



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Kuyperstraat” Maarssen

Ontwerpbestemmingsplan “Kuyperstraat” IDN: NL.IMRO.1904.BPkuyperstraatMDP-VG01.

Auteur: Maarten Albers

Datum: 23-02-2024

Besluit B&W: 19-03-2024

Besluit gemeenteraad: 21-05-2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Aanleiding bestemmingsplan.....	2
1.3 Ingekomen zienswijzen	2
1.4 Leeswijzer	2
2 Zienswijzen en overlegreacties	3
3 Bijlagen kopie zienswijze anoniem	5
3.1 Ingekomen zienswijze	5

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze nota stelt belanghebbenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Kuyperstraat” in Maarssen. Elke zienswijze is afzonderlijk samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om opnieuw hun reactie kenbaar te maken. Let op, er zijn geen ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze. Dit betekent dat er geen Staat van wijzigingen is opgenomen in deze nota. Daarmee is de Staat van wijzigingen ook geen onderdeel van het raadsbesluit.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Kuyperstraat in Maarssen woningbouw te plegen. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Maarssendorp Woongebied”. Dit plan is op 21 maart 2012 vastgesteld. Het bestemmingplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming “Maatschappelijk”.

Het nieuwe plan voorziet in de ontwikkeling van 26 sociale huurappartementen. Op de locatie waar nu een braakliggend veld ligt, zal een nieuw appartementencomplex gebouwd worden. In totaal bestaat het woonprogramma uit 26 sociale huurwoningen in een mix van twee- en driekamerappartementen. De oppervlakte van de wooneenheden bedraagt circa 50 m² voor de tweekamerappartementen en circa 70 m² voor de driekamerappartementen. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan waardoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is om het plan te kunnen realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Het plan is tevens naar overlegpartners gestuurd. Gedurende de termijn hebben wij van één appellant een zienswijze ontvangen.

1.3 Ingekomen zienswijzen

2.1			3601 WS Maarssen
-----	--	--	------------------

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de zienswijze aan de orde. De zienswijze is samengevat en door de gemeente beantwoord. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Aangezien de zienswijze is samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de originele zienswijze. De kern en inhoud blijven echter gelijk. De volledige originele zienswijze zal daarnaast beschikbaar worden gesteld voor de gemeenteraad.

2 Zienswijzen en overlegreacties

Zienswijzen

Onder 2.1 wordt de ingekomen zienswijze besproken. De zienswijze van de appellant is in de bijlage bijgevoegd.

2.1	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	In de zienswijze wordt door de appellant aandacht gevraagd voor: 1. de 30% sociale huur, 30% sociale koop en 40% koop verdeling die is opgenomen in provinciaal beleid. De appellant verwacht hierdoor een evenwichtigere bewonerssamenstelling van de Atlantische buurt. 2. de druk op de berekende parkeervoorzieningen o.a. door medegebruik van omwonenden. 3. druk op de groenvoorziening door afname natuur. 4. beperking op hemelwater afvoer op en in eigen plangebied. De vraag of garantie kan worden gegeven dat er bij extreme weersomstandigheden geen wateroverlast voor de directe omgeving optreedt (in tuinen e.d.). De appellant stelt voor om het gehele parkeervlak van waterdoorlatende bestrating te voorzien. 5. ten aanzien van de te verwachte werkzaamheden willen wij garanties tegen eventuele schades o.a. doortrillingen van grondverzet funderingen (heien bv). Ook hinder van bouwverkeer en geluidsoverlast moeten in overweging worden genomen.	1. De provincie Utrecht heeft in haar programma Wonen en werken (verwijzing in artikel 9.15 onder a van de Omgevingsverordening) opgenomen dat binnen het provinciaal programma <i>ten minste</i> 50% van de te bouwen woningen in het sociale en -middensegment worden gebouwd. Hier is geen maximum aan verbonden. De gemeente Stichtse Vecht heeft in regionaal verband afspraken gemaakt met de provincie Utrecht. De 30% sociale huurwoningen is hierin geen bovengrens. Gemeenten hebben de ruimte om een hoger percentage sociale huur aan te houden. Binnen de gemeente Stichtse Vecht is de vraag naar sociale huurwoningen groot. Dat betekent dat er bij nieuwbouw ook ruimte is voor 100% sociale huur, zodat het algehele aanbod binnen de gemeente stijgt. Dat kan bijvoorbeeld bij nieuwbouwonontwikkelingen van woningcorporaties zoals het project van Portaal aan de Kuiperstraat. 2. In het plan wordt voorzien in 37 openbare parkeerplaatsen. Ook blijven de 10 bestaande openbare parkeerplaatsen aan de noordwestzijde (ter hoogte van de kopgevel van het nieuwe woongebouw) aan de Kuiperstraat gehandhaafd. Dit betekent dat het plan voldoet aan zowel de berekende parkeervraag als de gemeentelijke parkeernorm. De druk op de parkeervoorziening zal daardoor naar verwachting niet toenemen. In deze berekening is geen rekening gehouden met het feit dat bewoners en bezoekers niet allemaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. Daardoor kan er sprake zijn van zogeheten dubbelgebruik. Wanneer rekening gehouden wordt met dubbelgebruik wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerverwachting. In paragraaf 4.1.2. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan. 3. Vanwege de centrale ligging van het plangebied binnen het woongebied van Maarssendorp, is het behoudt van het braakliggende terrein als groenvoorziening niet realistisch. Gezien de grote vraag naar woningen leent het perceel aan de Kuiperstraat zich uitstekend voor binnenstedelijke inbreiding. 4. In de beleidsregels voor de Keur van AGV zijn voorwaarden gesteld aan de afwatering bij een toename aan verhard oppervlak. Wanneer de norm van 1.000 m² wordt overschreden is compensatie vereist. In het voorliggende plan is hiervan geen sprake. Hoewel er ten opzichte van de voormalige schoolbebouwing een toename plaatsvindt binnen het plangebied, is deze

	6. ten aanzien van natuurbescherming delen wij u mede dat in het plangebied ten minste drie egels zijn waargenomen.	toename niet groter dan 1.000 m². De toename vindt vooral plaats door de aanleg van extra parkeerplaatsen. Zie hiervoor paragraaf 4.8.2. van de toelichting van het bestemmingsplan. Ondanks dat compensatie volgens de norm niet is vereist vindt er, in verband met de kans op wateroverlast bij intensieve regenval, extra waterberging plaats in de groenstrook aan de zuidwest- en zuidoostzijde binnen het plangebied. Er wordt ingezet op een klimaatadaptieve herinrichting van de groenstrook langs het nieuwe woongebouw. Daarom wordt het hemelwater niet gekoppeld aan het rioolsysteem, maar wordt dit op het eigen perceel verwerkt om bodemverdroging tegen te gaan. Het plangebied biedt daarmee voldoende ruimte om het hemelwater te verwerken op eigen terrein. De garantie dat er geen waterlast zal optreden kan echter nooit gegeven worden. Daarvoor zijn er te veel variabelen in de weersomstandigheden en de omgeving die meespelen in de afwatering binnen en rondom het plangebied. Daarnaast blijkt in de praktijk dat waterdoorlatende bestrating op termijn weinig tot geen effect heeft op het bevorderen van de infiltratie van hemelwater. Over tijd raakt de grond tussen waterdoorlatende bestrating zodanig aangedrukt dat het water, ten opzichte van reguliere bestrating, niet meer versneld infiltreert. Het heeft daarom voor een parkeerterrein, waar voornamelijk zware voertuigen rijden, geen toegevoegde waarde in het voorkomen van wateroverlast bij extreme weersomstandigheden. 5. Bij de vergunningverlening zal een ontwikkelaar / aannemer inzicht moeten geven in de uitvoering van de werkzaamheden. Daarmee moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving. Bij de vergunningverlening zal getoetst worden of voor een passende bouwmethode is gekozen. Ook tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient de ontwikkelaar / aannemer voortdurend in de gaten te houden wat het effect is op de omliggende omgeving. Het is gebruikelijk dat de ontwikkelaar / aannemer voor de uitvoering van de werkzaamheden een nulmeting uitvoert bij omliggende woningen. Op deze manier kan in de gaten gehouden of er, ondanks alle voorzorgmaatregelen, eventuele schade ontstaat. Met het door de appellant genoemde is bovendien rekening gehouden in de planschadeovereenkomst die is getekend door de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is eventuele planschade aan omwonenden financieel gewaarborgd. Van de ontwikkelaar / aannemer wordt ook verwacht dat zij de omgeving actief informeert over de voortgang van de bouwwerkzaamheden. 6. In het kader van de beoogde herontwikkeling van het plangebied is er een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Hierin is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Hieruit is niet gebleken dat het plangebied gebruikt wordt als verblijfplaats van egels. Het veld wordt met regelmaat gemaaid en biedt daarmee weinig schuilgelegenheid voor egels. Het ligt daarmee niet in de lijn
--	--	--

		der verwachting dat egels zich in het plangebied vestigen. Het feit dat omwonenden wel eens een egel hebben zien lopen in of nabij het plangebied is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
Aanpassingen: De zienswijze heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg. Om die reden is er geen staat van wijzigingen in deze zienswijzennota opgenomen.		

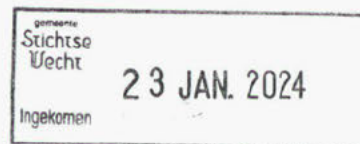
Aldus besloten in de raadvergadering van 9 april 2024

Griffier

Voorzitter

3 Bijlagen kopie zienswijze anoniem

3.1 Ingekomen zienswijze



17 januari 2024

Aan Gemeenteraad Stichtse vecht
Postbus 1212
3600BE Maarssen

Onderwerp: Zienswijze mbt de het ontwerpbestemmingsplan Kuypersstraat Maarssen.

Geachte mevrouw heer,

Nadat ik de zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kuypersstraat gelezen heb wil ik hierbij enkele opmerkingen maken. Ik ben specifiek niet tegen de beoogde bebouwing maar wel tegen de bestemming van de te bouwen woontypen. Provinciaal wordt geadviseerd 30% sociale huur 30% sociale koop en 40% koop, wat een evenwichtiger bewoners-samenstelling van de Atlantische buurt zal bevorderen.

Verder vraag ik uw aandacht ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan voor de volgende onderwerpen.

A: druk op de berekende parkeervoorzieningen o.a. door mede gebruik van omwonenden

B: druk op de groen voorziening door afname natuur.

C: bemerking op hemelwater afvoer op en in eigen plangebied ,de vraag of garantie kan worden gegeven dat bij extreme weersomstandigheden geen wateroverlast voor de directe omgeving(Tuinen e.d.) gegarandeerd kan worden.

Ik stel dan ook voor het gehele parkeervlak van waterdoorlatende bestrating te voorzien.

D: ten aanzien van de te verwachte werkzaamheden willen wij garanties tegen eventuele schades o.a. door trillingen van grondverzet funderingen (heien bV).

ook hinder van bouwverkeer en geluidsoverlast moeten in overweging worden genomen

E: ten aanzien van natuurbescherming delen wij u mede dat in het plangebied
ten minste drie egels zijn waargenomen

Een en ander overziende wil ik u bij dezen mededelen dat ik te zijner tijd de mogelijkheid tot het
indienen van planschade ga overwegen.

Met vriendelijke groeten





Duurzaam
bezorgd



GEMEENTERAAD VAN SLICHTER NEEFT
Postbus 1212
3600 BE MARSSSEN

NS3DC - #X87DXDX#DD#DDDD#



