



**Gemeente
De Ronde Venen**

**BESTEMMINGSPLAN HERZIENING DE
MARICKEN II**

Nota van zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 23 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Maricken II gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 254 woningen mogelijk, waarmee het woningaantal voor De Maricken II in Wilnis in totaal 650 bedraagt. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ook in een derde ontsluiting van het plangebied, waardoor De Maricken II ook in zuidelijke richting ontsloten wordt.

Wettelijk kader

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Marickenland. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Maricken II heeft vanaf 23 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor eenieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn 3 reacties binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft een uitbreiding van het plangebied, wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze	
Ontvangstdatum	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A De uitbreiding van woningen van 396 naar 650 woningen betekent een hogere bewoningsdichtheid, meer bebouwing en geen natuur. In Maricken 1 is ook al geen natuur. Het net aangelegde parkje staat vol met bankjes en speeltoestellen. Dit is een collectieve buitenruimte en geen natuur. Indiener verzoekt om Maricken niet alleen kleine stukjes buitenruimte te gunnen, maar ook natuur.	Rond de planvorming voor De Maricken II zijn afspraken gemaakt voor natuurontwikkeling in de wijk en daarbuiten. Kwalitatief groen en wadi's in de wijk zorgen voor klimaatadaptatie en geven ruimte voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Buiten de wijk realiseert de gemeente samen met andere partijen en overheden het nieuwe natuurgebied Marickenland, waar weidegrond wordt omgevormd tot rietland, nat schraalland en bloemrijk grasland. De gemeente herkent zich niet in de zienswijze van indiener omdat er bij De Maricken II veel aandacht is voor voldoende en kwalitatief groen en in de directe nabijheid natuur wordt gerealiseerd. De Maricken I valt buiten de strekking van het bestemmingsplan Herziening De Maricken II. De opmerkingen over de gerealiseerde collectieve buitenruimte en natuur kunnen dan ook niet in deze bestemmingsplanprocedure worden meegenomen. Overigens merkt de gemeente op dat ook bij De Maricken I gestreefd is naar een kwalitatief hoogwaardige wijk met ruime aandacht voor groen in de wijk. En ook voor De Maricken I is er met het natuurgebied Marickenland, waar weidegrond wordt omgevormd tot rietland, nat schraalland en bloemrijk grasland, natuur dichtbij. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B De Ronde Venen kan zich met natuur onderscheiden van dichterbij Amsterdam gelegen gemeenten, zoals Ouder Amstel en Diemen. Met de voorgenomen uitbreiding wordt het wonen in de Maricken niet anders dan wonen in Diemen-Zuid of Duivendrecht.	Los van de vergelijking met omliggende gemeenten streeft de gemeente in al haar nieuwbouwontwikkelingen naar kwalitatief hoogwaardige wijken met ruime aandacht voor het groen in de wijk. Tevens wordt ook verwezen naar de reactie onder a. Conclusie: zienswijze is ongegrond

2. Zienswijze	
Ontvangstdatum: 30-01-2024	niet ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Indiener maakt zich zorgen om de toename van het aantal verkeersbewegingen door de 254 extra woningen. Indiener merkt op dat het van belang is dat er adequate maatregelen worden genomen om de toename van verkeersstromen te beheersen en de verkeersveiligheid te waarborgen. Indiener vreest dat zijn woning door de ontwikkeling steeds moeilijker bereikbaar wordt	Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek naar de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen op de Mijdrechtse Dwarsweg stijgt naar 15.400 voertuigbewegingen per dag. Dit is ruim binnen de theoretische capaciteit van 20.000. Er blijft daarmee sprake van een acceptabele verkeerssituatie. De ontwikkeling heeft geen onacceptabele gevolgen voor de verkeersveiligheid, de doorstroming en de bereikbaarheid van het perceel. De gemeente neemt een aantal verkeerskundige maatregelen. Deze komen ook de bereikbaarheid van het perceel ten goede. Zo verlaagt de gemeente de maximumsnelheid op de Mijdrechtse Dwarsweg van 60 naar 50 km per uur door de weg op te nemen in de bebouwde kom en heeft ook de rotonde een snelheidsverlagend effect. Hiermee ontstaan er in het verkeersbeeld van de Mijdrechtse Dwarsweg meer mogelijkheden om het perceel op- en afrijden. Tevens past de gemeente geluidsreducerend asfalt toe, wat het geluidsniveau verlaagt. Met indiener is verder gesproken over een extra ontsluiting van het perceel, waardoor er een verbinding ontstaat met de veel rustigere wegenstructuur in het nieuwe woongebied. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B Indiener maakt zich zorgen om de verhoogde concentratie fijnstof ten gevolge van het bestemmingsplan en de gevolgen hiervan voor de gezondheid. Verzocht wordt dan ook om maatregelen om de luchtkwaliteit te waarborgen, zoals groene zones en het stimuleren van duurzaam transport	In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid in paragraaf 4.13 gemotiveerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan. Het nemen van maatregelen om de luchtkwaliteit te borgen is dan ook niet nodig. Conclusie: zienswijze is ongegrond
C Indiener ondervindt hinder van de toegenomen lichtvervuiling van straatlantaarns bij het tankstation en koplampen van auto's. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor nog meer geluidsoverlast. Dit heeft invloed op mens en dier. Indiener verzoekt daarom geluid en lichtbeperkende maatregelen te nemen om de impact op hun woonomgeving te verminderen aan de hand van een grondige analyse	Over lichtbeperkende maatregelen vanwege de wijziging van de ontsluiting van het tankstation worden separaat afspraken gemaakt met indiener. Gedacht wordt aan een gesloten erfafscheiding. De vergunning voor de aanpassing van het tankstation is ook een op zichzelf staande procedure. Ten aanzien van geluidhinder is nader onderzoek uitgevoerd naar de effecten van zowel de toename van verkeer als de te nemen maatregelen (snelheidsverlaging en toepassing geluidsreducerend asfalt) op de Mijdrechtse Dwarsweg. Daaruit blijkt dat er sprake zal zijn van een beperkte afname van de geluidbelasting op de voorgevels van de bestaande woningen met 1 of 2 dB.

	Conclusie: zienswijze is ongegrond Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de effecten van het plan op de verkeersstromen rondom en in het plan. Er is daarmee sprake van een mobiliteitsplan. Het uitgangspunt is om de wijk op 3 locaties aan te sluiten op het omliggende wegennet. Zo vindt er een spreiding van het verkeer plaats. Daarnaast zijn er enkele specifieke maatregelen voor de Mijdrechtse Dwarsweg genomen, zoals de snelheidsverlaging en de aanleg van de rotonde. Bij deze rotonde wordt ook een hoogwaardige bushalte gerealiseerd, waardoor een alternatief wordt geboden voor het autoverkeer. Verder is er aandacht voor goede fiets- en wandelverbindingen om ook zo een alternatief te bieden voor het autoverkeer. Deze opzet en maatregelen passen ook uitstekend bij het onlangs vastgestelde Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsbeleid van de gemeente. Conclusie: zienswijze is ongegrond
D Indiener is van mening dat een gedegen mobiliteitsplan noodzakelijk is, zodat er geen negatieve invloed is op de bereikbaarheid van de woning/het perceel van indiener.	
E Gelet op bovenstaande punten vreest indiener dat zijn woongenot vermindert. Indiener vraagt dan ook om passende maatregelen, zodat zijn woongenot intact blijft.	Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van belangen. Hierbij zijn uiteraard ook de belangen van de omwonenden meegenomen en zijn allerlei maatregelen genomen om het woongenot van de omwonenden zo veel mogelijk te behouden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de snelheidsverlaging, het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt op de Mijdrechtse Dwarsweg waardoor de milieubelasting (o.a.) geluid op de woning afneemt. Conclusie: zienswijze is ongegrond
F Er wordt gevreesd voor een waardevermindering van de woning. Indiener verzoekt om transparante communicatie en maatregelen om deze impact te minimaliseren en passende oplossingen te vinden voor de waardevermindering	De gemeente bestrijdt niet dat de woningbouwontwikkeling Maricken II kan leiden tot een waardevermindering van de woning van indiener. Hiervoor is de planschaderegeling beschikbaar. Bij de vraag of er sprake is van planschade is het overigens ook van belang of de indieners op de hoogte hadden kunnen zijn van de woningbouwontwikkeling ten tijde van aankoop van de woning. Het staat indiener uiteraard vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Overigens is bij de planontwikkeling zoveel mogelijk getracht om de overlast voor omwonenden te voorkomen. Met indiener is bijvoorbeeld uitvoerig en meermaals overleg gevoerd om de impact van de ontwikkeling van De Maricken II te beperken. Hierbij is indiener meegenomen in de plannen voor De Maricken II en zijn op verzoek van indiener de

	mogelijkheden besproken voor een alternatieve ontsluiting en een passende erfafscheiding. Conclusie: zienswijze is ongegrond
G Het plan zal moeten voldoen aan de geldende normen en maatregelen voor stikstofuitstoot. Om de ecologische balans te bewaren zijn een transparante rapportage en effectieve mitigatiemaatregelen onontbeerlijk	Een van de bijlages van het bestemmingsplan is een onderzoek naar stikstofdepositie. In dit onderzoek is geconcludeerd dat ten opzichte van de referentiesituatie er geen toename van de stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee zijn significante effecten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten en zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Zienswijze Veiligheidsregio Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA, Utrecht	
Ontvangstdatum	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Het plangebied ligt binnen het invloedsgebieden van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie en het LPG tankstation aan de Mijdrechtse Dwarsweg. In een overleg heeft de VRU aangegeven dat delen van het plangebied niet voldoen aan de bereikbaarheidseisen van de brandweer. In het ontwerpbestemmingsplan bestaat nog geen duidelijkheid hoe de bereikbaarheid voor de hulpdiensten wordt geborgd.	Het bestemmingsplan biedt nog mogelijkheden voor de stedenbouwkundige uitwerking/inrichting van het gebied. Daarbij zal zoals gebruikelijk de nodige aandacht aan bereikbaarheid voor hulpdiensten en bijbehorende voorzieningen worden gegeven. Juist ook gericht op een veilige woonsituatie binnen de genoemde invloedsgebieden. Tevens zal hierover zoals gebruikelijk ook nog overleg plaatsvinden met betrokken instanties/diensten. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B De VRU adviseert verder tot beperking van de omvang van een ramp en tot vergroting van de zelfredzaamheid in het gebied: • In overweging te nemen geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen/locaties binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van het LPG-tankstation te realiseren, danwel dit te beperken tot het minimum. • De ingediende omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het LPG-tankstation te betrekken in dit bestemmingsplan • Te zorgen dat woongebouwen in de brand- en de explosieaandachtsgebieden van het LPG-tankstation en de gasleiding een (vlucht)uitgang krijgen die wegleidt van de risicobron.	Binnen de aandachtsgebieden zijn zeer kwetsbare functies via de regels van de herziening uitgesloten. Kwetsbare functies zoals reguliere woningen geheel uitsluiten zou een grote impact hebben op de plancapaciteit en daarmee uitvoerbaarheid van het plan. In het verkavelingsplan wordt echter wel bewust gekozen voor een relatief lage dichtheid in deze gebieden en worden tevens goede mogelijkheden voor vluchtroutes geboden die wegleiden van de bron. Natuurlijk worden wel de nodige maatregelen genomen om een veilige woonsituatie te waarborgen. Het gaat daarbij om zaken zoals, voldoende vluchtroutes van de bron af en afsluitbare ventilatie. Over goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en daarbij horende aspecten als voldoende bluswatervoorziening zal nog overleg plaatsvinden (zie ook hiervoor). Vanwege de noodzakelijke voortgang van de herziening is eerder de nog lopende vergunningaanvraag van de Shell niet

• De bereikbaarheid van het plangebied af te stemmen met de hulpdiensten en te laten voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid • Het ontwerp van de openbare bluswatervoorziening in overleg af te stemmen met het Team Operationele Voorbereiding. • Toekomstige bewoners te informeren over de verschillende ongevalsscenario's/	meegenomen in de ontwerpherziening. Het is niet opportuun om dit nu vlak voor vaststelling van de herziening alsnog te doen. Wel is duidelijk dat in de nieuwe situatie het LPG-vulpunt en daarmee de risicocontour rond het tankstation/het LPG-vulpunt beperkt zal verschuiven. Dit is echter niet in de richting van het (nieuwe) woongebied, waardoor het aantal woningen binnen deze contour wellicht iets zal afnemen. Dit betekent dat er ook geen noodzaak is om de vergunning mee te nemen in het onderhavige plan. Gemeente zal er ook voor zorgdragen dat toekomstige bewoners afdoende worden geïnformeerd over de (veiligheids-)situatie. Deze is natuurlijk ook in het bestemmingsplan beschreven. Maar een afzonderlijk kennisgeving hierover zal aan toekomstige bewoners worden verstrekt. Bovenstaande wordt in de toelichting in de paragraaf externe veiligheid meegenomen. Conclusie: zienswijze is gegrond
--	--

3. Aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Naast deze wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen, zijn er ook een aantal ambtshalve aanpassingen. Hieronder vindt u een overzicht van de alle aanpassingen.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Nummer	Aanpassing
2	Aanvulling en verduidelijking rapportage wegverkeerslawaaï
3	Aanvulling teksten externe veiligheid

Ambtshalve aanpassingen toelichting

	Toelichting
4	Het plangebied is uitgebreid om de rotonde volledig bij het plangebied te betrekken voor de volledigheid.
5	§ 2.1 Alinea toegevoegd over het betrekken van de rotonde aan de noordzijde binnen het plangebied en het spiegelen van één vlak van de specifieke bouwaanduiding – gestapeld 1 in het noordoosten van het plangebied.
6	§ 2.4 Alinea toegevoegd over hoe gewenste beeldkwaliteit geborgd is in de planregels.
7	§ 3.2.2 Omgevingsverordening (geconsolideerde versie maart 2024) Actualisatie van beleidskader provincie Utrecht
8	§ 3.3.8 Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan 2023-2030 Toevoegen van gemeentelijk beleid mobiliteit en verkeersveiligheid en het toetsen daaraan
9	§ 4.8 Verkeer en parkeren De verwijzing naar het oude beleidsplan 'Verkeer 2017-2021' is vervangen door het nieuwe beleid 'Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan 2023-2030'. Daarnaast is ook vermeld dat voor dit plangebied het uitgangspunt voor parkeren 'centrum schil' betreft zoals opgenomen in het vastgestelde ruimtelijk kader.
10	§ 4.12 Ecologie Updaten stikstofberekening in verband met nieuwe versie Aerius
11	§ 5.4 Algemene regels In deze paragraaf is eveneens de verwijzing naar het nieuwe mobiliteitsbeleid opgenomen.
12	Enkele tekstuele verschrijvingen

Ambtshalve aanpassingen regels

	Regels
13	In artikel 1 is bij het begrip dakopbouw (1.23) aangesloten bij het bestemmingsplan Dorpskernen.

14	In het plan zijn de volgende regels voor ruimtes voor verzorging bij gestapelde woningen toegevoegd. 1.69 Zorgverlening aan huis het bieden van medische en andere zorg of begeleiding aan huis, gericht op het zelfstandig kunnen blijven wonen van mensen met een beperking of personen die anderszins hulpbehoevend zijn. 7.1, sub b. ruimtes ten behoeve van de zorgverlening aan huis; 7.2.3, a. hoofdgebouw, sub e. ruimtes zoals bedoeld in artikel 7.1 lid b mogen uitsluitend worden gerealiseerd op de begane grond en hebben een maximaal oppervlak van 25 m² per woongebouw.
15	Door het toevoegen van de rotonde is ook de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' binnen het plangebied gelegen. De tekst in artikel 8 is daarom aangepast en luidt als volgt: 8.1 Bestemmingsomschrijving a. De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de volgende leidingen, onderverdeeld in: 1. ter plaatse van Leiding - Riool: een rioolleiding; 2. ter plaatse van Leiding - Gas: een gasleiding; b. Voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere bestemmingen, heeft de bestemming 'Leiding' voorrang.

Ambtshalve aanpassingen verbeelding

	Verbeelding
16	Opname gehele rotonde binnen plangebied
17	Spiegelen van één vlak van de specifieke bouwaanduiding – gestapeld 1 in het noordoosten van het plangebied
18	Opname aanduiding 'Leiding – Riool'