

Staatsliedenbuurt fase 1, Maarssen

Onderbouwing etfal - gemeente Stichtse Vecht



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Staatsliedenbuurt fase 1, Maarssen
Datum: 6 juni 2025
Projectnummer Buro SRO: 23.30.04

Opdrachtgever: Trebbe MiddenWest B.V.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 - 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het projectgebied	5
1.3	Wettelijke context	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Voorgenomen ontwikkeling	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	13
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Veilige en gezonde fysieke leefomgeving	22
4.1	Weging van het waterbelang	22
4.2	Activiteiten en milieuzonering	23
4.3	Bodem	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Geur	27
4.6	Geluid	28
4.7	Omgevingsveiligheid	31
4.8	Trilling	33
4.9	Gezondheid	33
4.10	M.e.r.-beoordeling	34
Hoofdstuk 5	Goede omgevingskwaliteit	36
5.1	Zorgvuldig ruimtegebruik	36
5.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	37
5.3	Ecologie	38
5.4	Verkeer en parkeren	40
5.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	43
Hoofdstuk 6	Conclusie	45
Hoofdstuk 7	Toestemming en voorwaarden	46
7.1	Toedeling functies	46
7.2	Toedeling bouwmogelijkheden	47
7.3	Procedure	48
Hoofdstuk 8	Overige aspecten	49
8.1	Participatie	49
8.2	Kostenverhaal	49
8.3	Vooroverleg	50

Bijlagen		51
Bijlage 1	Stedenbouwkundig ontwerp	52
Bijlage 2	Stedenbouwkundig Programma van Eisen	53
Bijlage 3	Bodemonderzoek	54
Bijlage 4	Onderzoek wegverkeerslawaaï	55
Bijlage 5	M.e.r.-beoordeling	56
Bijlage 6	Quickscan Flora en Fauna	57
Bijlage 7	Vervolgonderzoek soorten	58
Bijlage 8	Voortoets stikstofdepositie	59
Bijlage 9	Verkeerskundig onderzoek	60
Bijlage 10	Aanvullend verkeerskundig onderzoek	61
Bijlage 11	Kaart etfal	62
Bijlage 12	Participatieverslag	63

Hoofdstuk 1 Inleiding

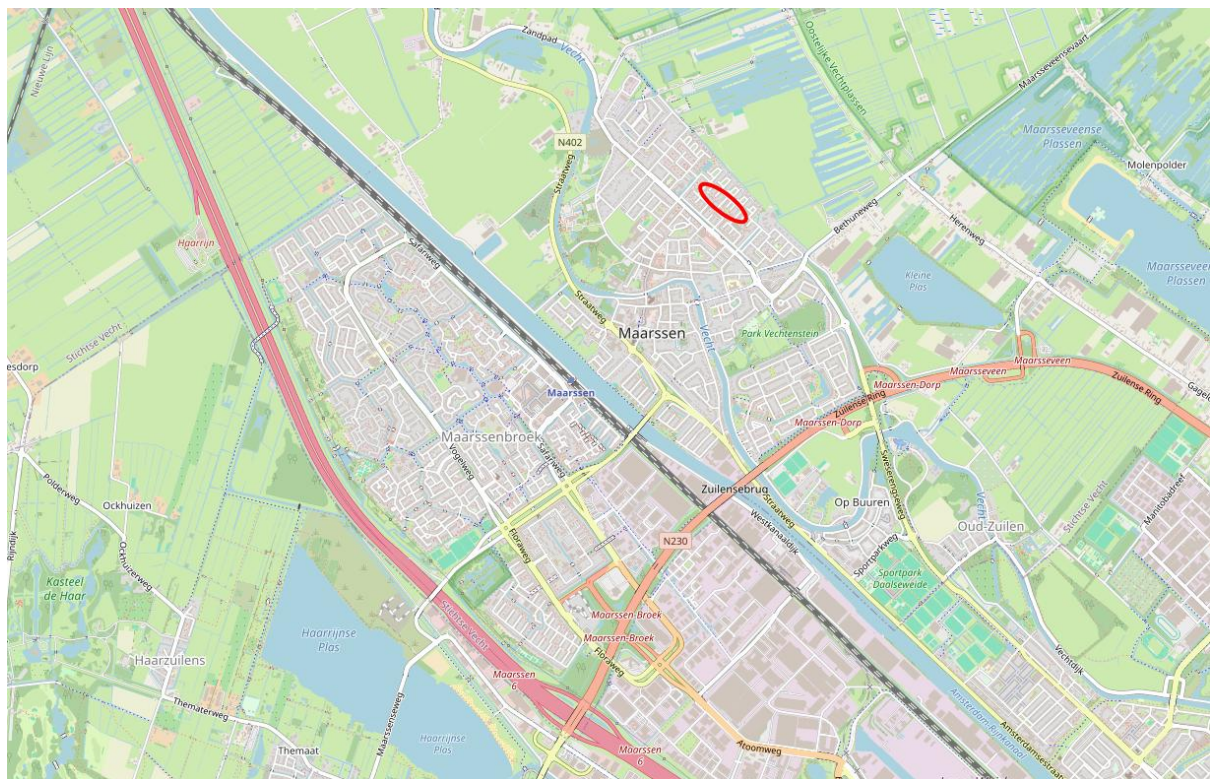
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om 3 bestaande appartementengebouwen in de Staatsliedenbuurt in Maarssen te slopen en ter plaatse van deze locaties nieuwe appartementengebouwen toe te voegen. In de huidige situatie hebben de gebouwen 24 woningen per stuk. In de toekomstige situatie zullen dit 42 woningen per gebouw zijn.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Stichtse Vecht, maar wel wenselijk is, wordt middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In voorliggende onderbouwing wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de Staatsliedenbuurt te Maarssen. De gebouwen bevinden zich, van west naar oost, aan de Troelstrastraat, de Scheepmanstraat en Kuyperstraat. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het projectgebied in de omgeving.



Globale ligging projectgebied in de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Wettelijke context

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een beoordelingsregel voor opvolgende vergunningverleningen ten behoeve van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarbij moet worden voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl welke overeenkomen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch basisbesluit' te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierbij kan bijvoorbeeld éérs toestemming verleend worden voor de gewenste functie / activiteit op de locatie en de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume waaraan, indien nodig, voorwaarden kunnen worden gekoppeld.

Op een later moment wordt dan nogmaals een vergunning aangevraagd. Dat is de opvolgende vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit. Deze is dan wel in strijd met het omgevingsplan maar in overeenstemming met de eerder verleende omgevingsvergunning. Op deze manier kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor deze (nader uitgewerkte) bouwactiviteit. Voor wat bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk is toegestaan (zoals de functie/ activiteit, het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume) hoeft het bevoegd gezag bij de tweede vergunning niet opnieuw af te wegen of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende onderbouwing etfal is een onderdeel van de motivering van het besluit tot vergunningverlening.

Het 'planologisch basisbesluit' komt in de Omgevingswet noch in de memorie van toelichting voor maar wordt, onder meer door het Informatiepunt voor de Leefomgeving, gebruikt om uitleg te geven aan de Omgevingswet. Het planologisch basisbesluit heeft dezelfde werkingskracht als voorheen het bestemmingsplan zoals dat bestond onder de Wro, maar dan in de vorm van een omgevingsvergunning.

Uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunning. Een en ander zoals verplicht in artikel 4.17 van de Omgevingswet.

Wettelijke context i.r.t. voorliggende onderbouwing etfal

Deze onderbouwing wordt betrokken bij de omgevingsvergunningverlening van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het planologische basisbesluit. Hoofdstuk 7 van deze onderbouwing gaat daar verder op in.

1.4 Leeswijzer

Onderhavige onderbouwing gaat in op dat deel van het besluit waar het gaat over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 2 begint met een beschrijving van de huidige situatie, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de voor het plan relevante beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de nieuwe ontwikkeling getoetst aan diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en de toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 volgt de integrale weging van alle aspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 7 aangegeven waar deze onderbouwing etfal betrekking op heeft en wat daarbij vergund wordt.

Elk besluit dat op basis van de Omgevingswet genomen wordt is breder dan alleen de onderbouwing dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Enkele aspecten komen altijd voor daarom wordt daar in voorliggend stuk ook op in gegaan. Dat gebeurt in hoofdstuk 8 'Overige aspecten'.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De Staatsliedenbuurt ligt aan de noordzijde van de bebouwde kom van Maarssen in de gemeente Stichtse Vecht. Het betreft een woonbuurt met veelal rijwoningen en appartementengebouwen. Ook ter plaatse van het projectgebied bevinden zich appartementengebouwen. Deze zijn gesitueerd aan de Troelstrastraat, Schaepmanstraat en Kuiperstraat (op navolgende afbeelding respectievelijk aangemerkt met A, B en C). Al deze gebouwen zijn met de oostzijde gelegen aan de Europalaan, die de straten met elkaar verbindt. De gebouwen bestaan allemaal uit 5 bouwlagen, waarvan de bovenste 4 gebruikt worden voor de appartementen en de onderste laag voor garages. In ieder gebouw bevinden zich 24 woningen. Navolgende afbeeldingen geven de bestaande situatie weer middels een luchtfoto.



Luchtfoto van het projectgebied



Aanzicht bebouwing (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het projectgebied de 3 bestaande appartementengebouwen te slopen en hier 3 nieuwe appartementengebouwen van maximaal 20 m hoog voor terug te bouwen. De appartementengebouwen krijgen 6 bouwlagen en worden daarmee 1 bouwlaag hoger dan de bestaande gebouwen. De nieuwe gebouwen bieden ruimte voor 42 appartementen per stuk. In totaal betreft het 126 appartementen, waarvan tevens betaalbare huur. parkeerbehoefte wordt ingevuld in de openbare ruimte. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar, zoals ook toegelicht is in paragraaf 5.4. Aan de wijze van ontsluiting wijzigt niets.

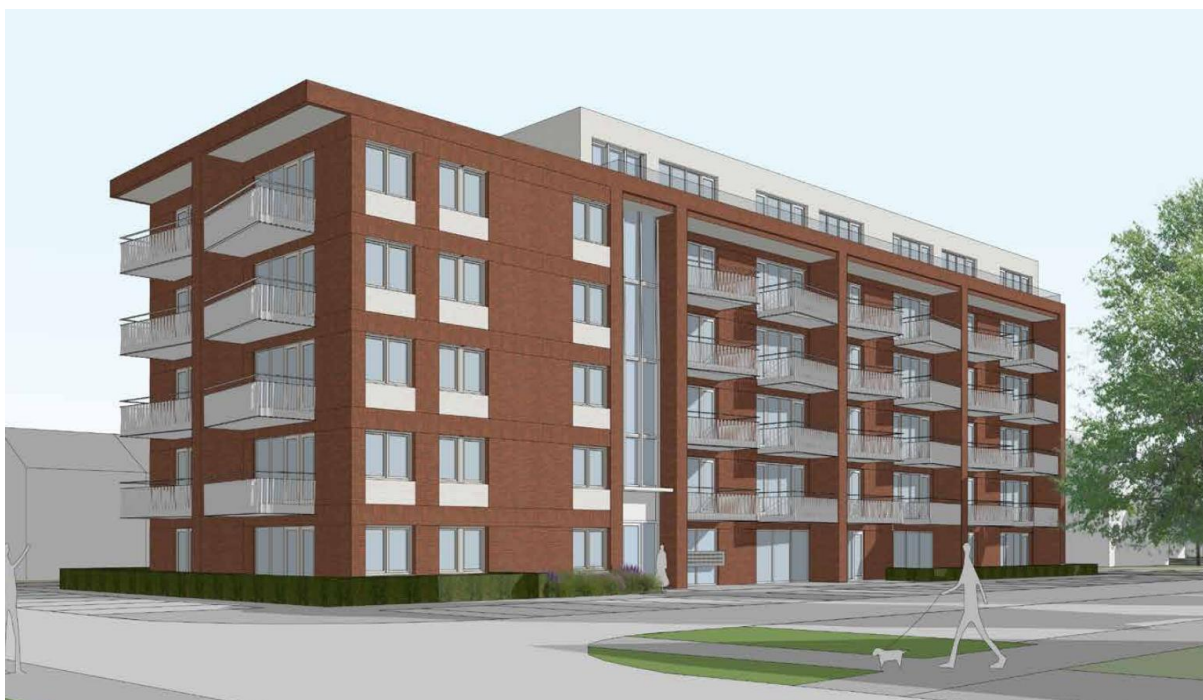
Stedenbouw

Onderhavig initiatief betreft een uitwerking van een opgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen (zie paragraaf 3.3.2). Hierin is uitgewerkt dat een ophoging van 5 naar 6 bouwlagen passend is binnen de structuur van de wijk. Gelet op de afstand tot bestaande woningen en de aanwezigheid van hoogbouw op de locatie blijven de ruimtelijke gevolgen, zoals bijvoorbeeld schaduwwerking, op de omgeving beperkt.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. In Bijlage 1 is het VO in concept opgenomen.



Impressie toekomstige situatie (Ontwerp: Sacon)



Impressies bebouwing (Ontwerp: Sacon)



Impressie inrichting Staatsliedenbuurt (Stedenbouwkundig Programma van Eisen)

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per februari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een Omgevingsplan of bij het vergunnen van een Buitenplanse

Omgevingsplanactiviteit moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
- Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

- Veiligheid primaire waterkeringen;
- Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
- Kwaliteit van de buitenlucht;
- Waterkwaliteit;
- Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het projectgebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar onderbouwd wordt of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021.

De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie de volgende punten als provinciaal belang gedefinieerd:

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;

- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Utrecht van kracht. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening is daarmee de vervanger van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Bijvoorbeeld: vergunningplichten, waarbij op basis van een aanvraag eerst een besluit wordt genomen, gelden voor iedereen. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Navolgend worden de relevante thema's uit het provinciale beleid toegelicht.

Grondwaterbeschermingszone - 100-jaarsaandachtsgebied

Het projectgebied is gelegen binnen een 'Grondwaterbeschermingszone', meer specifiek een '100-jaarsaandachtsgebied'. Binnen een dergelijke zone zijn geen activiteiten toegestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. De nieuwe functie wonen, dat in de huidige situatie ook reeds op de locatie plaatsvindt, betreft geen functie die een risico vormt.

Aandachtsgebied stiltegebied

Het projectgebied ligt in een door de provincie aangewezen 'Aandachtsgebied stiltegebied'. In de verordening is opgenomen dat aan Aandachtsgebied stiltegebied een zone is van 1500 meter rondom een stiltegebied. Binnen een stiltegebied is het algemene uitgangspunt dat het toelaatbare of gewenste geluidsniveau van niet-gebiedseigen geluiden 40 dB (A) is. Om te voorkomen dat geluidsbronnen buiten het stiltegebied een ongewenste aantasting van de akoestische kwaliteit in het stiltegebied veroorzaken, zijn instructieregels dat deze niet meer dan 35 dB (A) veroorzaken. Woningen binnen de bebouwde kom worden beschouwd als bronnen met gebiedseigen geluid. Daarmee is het voorgenomen initiatief passend binnen het Aandachtsgebied stiltegebied.

Cultuurhistorische hoofdstructuur – Militair erfgoed

Het projectgebied ligt binnen de zone 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. Tot deze hoofdstructuur behoort de zone 'Militair erfgoed', waarbinnen het projectgebied gelegen is. In paragraaf 5.2 is toegelicht dat het initiatief niet leidt tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Stedelijk gebied

Het initiatief voorziet enkel in het toevoegen van nieuwe woningen ter plaatse van het stedelijk gebied. Het toevoegen van woningen is onder voorwaarden mogelijk binnen stedelijk gebied op grond van artikel 9.17 lid 2 (Instructieregel verstedelijking):

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

Ad.

De ontwikkeling past in het programma 'Wonen en Werken'. Hierin zijn voor de gemeente Stichtse Vecht in de periode tot en met 2030, 2400 binnenstedelijke woningen opgenomen. Hierbinnen is ruim voldoende capaciteit voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens leidt de woningbouw niet tot extra bodemdaling.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

Op 12 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de Omgevingsvisie Stichtse Vecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend document waarin voor een periode van 10 tot 20 jaar de belangrijkste opgaven voor de gemeente zijn benoemd en vervolgens zijn vertaald naar een visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving op strategisch-tactisch niveau. In de visie worden op hoofdlijnen ambities en doelen vastgelegd die de gemeente de komende jaren binnen programma's verder gaat uitwerken.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat Stichtse Vecht een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf. 76,1% van de inwoners gaf in 2020 in een enquête aan behoefte te hebben aan meer woningen in de eigen kern. Een betaalbare woning vinden die past bij je levensfase is erg lastig voor de inwoners van Stichtse Vecht. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. Die woningbouwopgave geldt ook voor de kleine kernen. Voor de vitaliteit van de kleine kernen is het belangrijk dat er een goede bevolkingsbalans is. Er is in de kleine kernen behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren/starters en ouderen (doorstromers).

Door nieuwe woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen per kern, ontstaat een gemengde en evenwichtige bevolkingsopbouw, die weer zorgt voor bestaansrecht voor de voorzieningen. In de kleine kernen bouwen wordt specifiek voor jongeren (instromers) en ouderen (doorstromers)

gebouwd, waarbij bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw. Voor de periode tot 2030 wordt rekening gehouden met de bouw circa 1.400 woningen, verspreid over de verschillende kernen. Bevolkingsopbouw, leefbaarheid, economie en woningmarkt hangen met elkaar samen. Het perspectief voor de kleine kernen is dus een integraal vraagstuk. Inwoners weten zelf het beste wat een goede leefbaarheid voor hun dorp inhoudt. Duidelijk is al wel dat de inwoners van de kleine kernen ruimte voor initiatieven vanuit het dorp willen en dat economie en sociale cohesie aandacht behoeft. Het gemeentebestuur wil de inwoners zoveel mogelijk zelf de regie geven. Daarom gaat het gemeentebestuur samen met de inwoners aan de optimale leefbaarheidsbalans voor hun kern (wijk) werken. Dit is maatwerk. Omdat elke kern uniek is, varieert de leefbaarheidsbalans per kern. In de leefbaarheidsbalans gaan de gemeente in ieder geval in op de gewenste bevolkingsopbouw, de noodzakelijke voorzieningen (kern en omgeving), de benodigde woningen (type en hoeveelheid) en de ruimte voor economische dynamiek.

Elke kern heeft een eigen identiteit waar de inwoners trots op zijn. Deze eigen ruimtelijke identiteit dient te worde behouden. Nieuwe ontwikkelingen borduren voort op deze identiteit.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden woningen toegevoegd die zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin aansluiten bij de behoeftes in de gemeente Stichtse Vecht. Deze worden toegevoegd binnen de kern Maassen. Hierdoor kunnen inwoners van de gemeente langer binnen de eigen kern wonen. De nieuwbouw voldoet aan de geldende eisen op het gebied van duurzaamheid en leveren op deze wijze een bijdrage aan het creëren van een klimaatadaptieve wijk. Het initiatief sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Stedenbouwkundig Programma van Eisen – Maarssen Staatsliedenbuurt

Voor de Staatsliedenbuurt is in 2020 een gebiedsvisie vastgesteld. Hierin zijn drie hoofdoopgaven voor de Staatsliedenbuurt naar voren gekomen: het verbeteren van de verblijfskwaliteit in de buurt, het verbeteren van de verkeerssituatie en het verbeteren van het vastgoed. Kern van de visie is de 'centrale drager' van de Staatsliedenbuurt: een groene as en speellint met daartussen afwijkende bebouwingstypen. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen betreft een uitwerking van de gebiedsvisie. Hierin worden onder meer het programma, de bebouwing, alsmede uitgangspunten voor duurzaam bouwen behandeld. Ook komen de inrichting van de openbare ruimte en parkeren aan de orde. Het stedenbouwkundig Programma van Eisen is opgenomen in Bijlage 2.



Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Planspecifiek

Als onderdeel van de ontwikkeling van de centrale drager wordt de sloop/nieuwbouw van de flats uit onderhavig projectgebied genoemd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Deze ontwikkeling sluit aan bij de algemene opgaven voor de buurt, zoals het verbeteren van het vastgoed. Wat betreft omvang (6 lagen) en aantal woningen per gebouw (42 woningen) sluit onderhavig initiatief aan bij de uitgangspunten van het SPvE. Voorliggend plan is een nadere uitwerking van het SPvE. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het initiatief aansluit bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de wijk.

Het initiatief is passend binnen het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

3.3.3 Woonvisie

Op 26 september 2023 is de Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2023 -2030 is een gezamenlijke visie van de gemeente en haar maatschappelijke partners op het gebied van wonen.

Uit het aanvullende woningbehoefteonderzoek, dat is uitgevoerd ten behoeve van de woonvisie, is naar voren gekomen dat de woningbehoefte tot 2040 nog 3.705 woningen bedraagt. Dat is de behoefte van alle onderstaande tijdvakken bij elkaar opgeteld. Met andere woorden, als er in een bepaald tijdvak onvoldoende wordt gebouwd, dan moet dat in de andere tijdvakken worden gecompenseerd. Deze 3.705 woningen zijn nodig om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tezamen. Waarbij de lokale behoefte gebaseerd is op de bevolkingsgroei en de huishoudensverdunding en de regionale behoefte gebaseerd is op de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Stichtse Vecht.

In regionaal verband is afgesproken dat de regiogemeenten geleidelijk moeten toegroeien naar een percentage van 30% sociale huur in gehele woningvoorraad. In Stichtse Vecht zit dit percentage nu op 25,6%. Er is vooral behoefte aan 1- en 2- persoons appartementen en aan grondgebonden koop tot € 300.000. Dit geldt met name voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente wil haar woningbouwprogrammering behoeftesturend (in plaats van behoeftevolgend) inzetten. Dat wil zeggen dat het gemeentebestuur door te sturen op het aanbod de woningzoekenden wil verleiden tot het zoeken van een woning die met name de sociale voorraad enigszins ontlast. Daarbij wordt uitgegaan van een doorstroom scenario, waarbij veel woningen in het middensegment naast de verplichte 30% sociale huur worden toegevoegd. Het middensegment bestaat uit middenhuur en betaalbare koop. Per kern wordt een woningbouwprogramma opgelegd.

Gebiedsgericht

Voor Maarssen geldt dat 30% van de woningen in de sociale huur tot en met de liberalisatiegrens dient te worden gebouwd, 30% middenhuur vanaf de liberalisatiegrens tot en met 186 punten in het woningwaarderingssysteem en 20% betaalbare koop tot € 300.000 VON bij minimaal 80 m² GBO en tot € 355.000 VON bij minimaal 100 m² GBO.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief levert in kwantitatieve zin een bijdrage aan het creëren van voldoende woongelegenheden in de gemeente Stichtse Vecht. Op basis van de nagstreefde woningbouwaantallen kan worden gesteld dat hierbinnen nog voldoende ruimte voor onderhavig initiatief is. Met het toevoegen van woningen in de categorie sociale huur zal worden voldaan aan de minimale norm van 30% sociale huur. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om de bestaande tekorten in dit woningsegment te verkleinen. De overige woningen worden in het middensegment toegevoegd, waarmee doorstroming op de woningmarkt verbeterd wordt. Op buurniveau worden tevens nog woningen in het duurdere segment toegevoegd. Ook levert het mogelijk maken van nieuwbouw een kwalitatieve bijdrage aan de woningvoorraad. Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee passend is binnen de Woonvisie.

3.3.4 Welstandsnota en Notitie Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Stichtse Vecht

Welstandsnota

De Welstandsnota Stichtse Vecht bevat verschillende beoordelingskaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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 afgeogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Notitie Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Stichtse Vecht

In de gemeente Stichtse Vecht geldt een puntensysteem om de creativiteit en keuzevrijheid van ontwerpers te bevorderen met het oog op natuurinclusief bouwen. Er moet altijd een minimaal aantal

punten gehaald worden door verblijfsplaatsen in te bouwen en door groene maatregelen op, aan en om de woning(en) toe te passen. In sommige gevallen zijn ook maatregelen in de buitenruimte vereist.

Planspecifiek

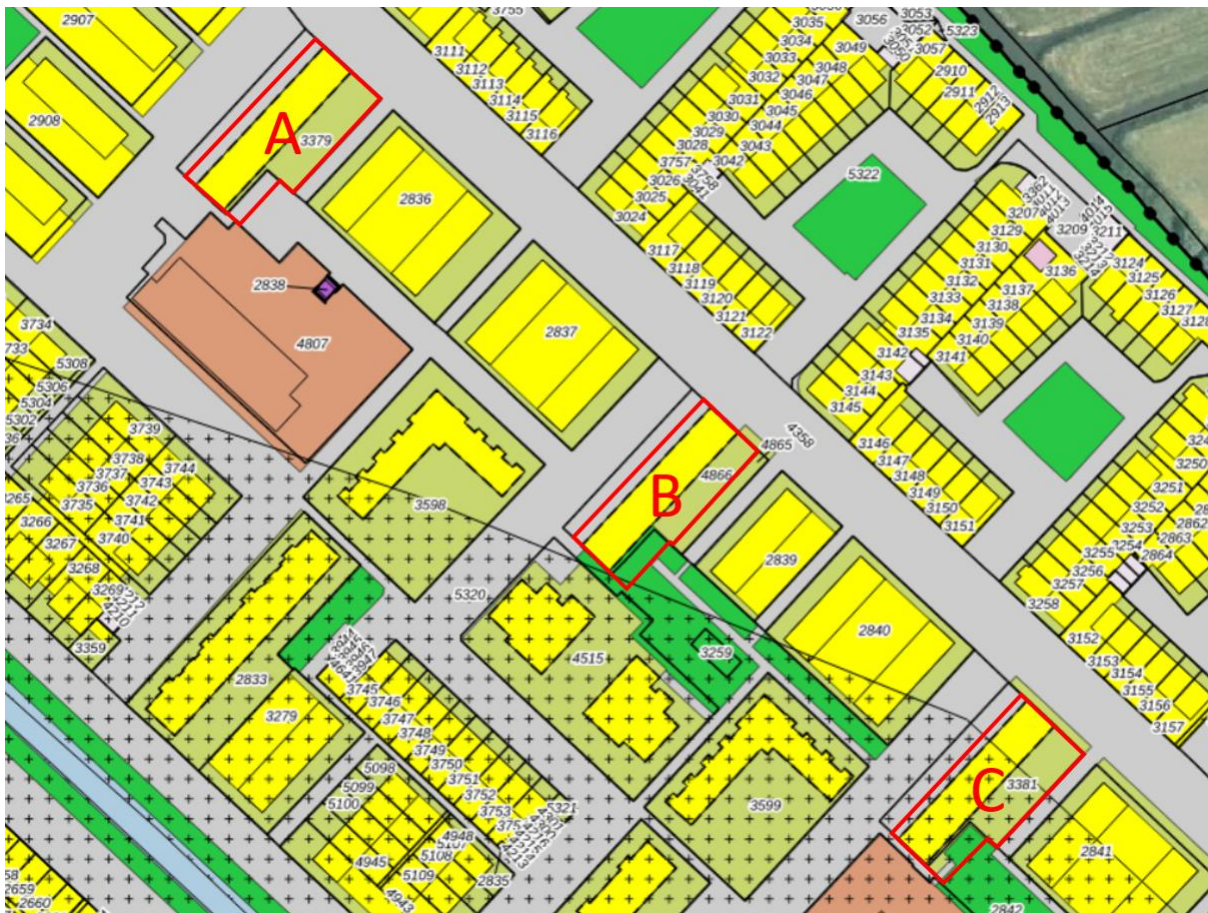
Onderhavige motivering is onderdeel van een kaderstellende vergunning voor het bouw- en gebruiksrecht van de locatie. In deze fase van het initiatief bestaat nog voldoende ontwerp vrijheid om aan de Welstandsnota en het puntensysteem te voldoen. Gelet op gemaakte afspraken is er geen reden om aan te nemen dat met voorliggend initiatief niet aan dit beleid voldaan kan worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt onderbouwd hoe hieraan voldaan wordt.

3.3.5 Omgevingsplan

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, meer specifiek het bestemmingsplan 'Maarssendorp Woongebied' (vastgesteld op 17 juni 2015).

Op grond van de vigerende planologische situatie kent het projectgebied de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Ter plaatse van de woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen met de bouwaanduiding 'gestapeld'. Geregeld is dat nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan in de bestaande situatie.



Uitsnede vigerende planologische situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Op grond van de vigerende planologische situatie zijn geen bouw mogelijkheden opgenomen voor appartementengebouwen van de gewenste bouwhoogte. Tevens is een gedeelte van de gronden niet bestemd ten behoeve van wonen. Daarmee is het initiatief zowel in strijd met de bouw- als gebruiksregels die ter plaatse gelden.

3.3.6 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente. De activiteit is echter in strijd met de regels van het omgevingsplan. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd waarvoor onderhavige onderbouwing is opgesteld.

Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de aspecten die samen bepalend zijn voor de vraag of met de voorgenomen ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving ontstaat en behouden blijft voor nu en in de toekomst.

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- *Rijk*: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- *Provincie*: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- *Gemeente*: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen.
Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Planspecifiek

Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Voor dit beheergebied is het niet mogelijk om een digitale watertoets uit te voeren. De waterbeheerder wordt om die reden via het vooroverleg op de hoogte gesteld van het initiatief.

Hemelwater

In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg geheel verhard. Als een gevolg hiervan kan de ontwikkeling niet leiden tot een noemenswaardige vergroting van de hoeveelheid verhard oppervlak. Het verrichten van compenserende maatregelen is voor het plan niet nodig. Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater. Voor de afvoer van afvalwater worden de woningen aangesloten op het bestaande rioleringsnetwerk.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die milieubelastende activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe gevoelige functie nabij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie "Bedrijven Milieuzonering" van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Planspecifiek

De toe te voegen woningen betreffen nieuwe milieugevoelige objecten. In de omgeving van het projectgebied is enkel een buitenschoolse opvang gelegen die in het kader van milieuzonering aandacht behoeft. Voor deze opvang is milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m voor geluid van toepassing. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan voor gebouw A. Verder geldt dat er bij het uitoefenen in de huidige situatie reeds rekening gehouden dient te worden met de bestaande woningen. De toekomstige woningen komen niet dichterbij deze activiteit te liggen dan in de bestaande situatie het geval is. Hiermee wordt uitgesloten dat het kinderdagverblijf belemmeringen ondervindt van onderhavig initiatief. Een kinderdagopvang is een functie die passend is binnen een woonomgeving en leidt enkel in de dagperiode tot geluid, waardoor er ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gebouw van het kinderdagverblijf maakt, evenals onderhavige ontwikkeling, onderdeel uit van de herontwikkeling van de Staatsliedenbuurt. Op de locatie is woningbouw voorzien, waarmee in de toekomst geen hinder als een gevolg van bedrijfslawaai zal optreden.

Andere inrichtingen vormen - op basis van de omvang, aard van de activiteiten en afstand tot het projectgebied – bij voorbaat geen belemmering voor het initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het projectgebied, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren bestaan ten aanzien van de ontwikkeling. Het uitvoeren van vervolgonderzoek is niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-

tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Op plekken waar mensen relatief kort verblijven, als het gaat om arbeidsplaatsen (bedrijventerreinen en bedrijfswoningen) en op locaties waar mensen niet kunnen komen is toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het projectgebied is de receptor wegverkeer 51681897_18055 (aan de Plesmanlaan). In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven.

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	17,9 µg/m ³	18,4 µg/m ³	10,1 µg/m ³
Resultaatverplichting concentratie (µg/m ³) kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage van het initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven. Tevens ligt het

projectgebied niet binnen de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.5 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebed (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m ³	8,0 ouE/m ³
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m ³	14,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m ³	20,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m ³	35,0 ouE/m ³

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ouE/m³ als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidkundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden gelden afstandseisen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt (woningen). De enige veehouderij in de omgeving bevindt zich op circa 120 m afstand van deellocatie C, aan de Europalaan 1. Dit betreft een paardenhouderij, waardoor een vaste afstand van 100 m in de bebouwde kom gehanteerd kan worden. Aangezien aan de vaste afstand wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmeringen oplevert in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels van het Bkl over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronsort		Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Rijks- en provinciale wegen. In Lden		50	60
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden		53	70
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden		55	65
Industrieterrein	Lden	50	55
	Lnight	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en 3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluidsniveau door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
 - op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
 - op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen
- in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);

3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelige ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelige ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

De geluidsregels van het Bkl zijn alleen van toepassing bij het realiseren van geluidgevoelige functies binnen een geluidsaandachtsgebied. De omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeersdrukte, rijsnelheid, afstand van het project tot de weg en eventuele afschermende bebouwing. Het geluidsaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling), zie navolgende tabel.

Geluidsaandachtsgebied	Breedte (m)
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200
Weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350
Lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200
Lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350

Tabel: Breedte van het geluidsaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf, artikel 17.5 omgevingsregeling

Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt woningen mogelijk die aangemerkt kunnen worden als geluidgevoelige bebouwing. Om die reden zijn de effecten met betrekking tot wegverkeerslawaaai beoordeeld middels een akoestisch onderzoek (zie bijlage 4). In de omgeving van het projectgebied zijn alleen gemeentewegen als geluidbron aanwezig. Het grootste gezamenlijke geluid hiervan bedraagt 47,8 dB op de gevel van het middelste appartementengebouw. Gelet op de minimale karakteristieke geluidwering van gevels kan op voorhand geconcludeerd worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Aanvullend gevelwerend onderzoek is niet nodig. Het aspect geluid staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan *in acht genomen*. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor de scenario's brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

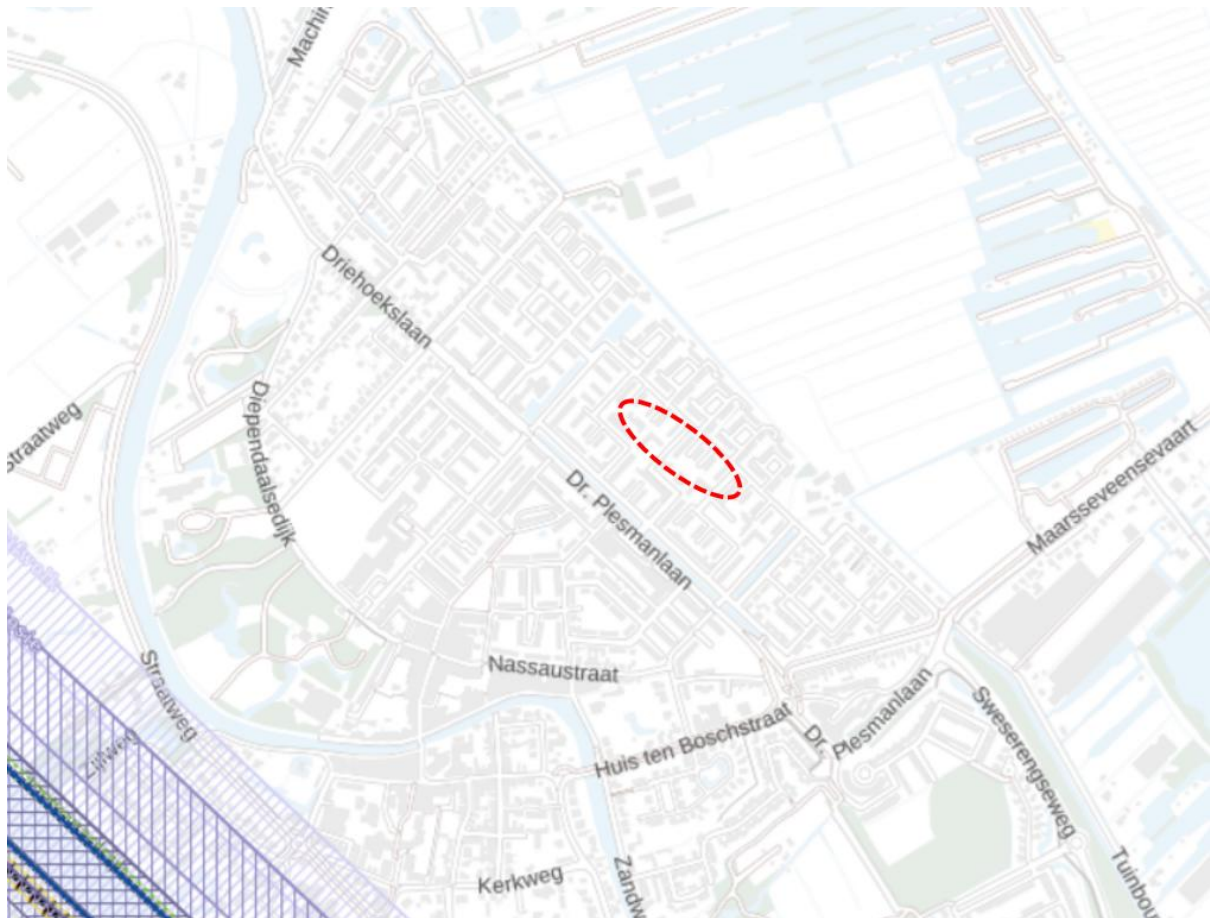
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de omgevingsveiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het projectgebied is hier globaal aangegeven met de rode stippelcirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande kaart blijkt dat onderhavig projectgebied zich op ruim voldoende afstand bevindt van relevante PR-contouren en aandachtsgebieden. Een nadere verantwoording ten aanzien van het groepsrisico is daarmee niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.8 Trilling

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Trilling wordt gezien als een milieubelastende activiteit. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Bkl.

Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen trillingen. Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en de uitzondering in artikel 22.87a (in verband met agrarische bedrijvigheid) van de Bruidsschat.

Planspecifiek

In de ruime omgeving van het projectgebied zijn geen activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken zoals grote wegen, spoorlijnen en/of industriële machines.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.9 Gezondheid

De gezondheid van de mens wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder erfelijkheid, leefstijl, toegang tot de gezondheidszorg en de sociale en fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving heeft op verschillende manieren invloed op de gezondheid van de inwoners. Denk

bijvoorbeeld aan kwaliteit van woningen, luchtkwaliteit, aanwezigheid van groen en inrichting van de openbare ruimte. De Omgevingswet gaat over de inrichting en activiteiten in de fysieke leefomgeving. Eén van de maatschappelijke doelen van deze wet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het gaat dan om bescherming en bevordering van de gezondheid en om het faciliteren van een gezondere leefstijl.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt, mede door het toevoegen van nieuwbouw en daarmee een kwaliteitsimpuls aan de woningen, een (summiere) bijdrage geleverd aan het verbeteren van de gezondheid van bewoners. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden in hoofdstuk 6 de verschillende omgevingsaspecten gewogen, waarmee vastgesteld of al dan niet sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. Beoordeling of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project past binnen de omschrijving van een project in kolom 1.
2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
 - Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 2? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
 - Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

Als er voor het project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit, dan wordt die omgevingsvergunning aangemerkt als het besluit in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 11.8 onder 3 van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er dus ook voor omgevingsvergunningaanvragen die niet in kolom 4 staan wel de m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt, waarmee sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11 Bijlage V Omgevingsbesluit). Het opstellen van een mer-beoordelingsnotitie is daarom nodig. Deze is opgenomen in bijlage 5. Hierin is geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het plan is niet mer-plichtig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Raad van State heeft ook aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m².

De Ladderonderbouwing beschrijft de behoefte aan de ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden meer dan 12 nieuwe woningen toegevoegd. Hierdoor is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Hierom dient ingegaan te worden op de locatie en de behoefte.

Behoefte

In paragraaf 3.2.3 (Programma Wonen en Werken) en paragraaf 3.3.2 (Woonvisie) is het initiatief getoetst aan het relevante woonbeleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit de in deze paragrafen gestelde woonbehoeften kan geconcludeerd worden dat het initiatief in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin een passende bijdrage levert aan de woningvoorraad. Op basis van de in hoofdstuk 3 opgenomen motivering wordt gesteld dat er voldoende behoefte is naar de beoogde woningen.

Locatie

Met onderhavig initiatief vindt een ontwikkeling plaats op de plek van verouderde appartementengebouwen, binnen de bebouwde kom van Maarssen. In de huidige situatie is er reeds sprake van een vergelijkbaar ruimtebeslag. Gelet op de beperkte invloed op de ruimte en ligging in de bebouwde kom kan gesteld worden dat de ontwikkeling plaatsvindt op een passende locatie.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgooierden in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het

(tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

Cultuurhistorie en landschap

In en rond het projectgebied zijn geen objecten van cultuurhistorische waarde (rijks- of gemeentelijke monumenten) gelegen. Van aantasting is daarmee op voorhand geen sprake. Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, waardoor een significante invloed op het landschap eveneens uitgesloten kan worden.

Archeologie

Op grond van de vigerende planologische situatie kent een klein gedeelte van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek nodig bij het bouwen van bouwwerken groter dan 1000 m², waarbij dieper dan 0,3 m wordt gegraven. Met onderhavig initiatief wordt de onderzoeksgrens van 1000 m² niet overschreden, waarmee het verrichten van archeologisch onderzoek niet nodig is. In het ontwerpplan 'Parapluplan Archeologie' kent het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor het mogelijk maken van bebouwing kleiner dan 100.000 m² is volgens de bij deze dubbelbestemming horende regels geen archeologisch onderzoek nodig. Ook deze onderzoeksgrens wordt niet overschreden. Onderzoek is daarmee ook op basis van deze situatie niet aan de orde.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijven ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. Het beoordelen van de effecten van een planontwikkeling op beschermde gebieden is geregeld in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, voorsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime

vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een onderzoek gedaan naar deze aspecten, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 6. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat effecten ten aanzien van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen effecten niet op voorhand kunnen uitgesloten worden. Significant negatieve effecten ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen met het werken buiten het broedseizoen. Voor de genoemde soorten is vervolgonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Uit dit onderzoek komt naar voren dat mogelijke effecten ten aanzien van de onderzochte soorten niet uitgesloten kunnen worden en dat vervolgstappen getroffen dienen te worden voordat werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Voorafgaand aan de vergunningaanvraag wordt een activiteitenplan opgesteld. Op basis van de verrichte onderzoeken is er geen reden om aan te nemen dat de benodigde vergunning, onder voorwaarden, niet verleend kan worden. Er zijn voldoende mogelijke maatregelen voorhanden om te voldoen aan de eisen met betrekking tot soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit gebied bevindt zich op circa 900 m van het projectgebied. Gelet op de afstand tot dit gebied en de aard van de ontwikkeling kunnen effecten zoals trilling, geluid of visuele verstoring op voorhand uitgesloten worden. Omdat effecten met betrekking tot stikstof niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is een voortoets stikstofdepositie (zie bijlage 8) uitgevoerd. Uit de voortoets komt naar voren dat – als gevolg van de ontwikkeling – zowel in de gebruiks- als aanlegfase sprake is van een zeer beperkte en tijdelijke toename van stikstofdepositie (0,01 mol/ha/j). Op basis hiervan zijn merkbare effecten op de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand uitgesloten. Daarnaast worden de minimale effecten reeds gemitigeerd door specifiek beheer met bewezen effectieve maatregelen, zoals verwijderen van opslag, verhogen van kwelflux en gefaseerd maaien. Door het genoemde heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en wordt de kwaliteit en omvang van de habitatstypes en leefgebieden niet aangetast. Verslechtering is uitgesloten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.4 Verkeer en parkeren

De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan.

Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt vaak voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van

een (extra) parkeerbehoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

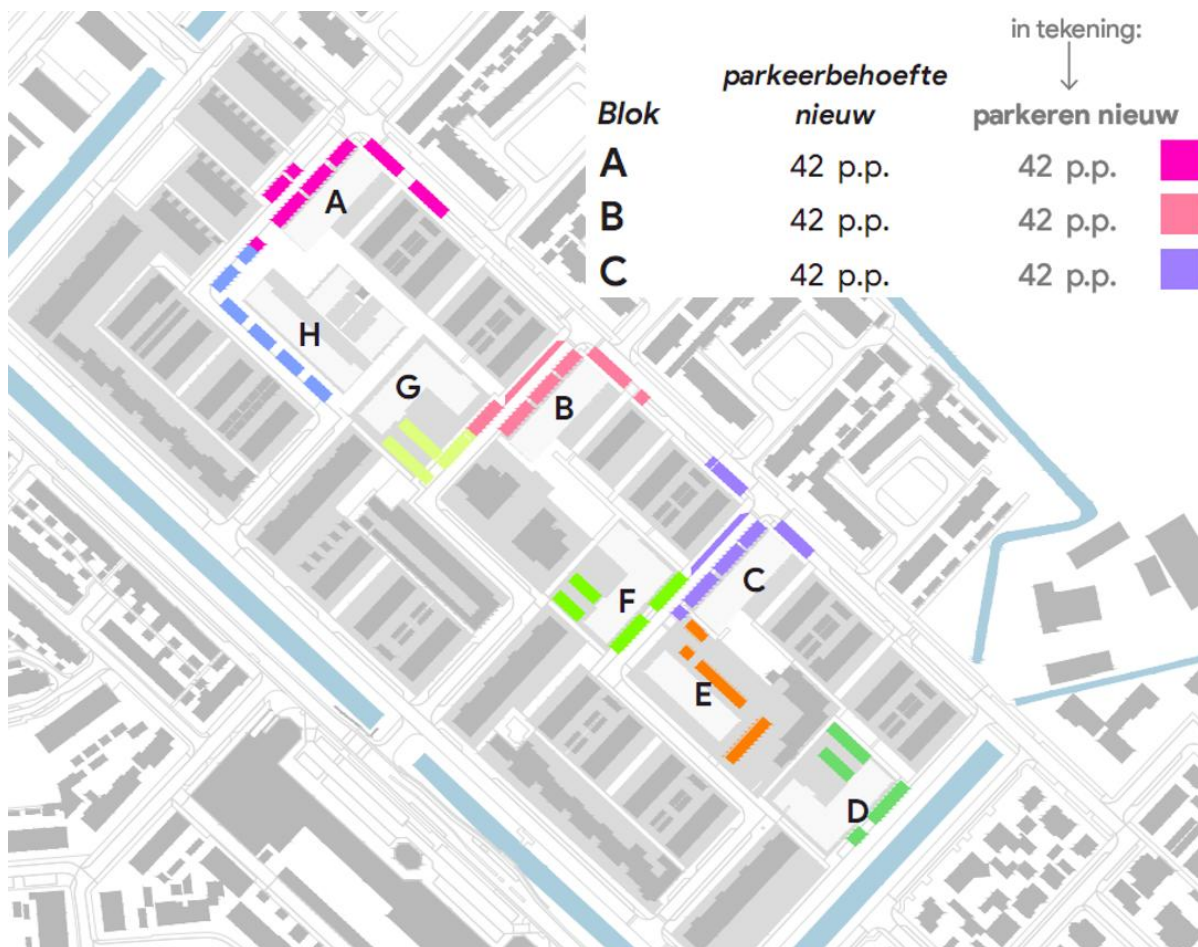
Planspecifiek

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied toe. Per deelgebied komen 18 woningen extra. De deelgebieden worden via verschillende wegen ontsloten en tevens vindt de parkeervraag niet plaats ter plekke van het projectgebied zelf. Hiermee worden de verkeersbewegingen vanzelf verspreid over de buurt en levert het plan geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op. Uit uitgevoerd verkeerskundig onderzoek (zie bijlage 9) voor een groter gedeelte van de Staatsliedenbuurt blijkt niet dat het toevoegen van de woningen tot onoverkomelijkheden leidt in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De realisatie van de nieuwe woningen leidt tot een extra parkeervraag voor het projectgebied. In het verkeersonderzoek is ook onderzoek gedaan naar wat een passende parkeernorm is voor het gebied. Hierin is ook specifiek voor het projectgebied een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Hieruit volgt dat de parkeerbehoefte afgerond 123 parkeerplaatsen betreft. Hiermee wordt een lagere parkeernorm gehanteerd dan de parkeernormen die de gemeente Stichtse Vecht heeft vastgesteld (1,4 parkeerplaats per woning). De raad stemt voor onderhavig initiatief, voorafgaand of gelijktijdig met het verlenen van de vergunning, in met een afwijkende parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. In het Stedenbouwkundig programma van Eisen is aangetoond dat er in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om aan de parkeernorm te voldoen, zie navolgende afbeelding.



Te realiseren parkeerplaatsen (Bron: Maarssen Staatsliedenbuurt, Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Stichtse Vecht)

Aanvullend parkeeronderzoek

Naar aanleiding van bovenstaand parkeeronderzoek is nog een onderzoek gestart. De reden daarbij is dat het aantal parkeerplaatsen dat in voornoemd onderzoek is opgenomen groot is, groter dan verwacht. Dit aanvullende onderzoek is als Bijlage 10. In dit aanvullende onderzoek wordt -onder meer- ingegaan op de verschillen tussen het eerste en tweede / aanvullende onderzoek (het eerste is meer praktisch met oog voor de dagdagelijkse situatie waarbij het tweede meer oog heeft voor de richtlijnen van toegankelijkheid). Uit het aanvullende onderzoek komt ook naar voren dat de parkeernorm van 1,0 parkeerplaats past. Tevens wordt als advies gegeven om, met rekenschap van de toegankelijkheidseisen, te kijken of er nog extra parkeerplaatsen gevonden kunnen worden en daarbij te kijken naar de bruikbaarheid van de weg voor de bewoners als ook hulpdiensten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast

Als een gevolg van klimaatverandering kan een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht worden. Gemiddeld neemt de jaarlijkse neerslag toe, maar neemt de hoeveelheid neerslag in de zomer naar verwachting af ten opzichte van de huidige situatie. Met onderhavig initiatief neemt de hoeveelheid verharding eerder af dan toe, waarmee de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verbetert.

Hittestress

Klimaatverandering kan met betrekking tot hittestress leiden tot meer tropische dagen en langere hitte. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij zal het projectgebied rondom de woningen met groen worden ingericht, ter voorkoming van hittestress.

Droogte

Met betrekking tot het thema droogte kan een hoger neerslagtekort verwacht worden. Door een afname van de hoeveelheid verharding kan hemelwater beter infiltreren en blijft het hemelwater ook in het gebied zelf.

Overstroming

Het projectgebied ligt in de nabijheid van de Vecht en andere wateren. Met onderhavig initiatief wordt hogere bebouwing mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie het geval is. Significant grotere risico's dan in de huidige situatie zijn niet aan de orde. In het geval van een overstroming is het projectgebied goed ontsloten, waarmee de locaties te bereiken zijn voor hulpdiensten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Conclusie

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het Bkl bevat daartoe instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en de veiligheid tot doel hebben. Daarnaast kent het Bkl instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om het bouwplan te kunnen vergunnen, moet worden aangetoond dat er met het bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf wordt een conclusie getrokken ten aanzien van de integrale weging van de aspecten die bij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (uit hoofdstuk 4) en een goede omgevingskwaliteit (uit hoofdstuk 5) van toepassing zijn. Immers, één omgevingswaarde of –norm voor gezondheid en/of veiligheid bestaat er niet. Dit is een optelsom en weging van de verschillende deelaspecten.

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geluid, geur, trilling, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en bodem worden geen normen overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Toestemming en voorwaarden

Deze onderbouwing etfal is de basis voor het planologische basisbesluit voor hierna nog aan te vragen omgevingsvergunningen. Zie ook paragraaf 1.3 voor het bredere wettelijke kader en een toelichting op het planologische basisbesluit. Het kader waarbinnen omgevingsvergunningen verleend kunnen worden en de voorwaarden die daarbij gelden wordt in de volgende paragrafen vormgegeven.

7.1 Toedeling functies

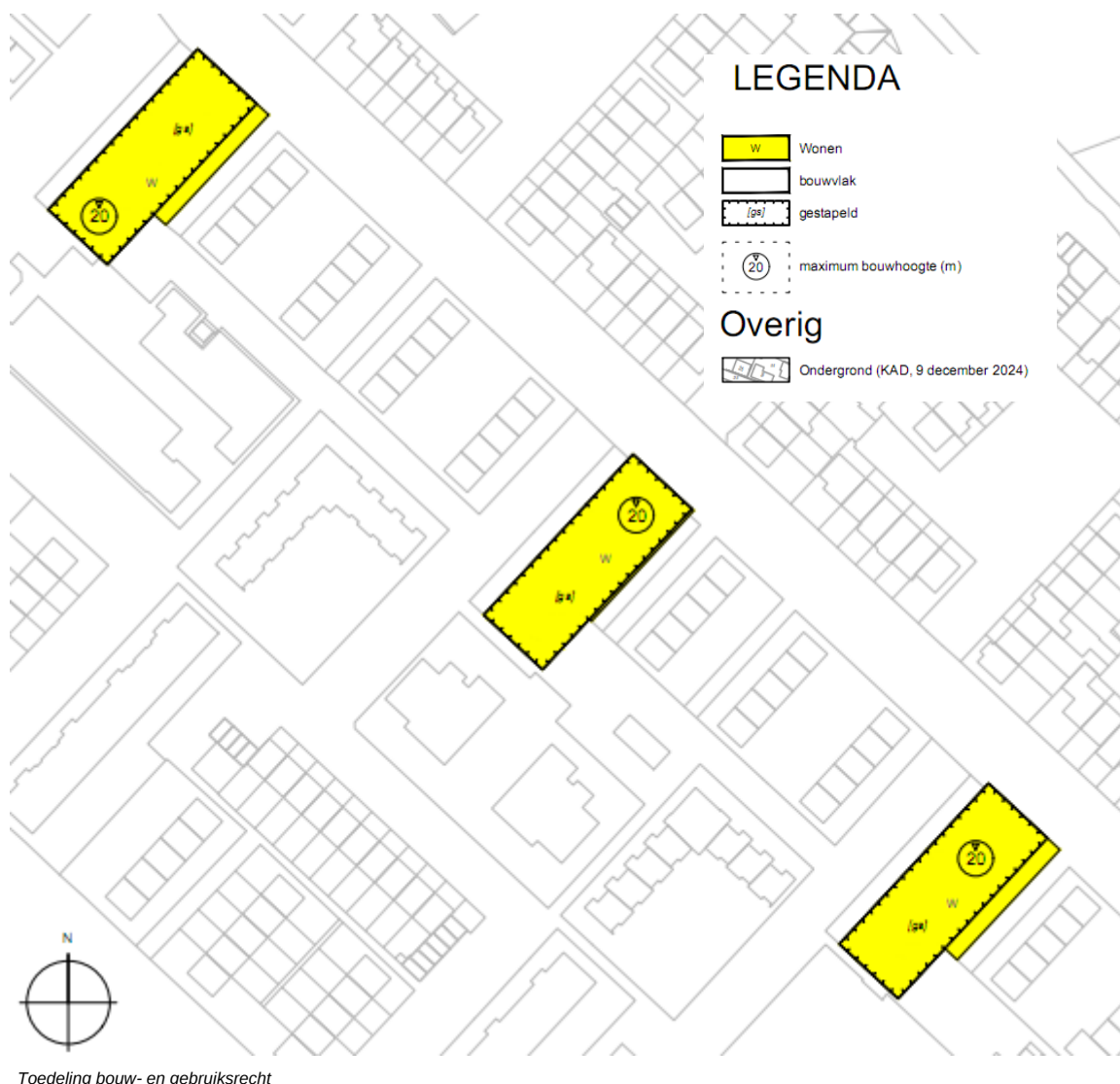
Voor de locatie wordt conform de navolgende kaart (zie ook Bijlage 11) de functie 'Wonen' toebedeeld. Onder deze functie vallen de volgende gebruiksmogelijkheden:

Wonen

- a. wonen
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten van het in het Omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan 'Maarssen-Dorp woongebied', of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. overige functioneel met wonen verbonden voorzieningen;



7.2 Toedeling bouwmogelijkheden

De volgende bouwmogelijkheden worden toegedeeld:

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' enkel gestapelde woningen gebouwd mogen worden;
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Procedure

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Bij de reguliere procedure bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat geen mogelijkheid voor bezwaar. Daar bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Hoofdstuk 8 Overige aspecten

In hoofdstuk 1 is te lezen dat onderdeel van de besluitvorming meer is dan alleen de vraag of voldaan wordt aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In elk geval op twee aspecten dient altijd ook ingegaan te worden en die komen daarom hier aan bod. Hier, in dit hoofdstuk, kunnen nog meer aspecten aan bod komen maar het kan ook zijn dat het besluit zelf daar verder op in gaat. Immers, voorliggend stuk is niet het besluit, het is een onderdeel ervan.

8.1 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad kan aangeven in welke gevallen participatie verplicht is en hoe dat vorm gegeven kan worden

Planspecifiek

De advies- en participatielijst stelt dat bij realisering van 25 of meer nieuwe woningen overleg gevoerd moet worden met omwonenden via een klankbordgroep. Dit is met onderhavig initiatief het geval. In het kader van het stedenbouwkundig programma van eisen voor de Staatsliedenbuurt zijn meerdere participatiemomenten geweest. Een overzicht van de verrichte participatie is opgenomen in Bijlage 12.

8.2 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Voor het verlenen van de dienst om stukken te beoordelen en samen met de initiatiefnemer uit te werken worden op basis van de legesverordening leges geheven. Maar het verhaal van te maken overheidskosten heeft ook betrekking op werken, werkzaamheden en maatregelen zoals bijvoorbeeld kosten voor het aanleggen van openbare voorzieningen zoals wegen, parkeren, civiele voorzieningen etc.. Dit kostenverhaal kan publiekrechtelijk vormgegeven worden via het Omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Overheid en initiatiefnemer kunnen ook een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: de 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende nadeelcompensatie worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8.3 Vooroverleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is overleg gevoerd met de belanghebbende instanties.

Bijlagen

Bijlage 1 **Stedenbouwkundig ontwerp**

Bijlage 2 **Stedenbouwkundig Programma van Eisen**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 5 **M.e.r.-beoordeling**

Bijlage 6 **Quickscan Flora en Fauna**

Bijlage 7 **Vervolgonderzoek soorten**

Bijlage 8 **Voortoets stikstofdepositie**

Bijlage 9 **Verkeerskundig onderzoek**

Bijlage 10 **Aanvullend verkeerskundig onderzoek**

Bijlage 11 **Kaart etfal**

Bijlage 12 **Participatieverslag**

