:

- 1. alle woningen beschikken over een geluidluwe zijde (zoals gedefinieerd in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder, vastgesteld op 15 mei 2012). Voor deze toetsing mag worden uitgegaan van de situatie waarbij de vastgestelde (maar eventueel nog te realiseren) maatregelen uit het gebiedsfonds zijn beschouwd;*
- 2. tenminste 30% van het vloeroppervlak van de gebruiksruimten van de woningen, waaronder tenminste 1 slaapkamer, is gelegen aan de geluidluwe zijde (zoals opgenomen in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder, vastgesteld op 15 mei 2012);*
- 3. alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte (zoals gedefinieerd in de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder, vastgesteld op 15 mei 2012). Voor deze toetsing mag worden uitgegaan van de situatie waarbij de vastgestelde (maar eventueel nog te realiseren) maatregelen uit het gebiedsfonds zijn beschouwd;*
- 4. op maaiveldniveau een geluidluwe gezamenlijke buitenruimte aanwezig is waar de geluidbelasting van elke te onderscheiden geluidbron niet hoger is dan 48 dB (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh). Voor deze toetsing mag worden uitgegaan van de situatie waarbij de vastgestelde (maar eventueel nog te realiseren) maatregelen uit het gebiedsfonds zijn beschouwd;*
- 5. het binnenniveau in de woningen niet hoger is dan 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwerende gevelmaatregelen dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelastingen, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh. Deze geluidbelastingen dienen bepaald te worden voor de situatie waarbij alleen de reeds gerealiseerde maatregelen uit het gebiedsfonds zijn beschouwd.*

Wat is getoetst?

1. Ruimtelijke onderbouw Nieuwbouw Het Kwadrant 1 Maarssen (Aveco de Bondt, projectnummer 192837, d.d. 17 november 2021), inclusief bijlage 2: Kwadrant Maarssen, akoestisch onderzoek omgevingsgeluid (Buro Bouwfysica, referentie 18196.35, d.d. 3 november 2021).

Waar aan is getoetst?

- Wet geluidhinder;
- Wet ruimtelijke ordening;
- beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder.