

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Stichtse Vecht
 T.a.v. Loes van der Craats / Nanda Bader
 Onderwerp ROM integraal advies Bestemmingsplan Het Kwadrant Maarssen (Haagstede)
 Adviseur ROM Wim Cats
 telefoon 088 - 022 51 64
 Datum 31-3-2017
 kenmerk Z-2015-18232 / 47035
 aantal pag. 9

Inleiding

Voor Haagstede (voorheen Het Kwadrant Maarssenbroek) in Maarssen is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. De gemeente heeft hierover advies gevraagd. Eerder, in augustus 2016, hebben we geadviseerd over het concept-voorontwerp en de bijbehorende onderzoeken. We hebben geadviseerd om de paragrafen geluid, bodem, externe veiligheid en duurzaamheid aan te passen. Voor geluid en externe veiligheid hebben we ook geadviseerd om de onderzoeken aan te passen. Het akoestisch onderzoek is aangepast en door ons akkoord bevonden. In dit advies gaan we in op de paragrafen geluid, bodem, externe veiligheid en duurzaamheid. De overige onderdelen hebben we niet opnieuw beoordeeld.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Belemmeringen
Bodem		Niet akkoord	De paragraaf moet aangepast worden
Geluid		Niet akkoord	De toelichting en planregels moeten aangepast worden. Het juiste akoestische onderzoek moet als bijlage worden toegevoegd.
Externe veiligheid		Akkoord onder voorwaarden	De aanleg van bluswatervoorzieningen moet worden geborgd
Duurzaamheid		Akkoord	

Bodem

Advies

1. de paragraaf bodem in het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 *De beschreven historische informatie in de paragraaf bodem is nog niet compleet:*

In de paragraaf ontbreekt de omschrijving van de bodemkwaliteit ter plaatse van Wbb-locatie UT033300061. Deze locatie is voldoende gesaneerd maar er is wel een restverontreiniging achtergebleven. Mogelijk is voorafgaande aan de nieuwbouw een bodemsanering nodig.

Ook ontbreekt in de paragraaf de omschrijving van de bodemkwaliteit ter plaatse van Wbb-locatie UT033300112. Op de locatie is een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK in de grond aanwezig. Mogelijk is voorafgaande aan de nieuwbouw een bodemsanering nodig.

Uit het historisch onderzoek wordt tot slot niet duidelijk of na het ontmantelen van het tijdelijke baggerdepot nog een bodemonderzoek is uitgevoerd.

Wat is getoetst

- ontwerp bestemmingsplan Haagstede in Maarssen (Aveco de Bondt; kenmerk 14.2467; d.d. 24 januari 2017).

Waaraan is getoetst

Wet bodembescherming;

Wet Ruimtelijke Ordening.

Geluid

Advies:

1. De toelichting ontwerpbestemmingsplan, planregels en plankaart aan te passen en daarna te gebruiken voor het definitieve bestemmingsplan;
2. Het akoestisch onderzoek van 24 januari 2017 als bijlage 1 toe te voegen aan de definitieve toelichting;
3. De verkeersgegevens van het laatste akoestisch onderzoek (nogmaals) voor te leggen aan de gemeentelijke verkeerskundige;
4. Het besluit hogere waarden vast te (laten) stellen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Er zijn nog enkele onvolkomenheden in de stukken aanwezig

De toelichting en de planregels moet aangepast worden:

- de beleidsregel hogere waarden is tekstueel niet geheel correct verwerkt in de toelichting;
- op de hogere verdiepingen (vanaf de 3^e verdieping) mogen volgens het akoestisch onderzoek geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Dit moet terugkomen in de toelichting en de planregels;
- de geluidbelastingen vanwege de Amsterdamseslag en de nieuwe oprit staan niet correct in de nieuwe toelichting;
- De tekst onder het kopje Crisis- en herstelwet moet ingaan op een goed woon- en leefklimaat;
- In artikel 4 van de planregels wordt naar een verkeerde versie van het akoestisch onderzoek verwezen;
- De dove gevels ten gevolge van de Floraweg moeten op de plankaart en in de planregels aangegeven worden.

In de bijlage geluid zijn de voorgestelde wijzigingen verder toegelicht.

1.2. De geluidsschermen/-wallen zijn nu niet duidelijk op de plankaart en in de planregels aangegeven.

Doordat de ligging van de geluidsschermen niet is aangegeven in de planregels en op de plankaart, maakt het bestemmingsplan het mogelijk om overal in de voorziening groen geluidsschermen te realiseren. Dit kan ongewenst zijn. Om dit te voorkomen kan op de plankaart de ligging en de hoogte van de schermen worden aangegeven met een aanduiding.

Een alternatief is om in de planregels bij artikel 3.2.2c de zin aan te vullen met: “, zodat voldaan wordt aan de normen in de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere waarden.”

2.1 Het akoestisch onderzoek is akkoord

Op 24 januari hebben wij opmerkingen over het ontwerp onderzoek naar het adviesbureau en de gemeente gemaaild. Deze zijn allemaal goed in het definitieve rapport verwerkt.

3.1 Bij een mogelijke rechtsgang dient een discussie over de gehanteerde verkeersgegevens zoveel mogelijk te worden voorkomen

De bewoners van de bestaande bebouwing zullen gezien de gewijzigde verkeersstructuur naar verwachting vragen stellen (zienswijzen indienen) over de gehanteerde verkeersgegevens. De gemeente dient hierop voorbereid te zijn en een eenduidig verhaal te hebben. Zowel bij de beantwoording van zienswijzen als op een mogelijke zitting bij de rechter.

Verkeer is niet een expertise van de Omgevingsdienst en de gemeente zal de in het akoestisch onderzoek gehanteerde wekdagegegevens (uit een wat ‘ouder’ regionaal verkeersmodel) moeten kunnen verdedigen. Bij de controle adviseren we de volgende zaken na te lopen:

- De samenhang tussen de voor het plan gebruikte verkeersstudies en de in het akoestisch onderzoek gebruikte verkeersgegevens.

- Verkeersintensiteiten (weekdag jaargemiddeld).
- Verdeling in lichte, middelzware en zware motorvoertuigen.
- Snelheden (denk ook aan 50 km/u op de oprit en 35 km/u op de twee rotondes).
- Wegverharding.

4.1 Als er geen zienswijzen zijn ingediend kan het besluit hogere waarden vastgesteld worden
 Het ontwerpbesluit hogere waarden is genomen op basis van de meest recente stukken. Als er geen relevante zienswijzen zijn en er is geen essentiële wijziging van het ontwerpplan (en toelichting en planregels) dan kan het besluit tegelijkertijd met het plan definitief gemaakt worden. Wij zijn gemandateerd om het besluit te nemen.

Kanttekeningen

1.1 We hebben een discrepantie geconstateerd tussen de verschillende stukken

Er is een discrepantie tussen de aan ons door de gemeente aangeleverde stukken van 30 januari 2017 en de stukken op www.ruimtelijkeplannen.nl (gekeken op 8 februari 2017). Voor het onderwerp geluid komen de toelichting en het akoestisch onderzoek niet overeen.

Verschil toelichtingen

In de toelichting op de website wordt bij *4.2.2. Situatie plangebied* ook het aantal te verlenen hogere waarden genoemd. Dit is conform het akoestisch onderzoek van 24 januari 2017 en het ontwerpbesluit hogere waarden. Dit is dus na 24 januari 2017 gewijzigd en is een correcte wijziging. We hebben in dit advies de versie van de website als referentie gehanteerd en beoordeeld.

Verschil akoestisch onderzoeken

In bijlage 1 van de toelichting op de website is onterecht het gedateerde geluidsonderzoek van 19 januari 2016 bijgevoegd. Dit onderzoek is destijds door ons als niet akkoord beoordeeld en kan bij de betrokkenen (terecht) vragen opwerpen. De akoestisch adviseur heeft in het rapport van 24 januari 2017 de verkeersgegevens gewijzigd en een duidelijker beeld geschetst van de gecumuleerde geluidsbelasting en planbijdrage. Bij het definitieve plan moet het aangepaste akoestisch onderzoek worden bijgevoegd. Mogelijke zienswijzen moeten aan de hand van het laatste onderzoek worden beantwoord. Het ontwerpbesluit hogere waarden gaat wel uit van het meest recente akoestisch onderzoek. We hebben in dit advies het meest recente onderzoek als referentie gehanteerd en beoordeeld.

2.1 Het effect van het plan op bestaande bebouwing is niet in beeld gebracht in het akoestisch onderzoek
 Mogelijk zijn nog aanvullende berekeningen noodzakelijk naar aanleiding van zienswijzen. Op dit moment is het effect van het plan op de bestaande bebouwing aan de Noordwestzijde niet in beeld gebracht. Dat is naar verwachting geen probleem, maar bij zienswijzen hierover zal dat wel in beeld gebracht moeten worden.

2.2 Voor sommige wegen zijn nog lage nachtuurpercentages gehanteerd

In het akoestisch onderzoek zijn van een aantal wegen de nachtuurpercentages niet geheel correct. Van een aantal wegen die minder relevant zijn of op grotere afstand (>200 meter) van het plangebied zijn de gehanteerde nachtuurpercentages te laag. Met het rekenmodel is onderzocht wat het effect is op de geluidsbelasting als voor deze wegen meer reële nachtuurpercentages worden gehanteerd. De geluidsbelasting op het plangebied blijft vanwege deze wegen ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Ook op het cumulatieve niveau (van alle wegen te samen) is er geen relevante bijdrage. Het akoestisch onderzoek hoeft hierop niet te worden aangepast.

Wat is getoetst?

- 1 Akoestisch onderzoek Haagstede te Maarssen van Aveco de Bondt; referentie KLG/022/14.2467 versie 03 van 24 januari 2017.
- 2 Ontwerpbestemmingsplan Haagstede van Aveco de Bondt; kenmerk BPHaagstedeMBK/14.2467 van 24 januari 2017.
- 3 Via website www.ruimtelijkeplannen.nl b_NL.IMRO.1904.BPHaagstedeMBK-OW01_tb1 (Akoestisch onderzoek Haagstede te Maarssen van Aveco de Bondt; referentie KLG/022/14.2467 versie 02; datum 19 januari 2016).
- 4 Via website www.ruimtelijkeplannen.nl NL.IMRO.1904-toelichting voorontwerpplan; versie 8 februari 2017
- 5 Gemeentelijk Ontwerpbesluit Hogere waarden (Omgevingsdienst regio Utrecht; kenmerk Z-2015-18232 / 45015; datum 9 februari 2017).

Waar aan is getoetst?

Wet geluidhinder

Wet ruimtelijke ordening (goede ruimtelijke ordening)

Gemeentelijk beleid / beleidsregel hogere waarden

Externe veiligheid

Advies:

1. het bestemmingsplan goed te keuren;
2. In overleg met de VRU zorg te dragen dat de bluswatervoorzieningen conform advies VRU worden aangelegd.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De plantoelichting op het gebied van externe veiligheid is akkoord

Aan alle aspecten op het gebied van externe veiligheid is conform de wetgeving aandacht besteed.

2.1 Voor de bestrijdbaarheid van incidenten zijn de door de Veiligheidsregio geadviseerde maatregelen noodzakelijk

De VRU adviseert bluswatervoorzieningen aan te leggen. Bij de inrichting van het gebied moet worden geborgd dat deze worden aangelegd.

Wat is getoetst?

Bestemmingsplan Haagstede Maarssen, ontwerp d.d. 24-01-2017 (plantoelichting, regels, verbeelding en bijlage 3 en 4).

Waaraan is getoetst?

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Besluit externe veiligheid buisleidingen
Besluit externe veiligheid transportroutes
Activiteitenbesluit (gedeeltelijk)
Vuurwerkbesluit (gedeeltelijk)
Wet vervoer gevaarlijke stoffen (gedeeltelijk)
Beleid ten aanzien van elektromagnetische straling

Duurzaamheid

Advies:

1. Het bestemmingsplan goed te keuren voor het aspect duurzaamheid.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Al onze voorgaande opmerkingen zijn goed verwerkt.

Wat is getoetst?

- Bestemmingsplan Haagstede te Maarsen, d.d. 24 januari 2017
- Energievisie ontwikkeling Haagstede Maarssen, d.d. 2 januari 2017

Waarom is getoetst?

- Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, hoofdstuk 3 (provincie Utrecht)
- Gemeentelijk beleid
- Bouwbesluit 2012, hoofdstuk 5, wettelijke eisen voor nieuwbouw

Bijlage Geluid

Benodigde aanpassingen in de toelichting bestemmingsplan (versie 8 februari 2017

www.ruimtelijkeplannen.nl)

- 3.4.6 Geluidbeleid
Bij punt 1 bij bullit geluidluwe zijde is een spelfout aanwezig; tekst [geluidsklasse 'zeer onrustig' f 'lawaaig'] aanpassen in [geluidsklasse 'zeer onrustig' of 'lawaaig'].
- 4.2.2 Situatie plangebied bij de bullits.
Op twee plaatsen is vermeld dat de voorkeurswaarde uitsluitend op de 1^e verdieping wordt overschreden. Daarmee wordt gesuggereerd dat dit niet het geval is op de hogere verdiepingen (en ook niet ten gevolge van andere wegen).
In de toelichting dient te worden vermeld dat binnen het plan ervan wordt uitgegaan dat bij de hogere verdiepingen geen geluidsgevoelige functies aanwezig zijn of dat, indien deze wel aanwezig zijn, aangetoond dient te worden dat op deze verdiepingen na het treffen van aanvullende (gevel) maatregelen de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Anders dienen ook voor deze hogere verdiepingen hogere waarden te worden vastgesteld en dient ook het definitieve besluit hogere waarden te worden gewijzigd.
- Ten gevolge van de nieuwe oprit bedraagt de hoogste geluidbelasting niet 44 dB maar 46 dB. De conclusie blijft gelijk.
Ten gevolge van de Amsterdamseslag bedraagt de hoogste geluidbelasting niet 45 dB maar 47 dB. De conclusie blijft gelijk
- Wij adviseren om in de tekst onder het kopje Crisis- en Herstelwet bij het kader van een goed woon- en leefklimaat aan te geven dat alle woningen met een gecumuleerde geluidsbelasting >53 dB een binnenniveau van ten hoogste 33 dB hebben. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning ook bij woningen die geen hogere waarden hebben, de geluidswering in beeld gebracht moet worden. Het lijkt ons sowieso verstandig om de gevelmaatregelen tussen burens vergelijkbaar te houden om discussie van de nieuwe bewoners hierover te voorkomen.

Benodigde aanpassingen planregels (versie 8 februari 2017 www.ruimtelijkeplannen.nl)

- Artikel 4 Maatschappelijk
In de voorwaardelijke verplichting wordt verwezen naar het verkeerde akoestisch onderzoek. Bij de functie maatschappelijk blijft nog onduidelijk of het gezondheidscentrum ook een geluidsgevoelig object kan zijn. Indien dat zo is dan gelden de voorwaardelijke verplichtingen naast woningen ook voor 'andere gezondheidszorggebouwen'. De planregels moeten dan hierop worden aangepast.
- De naar de Floraweg gekeerde gevels van de geluidsgevoelige functies binnen de bestemming maatschappelijk dienen als 'dove' gevel uitgevoerd te worden. Het begrip dove gevels wordt echter nergens aangemerkt; ook niet op de plankaart. Dit sluit niet aan op de tekst van de toelichting en het ontwerpbesluit hogere waarden. Uit de planregels kan nu gelezen worden dat de appartementen gewoon gerealiseerd kunnen worden en dat er naast voldoende gevelwering er alleen maar een geluidsluwe gevel en buitenruimte aanwezig hoeft te zijn. De beperking van dove gevels of een niet te openen afscherming aan de gevels dient naar onze mening te worden vermeld. Dit voor de handhaafbaarheid bij de omgevingsvergunning en later na realisatie van het gebouw.
Ook verwijst het ontwerpbesluit hogere waarden naar de borging van dove gevels (definitie volgens artikel 1b lid 5 Wgh) in de planregels.
- Artikel 8 Wonen
De bouwhoogte varieert van 11 t/m 13 meter. Er is niet vermeld dat op de 2^e en evt. 3^e verdieping (3^e en 4^e bouwlaag) niet zondermeer geluidsgevoelige functies mogelijk zijn. Alleen in het

ontwerpbesluit hogere waarden wordt nu hierop ingegaan. Dit biedt echter onvoldoende rechtskracht en in de planregels dient dit geborgd te worden.