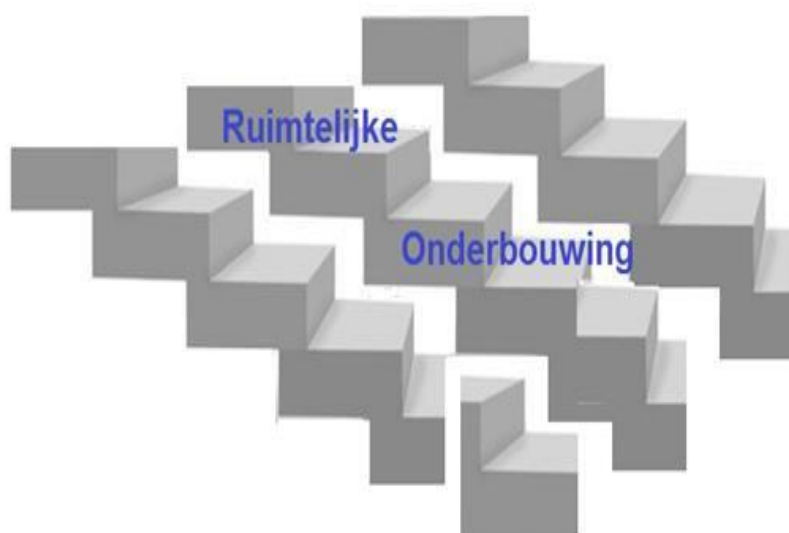




Ruimtelijke onderbouwing

Bouwen van garage, Reigerskamp te Maarssen



Februari 2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Verzoek	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.	Bouwplan	5
1.4.	Ligging en begrenzing plangebied	6
2.	Beleidskader	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	Overig beleid en wetgeving	9
3.1.	Luchtkwaliteit	9
3.2.	Bodem	10
3.3.	Externe Veiligheid	10
3.4.	Bedrijven en milieuzonering	10
3.5.	Water	11
3.6.	Ecologie	12
3.7.	Archeologie	13
4.	Economische uitvoerbaarheid	13
5.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1. Inleiding

1.1. Verzoek

Initiatiefnemer, de eigenaar van een parkeerplaats aan de Reigerskamp, wenst op dit braakliggende terreintje een garage op te richten. Het terrein wordt al gebruikt voor parkeren. Door het plaatsen van de garage kan de privebus veilig worden gestald. De garage zal niet worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Er zal een privebus worden gestald. Het perceel is onbebouwd maar is gelegen naast de achtertuinen van derden, waar allerlei bijgebouwen zijn opgericht. Er zal geen opslag plaatsvinden. De garage wordt gebouwd achter de bijgebouwen van de naastgelegen percelen. Wel blijft vanaf deze percelen zicht op de garage, maar dit uitzicht wordt significant beperkt door de eigen bijgebouwen. Omdat de nieuwe garage een beperkte hoogte krijgt (2,85 meter) en een plat dak kan niet worden gesproken van een onevenredig verlies van uitzicht.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor op 31 oktober 2012 het bestemmingsplan "Maarssenbroek Woongebied" is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot "Verkeer" maar er is geen bouwvlak gelegen zodat een garage niet is toegestaan. De aanvraag voor de garage is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleinen, evenementen en standplaatsen;
- b een kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk';
- c een luifel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel';

met de daarbij behorende:

- d parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- e groenvoorzieningen en water;
- f bruggen en duikers;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h voet- en fietspaden;
- i voorzieningen ten behoeve van evenementen;
- j standplaatsen voor ambulante handel;
- k speelvoorzieningen;
- l nutsvoorzieningen;
- m overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

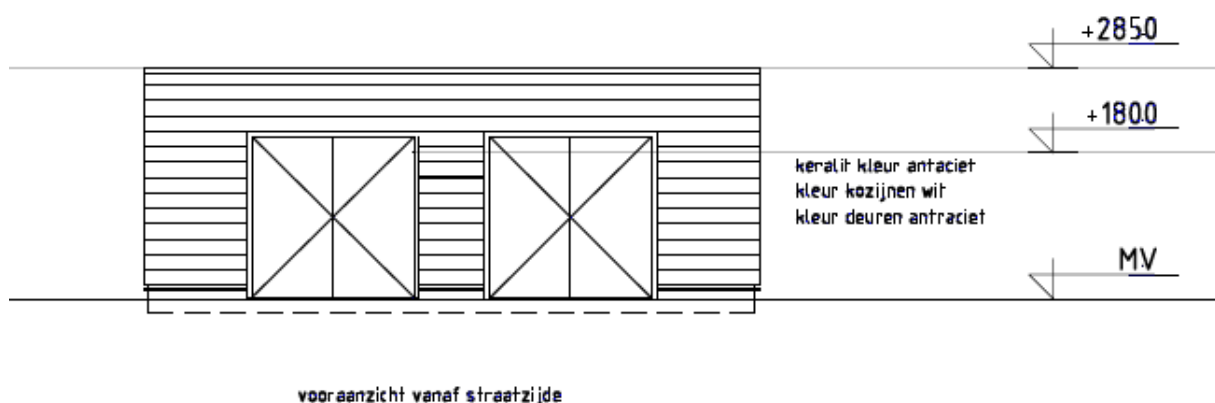


Uitsnede bestemmingsplan

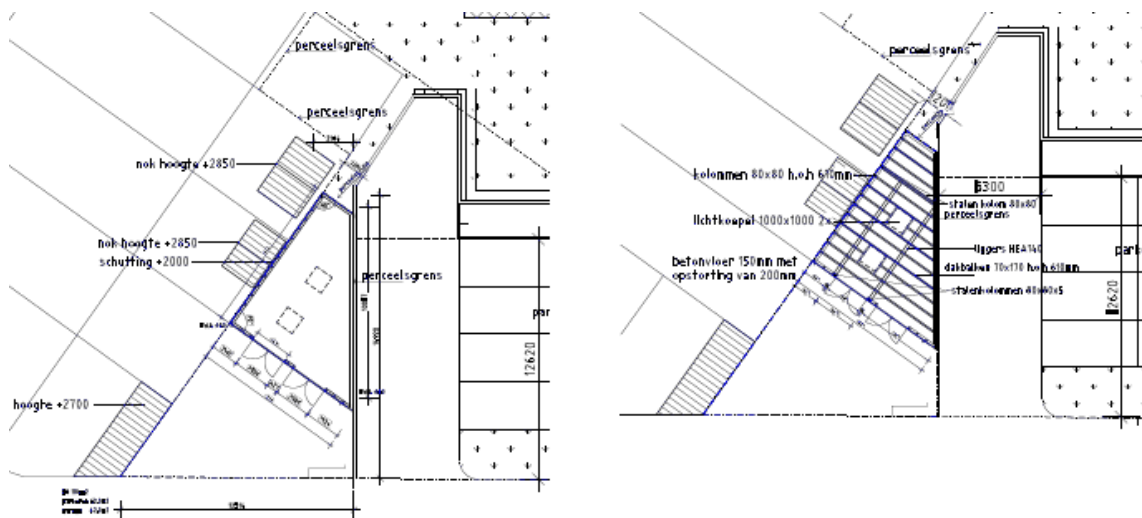
Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Ook kan deze ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt op grond van artikel 4, bijlage II van het Bor omdat niet kan worden gesproken van een bijbehorend bouwwerk en het bouwwerk is ook niet geprojecteerd achter de voorgevellijn.

1.3 Bouwplan

Voor het bouwplan verwijzen wij naar de tekeningen die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Er wordt een garage gerealiseerd van 42m² met een hoogte van 2,85 meter.



1.4. Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1

In afbeelding 1 is de planlocatie schematisch aangeduid. Op de situatietekening bij de omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven. Gezien de beperktheid van het bouwplan en met name de beperkte hoogte van 2,85 meter wordt voldaan aan de eisen die in de omgeving (bij de woonbestemmingen) gelden voor bijgebouwen.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. Het rijksbeleid is niet relevant voor onderhavig initiatief.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (verder: PRS) is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2025 vastgelegd.

In de PRS is bepaald welke plannen en doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid hierbij hoort en hoe hier verder uitvoering aan wordt gegeven. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) die gezamenlijk met de PRS is opgesteld wordt uitvoering gegeven aan het beleid.

De provincie heeft ervoor gekozen om vooral de eigen kracht van de regio te blijven ontwikkelen. Hierbij wordt van de regio verwacht dat zij waar zij goed in is blijft versterken. Hiertoe wordt ervan uitgegaan dat een sterke regio aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren.

Dit heeft als consequentie dat er voldoende woningen en een diversiteit aan woningen moeten zijn, waarbij een – daarbij horend – goed voorzieningenniveau aanwezig moet zijn.

Ook dient de provincie bereikbaar te zijn en een concurrerend vestigingsmilieu te bieden voor de kennisindustrie en creatieve bedrijven.

Tenslotte heeft dit als consequentie en beleidsvoornemen dat de provincie haar aantrekkelijke en (be)leefbare natuur en landschappen moet behouden.

De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Om dit te kunnen halen moet bij ruimtelijke ontwikkeling nu al rekening houden met deze ambitie. Onderdeel hiervan is de groei van duurzame energiebronnen en het gebruik van de technische mogelijkheden hiertoe.

Het bouwplan is binnen het bestaande stedelijke gebied gelegen van de Structuurvisie en de Verordening Ruimte van de Provincie Utrecht. Het oprichten van een garage is binnen het bestaande stedelijke gebied in beginsel toegestaan.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Toekomstvisie Maarssenbroek

De gemeente Stichtse Vecht heeft in november 2010 de Toekomstvisie Maarssenbroek vastgesteld. Deze Visie beslaat een tijdspad van 20 jaar maar heeft ook een korte termijnvisie, zodat niet alleen sprake zal zijn van toekomstige plannen.

De Visie geeft aan dat Maarssenbroek leefbaar moet blijven voor zowel gezinnen als voor ouderen. Daarbij is het openbaar gebied van belang. Dit wil niet zeggen dat het openbaar gebied onbebouwd moet blijven maar dat het openbaar gebied ordentelijk ingericht blijft. Door het bouwen van de garage wordt enigszins bijgedragen aan deze opgave. Immers, door het kunnen plaatsen van de privébus en aanhanger in de garage zal het betrokken perceel netter ogen dan thans het geval is.

De Toekomstvisie Maarssenbroek geeft aan dat het bouwen van bouwwerken zoals garages binnen het bestaande bebouwde gebied is toegestaan mits hierbij rekening wordt gehouden met de leefomgeving van derden. Hieraan zal worden voldaan: de garage wordt opgericht achter het gebied waar de naastgelegen woningen hun bijgebouwen hebben. Bovendien zal de garage niet bedrijfsmatig worden gebruikt maar alleen voor privédoeleinden.

2.3.2. Afwijkingenbeleid

Op 9 december 2014 is het ontwerp van het Afwijkingenbeleid vastgesteld, waarin voorwaarden worden opgenomen wanneer en op welke wijze kan worden afgeweken om mee te werken aan een bouwplan. Van belang is dat in onderhavige situatie geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw in de zin van artikel 4, bijlage II van het Bor.

Er wordt een bijgebouw opgericht dat functioneert voor het stallen van een priveauto, tegenover de woning van initiatiefnemer en de garage wordt voor privédoeleinden gebruikt. In dergelijke gevallen kan wel op grond van het nieuwe beleid worden meegewerkt aan een dergelijk bouwwerk voor percelen die niet groter zijn dan 300m² tot een maximaal bouwwerk van 60m².

Hieraan wordt wel voldaan (42m²). Verder wordt de maximale hoogte niet overschreden die wordt genoemd bij bijbehorende bouwwerken die worden geplaatst voor een hoofdgebouw.

3. Overig beleid en wetgeving

De aspecten geluid en duurzaamheid zijn niet van invloed op het bouwplan en het bouwplan is niet van invloed op deze aspecten omdat geen sprake is van opslag of bedrijfsactiviteiten in de garage. De garage wordt opgericht ten behoeve van de woonfunctie.

3.1. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit.

Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO).

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

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

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

Er wordt slechts een garage ontwikkeld voor het stallen van een privébus ten behoeve van de woonfunctie. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen nader onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd.

3.2. Bodem

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang om te beoordelen of het perceel een zogenaamde verdachte locatie is op het gebied van bodemverontreiniging. Dit is niet het geval. Bovendien wordt geen verblijfsruimte gerealiseerd. Bodemonderzoek is daarom niet nodig.

3.3. Externe Veiligheid

Het plangebied ligt op voldoende afstand van het Amsterdam-Rijnkanaal en de A2. Ook is het ver genoeg gelegen van de spoorlijn, waarover ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat er geen Bevi-bedrijven op korte afstand van het plangebied zijn gelegen. Daarom gelden hier ook geen contouren op grond van het Bevi.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als bedoeld in het Besluit externe risico buisleidingen of binnen een zone van gevaarlijk vervoer. De gemeentelijke routing van gevaarlijke stoffen is op voldoende afstand gelegen van het plangebied. Ook de elektromagnetische straling vormt geen belemmering. Het plan kent geen beperkingen op het gebied van de externe veiligheid.

3.4. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

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

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

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

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

Er wordt geen bedrijf gerealiseerd en ook geen woning. Er bestaat om die reden geen strijd met de bedrijfszonering.

3.5. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid, het duurzaam omgaan met hemelwater, bouwen in, op en bij watergangen, riolering, grondwateroverlast en wateroverlast, waterkwaliteit en behoud van de waterkwaliteit. Hiervoor zijn geen beperkingen te verwachten voor onderhavig plan.

Het bouwplan bevindt zich buiten de beschermingszone van de direct secundaire kering. Een watervergunning is niet nodig. Wel dient in de vergunning te worden gewaarborgd dat het hemelwater vanaf het dak naar het gescheiden rioolsysteem af te voeren.

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

3.6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Wet Natuurbescherming.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Soortbescherming

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

Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. Gezien de geringe omvang van het plangebied, het feit dat het volledig is bestraat en het huidige gebruik als parkeerplaats en plaatsing van een bus en aanhanger, kan met zekerheid worden gesteld dat er geen beschermde soorten voorkomen. Het aspect soortenbescherming vormt daarom geen belemmering.

3.7. Archeologie

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

Deze wetgeving regelt dat een gemeente verplicht is rekening te houden met archeologische waarden in de ruimtelijke ordening.

Uit de Archeologische kaart blijkt dat er geen hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt voor dit plangebied. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Indien bij werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan (zogenaamde toevalsvondsten) is men verplicht deze vondsten te melden bij het bevoegd gezag, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (artikel 53 MVV). Om praktische redenen wordt geadviseerd een vondstmelding te doen bij de gemeente Stichtse Vecht.

4. Economische Uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn. Initiatiefnemer is bereid om eventuele planschade-kosten voor zijn rekening te nemen en is dit ook overeen gekomen met de gemeente door het afsluiten van een planschade-verhaalovereenkomst.

5. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Het plan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners, het waterschap en de provincie. Per mail zijn twee reacties ingekomen:

1. Reactie HDSR van 17 oktober 2014

Het waterschap geeft aan dat de waterparagraaf juist maar nog onvolledig is omdat niet is aangegeven dat het waterbelang groter kan zijn dan slechts het wel of niet aantasten van een waterkering. Bovendien wordt een advies gegeven over het opvangen van hemelwater. Dit is aangepast in de waterparagraaf.

2. Reactie Provincie Utrecht van 31 oktober 2014

De Provincie Utrecht geeft aan dat er geen provinciaal belang aanwezig is omdat het plangebied binnen de rode contouren is gelegen.

Het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing is gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten aangepast. Zo is de juiste oppervlakte van de garage opgenomen. Ook is de tekening in de ruimtelijke onderbouwing aangepast aan de juiste tekening. Daarnaast is nadrukkelijk opgenomen dat de garage uitsluitend voor prive doeleinden zal worden gebruikt en niet voor bedrijfsmatige doeleinden.