



**Stichting
Maarssens
Overleg
Leefklimaat**

Secretariaat MOL Mozartlaan 66
3603 BJ Maarsssen
0346-562734
secretaris@molnet.org
www.molnet.org
bankrekening NL08INGB0005365140
ten name van stichting Maarssens Overleg
Leefklimaat
KvK Midden Nederland 30236226

Molbericht 33 - juni 2020

Beste mensen,

Het werd voor ons weer tijd een fysieke bestuursvergadering te houden. Dat is gelukt met inachtneming van de regels om besmetting met het Corona virus zoveel mogelijk te voorkomen.

We hebben in de eerste plaats gesproken over de belangrijkste bouwplannen en voornemens van de gemeente. Dat zijn zaken die vaak al langer spelen.

Met vriendelijke groeten,
Het bestuur van het MOL,
Jack Ruibing, voorzitter
Kor Buist, secretaris.

BOUWPLANNEN

Terrein Koninklijke Bammens.

In Maarsssen-dorp verdwijnt over enkele jaren het bedrijf van Koninklijke Bammens aan de Straatweg. Het bedrijf is overgenomen en de productie wordt elders ondergebracht.

Bammens gaat over 4-5 jaar verhuizen.

Zodoende komt het bedrijfsterrein vrij (ca 29100 m²) en het tegenoverliggende parkeerterrein (ca 2100 m²). Het terrein is verkocht. De nieuwe eigenaar heeft plannen gemaakt voor een nieuw "stedelijk gebied" met rond 250 woningen, waarvan 30 procent in de sociale

sector (huur en koop). De woningen worden aardgasvrij. De directeurswoning is een gemeentelijk monument en blijft staan.

De gemeentelijke parkeernormen zullen worden gevolgd en parkeergelegenheid komt op eigen terrein. De woningen worden via de Straatweg ontsloten.

Bij woningbouw op het parkeerterrein moet een zichtlijn van enige omvang worden bewaard. Er is veel inspanning nodig om een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

Het plangebied ligt binnen de 300 meter zone vanaf de Zuilensering. De hogere grenswaarde wordt overschreden.



De bouwplannen vallen buiten de hinderzone van het industriegebied aan de Westkanaaldijk. Voor beheersdiensten van Rijkswaterstaat moet een strook van 30 meter langs het kanaal vrij van bebouwing worden gehouden. Rond het plangebied zijn verschillende groenvoorzieningen en een speeltuin aan de Kanaalstraat.

De langzaam verkeersroute kan worden doorgetrokken.

Bovenstaande gegevens zijn afgeleid uit het gepresenteerde Ruimtelijk kader van maart 2020. Het zal hier dus over enkele jaren heel anders uit zien dan nu het geval is. Een grote verbetering van deze omgeving. Maar er zal nog heel wat moeten gebeuren voor het zo ver is. Denk alleen maar eens aan het opruimen van vervuilde grond door de verzinkerij.

Planetenbaan en Het Kwadrant

Het Stedenbouwkundig Kader en Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Planetenbaan en Het Kwadrant zijn geaccepteerd door de gemeenteraad.

De meest betrokken wethouder verklaarde meteen dat hij gaat voor het maximum aantal woningen: 2300. Vooral appartementen. Onderdeel van de randvoorwaarden is de toepassing van lagere parkeernormen dan de gemeente zelf heeft vastgesteld. Dit is gebaseerd op de verwachting dat de appartementen zijn afgestemd op de behoefte van studenten en andere jongere mensen.

We zullen maar hopen dat de verwachting dat die bewoners vaak kiezen voor openbaar vervoer en de fiets, bewaarheid wordt. Ook als je een lagere parkeernorm hanteert, zullen niettemin bij deze plannen toch enkele duizenden parkeerplaatsen nodig zijn.

Een globale berekening:

Gemiddelde woningbezetting Stichtse Vecht (2018) 2,29 personen.

Laten we hier uitgaan van een 30% lagere woningbezetting, dus 1,66 bewoners per woning. Dit omdat er hoofdzakelijk



kleinere appartementen gebouwd worden voor bepaalde doelgroepen.

Zo komen we op iets meer dan 3800 “nieuwe” inwoners.

Dan mag je wel rekenen op een behoefte van minimaal 2000 parkeerplaatsen voor de woningen. De parkeervraag vanuit commerciële ruimten is niet meegeteld.

Als je de nieuwbouwplannen bekijkt, o.a. een nieuw te bouwen woontoren van 70 meter, begrijp je niet hoe men aan deze parkeerbehoefte tegemoet denkt te komen.

Waarom een tekort aan parkeerplaatsen kan leiden zien we bijvoorbeeld in onze buurgemeente Utrecht, waar soms complete “oorlogen” ontstaan rond het innemen van parkeerplaatsen in een aangrenzende wijk.

Wij vinden het bijzonder jammer en vreemd dat over het stedenbouwkundig kader geen inspraak mogelijk is geweest. Op voorhand bindt de gemeente zich aan allerlei “afspraken” die voor de leefbaarheid belangrijk zijn, maar waarover de inwoners pas iets mogen zeggen in een bestemmingsplanprocedure. Dan liggen die zaken al vast en worden mogelijke zienswijzen “tegen” bepaalde ontwikkelingen op die grond afgewezen.

Dat is in tegenspraak met het College Werkprogramma *) en o.i. in strijd met de strekking van de komende Omgevingswet.

De grootschalige nieuwbouw in Maarssebroek leidt er toe dat deze wijk een ongeken- de bevolkingsdichtheid krijgt van meer dan 5180 inwoners per km². Wij hebben geprobeerd de effecten daarvan te berekenen. Zie daarvoor de in dit Molbericht opgenomen data op pagina 5. Dit zonder dat in dezer plannen een goede aandacht is besteed aan de maatschappelijke consequenties daarvan.

Een reden daarvoor kan zijn dat het opstellen van onderliggende stukken vrijwel geheel wordt overgelaten aan de belanghebbende projectontwikkelaars.

Tot slot missen wij in vrijwel alle grootschalige plannen aandacht voor de realisering van de nodige voorzieningen zoals bijvoorbeeld sportvoorzieningen, scholen, een speeltuin, culturele voorzieningen, omgevingsgroen als bijvoorbeeld een park(je), een wat grotere kinderspeelplaats, een activiteitencentrum en een woonzorgcomplex voor ouderen. Omdat de aandacht in de eerste plaats lijkt te zijn gericht op bouwen, bouwen en nog eens bouwen, zal er mogelijk straks geen ruimte meer zijn in Maarsse. Het laatste geldt ook voor Maarsse-dorp.

**) citaat "We streven naar transparante, toegankelijke planvorming met betrokken inwoners. Inwoners krijgen de mogelijkheid om actief mee te denken over ontwikkelingen in de samenleving."*

Haagstede.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk, maar kan voor een deel niet worden gerealiseerd zoals op de plankaart is aangegeven. Het gaat dan om bebouwing die op de plek van de Maarssebroekseslag is ingetekend.

In de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie "Ontwikkeling van Het Kwadrant"

(tegenwoordig stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden genoemd) is de Maarssebroekseslag buiten het plan gelaten.

Eerst later kwam de gedachte naar voren deze toerit naar de N230 te verleggen in zuidelijke richting tot bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Zo zou er een betere verbinding tussen het nieuwe woongebied en Bloemstede kunnen ontstaan. Op de plankaart is de nieuwe oprit ook aangegeven.



1° Opzet Haagstede

De gemeenteraad heeft nadrukkelijk bepaald dat er vanaf de Floraweg een aansluiting op de N230 moet blijven bestaan.

Bij de beantwoording van de zienswijzen rond het bestemmingsplan Haagstede is nog eens benadrukt dat de Maarssebroekseslag verplaatst zal worden met verwijzing naar de raadsnotie waarin handhaving van een oprit naar de N230 wordt geëist.

Ook een groot deel van de bevolking is tegen het weghalen van de toerit naar de N230 vanaf de Floraweg, omdat dit tot een verkeerschaos kan leiden. Hoewel in een verkeersonderzoek is aangegeven dat het laten vervallen van deze oprit geen verkeersproblemen geeft, ziet vrijwel iedereen dat deze veronderstelling uit de lucht is gegrepen. De ervaringen hebben immers eerder al anders uitgewezen

Aan die verplaatsing blijken achteraf onoverkomelijke verkeerstechnische bezwaren te kleven, zodat dit plandeel niet gerealiseerd kan worden.

Dit betekent dus dat de Maarssebroekseslag gewoon blijft liggen waar deze ligt.

Het bestemmingsplan zal daarom zo nodig op deze punten moeten worden aangepast.

Op het moment van verschijnen van dit Molbericht moest de commissie fysiek domein zich nog een oordeel vormen over deze wegafsluiting.

Bisonspoor.

Binnenkort zal een presentatie worden gegeven over een nadere invulling van de plannen voor Bisonspoor.

Verkeer.

De maximum snelheid op de N230 (Zuilensering) zal waarschijnlijk 80 km/uur worden.

Er komt zicht op de aansluiting op de A2. Mogelijk komen dit jaar de definitieve plantekeningen gereed.

Tussen Planetenbaan, Het Kwadrant, Haagstede en Bloemstede komen ongelijkvloerse verbindingen voor fietsers en voetgangers. Zo zijn de haltes van het openbaar vervoer bereikbaar. Het langzaam verkeer vanuit de nieuwbouw zal via Bloemstede aangesloten worden op het netwerk in Maarssebroek.

Andere besproken punten en mededelingen uit de bestuursvergadering van 18 juni jongstleden.

Digitaal vergaderen is ten opzichte van fysieke bijeenkomsten een stap terug. Men mist de face-to-face uitwisseling van standpunten en het overzicht van het geheel.

De vastgoed nota is o.i. te veel vanuit een commerciële blik opgesteld. Het is jammer dat op een aantal punten niet vooraf met betrokkenen zoals het Vechtstreekmuseum is overlegd.

De wijkcommissie Bisonspoor pleit voor een dorps huis of wijkcentrum in Bisonspoor.

Er is een toezegging van de gemeente om een poging te wagen ruimte daarvoor te vinden in de toekomstige nieuwbouw, maar dat wordt als erg mager ervaren.

Ook wij als MOL pleiten al jaren voor een dorps huis in Maarsse-dorp waar in de loop van de jaren veel ruimten die door verenigingen en dergelijke werden gebruikt, zijn verdwenen zonder dat er iets voor in de plaats is gekomen. Hoewel de gemeente enkele malen de bouw van zo'n dorps huis van groot belang heeft verklaard, o.a. voor de sociale cohesie, gebeurt er gewoon niets in de gewenste richting.

De gemeente heeft via de VAR kaarten verspreid voor een enquête over de toekomst van Stichtse Vecht. Op zich een prima zaak, maar er zijn hierbij enkele kanttekeningen te plaatsen. In vrijwel elk huishouden zijn er meer mensen die aan zo'n enquête willen deelnemen. Hoe kom je aan kaarten? Ze zijn niet gestoken in de exemplaren van de VAR die bijvoorbeeld bij Bruna zijn af te halen. Omdat de VAR niet overal in Maarsse wordt bezorgd, zijn er mensen die wekelijks een exemplaar elders halen.

Een ander punt is dat er een uitgebreide enquête met vraagstelling op de gemeentelijke website is te vinden. Nu bestaan er 2 heel verschillende systemen naast elkaar.

Tot slot valt op dat bij diverse vragen niet de mogelijkheid is opgenomen van "weet ik niet" of "geen mening".

BEREKENING EFFECTEN GROOTSCHALIGE NIEUWBOUW MAARSSENBROEK.

Gegevens Maarssenbroek per 1-1-2019:

Oppervlakte ca 50 km² (499 ha).

Bevolkingsdichtheid 5069 inwoners per km².

(het gemiddelde in Stichtse Vecht is 677).

Aantal auto's per km² 2100.

Aantal inwoners Maarssenbroek 22845

Aantal huishoudens 9780

Aantal woningen 9656

Gemiddeld aantal bewoners per woning 2,36.

(bronnen: CBS, allecijfers.nl en Wikipedia)

De bevolkingsdichtheid in Maarssenbroek is zeer hoog; aanzienlijk hoger dan bijvoorbeeld in de stad Utrecht (3630).

Die bevolkingsdichtheid neemt door geplande nieuwbouw de komende jaren nog eens fors toe.

Er komen volgens die plannen nog ruim 3400 woningen bij:

Planetenbaan en Het Kwadrant 2300 (wethouder gaat voor het maximum)

Bisonspoor 930 (raming MOL)

Haagstede 155

Bij Zwanenkamp 40.

Omdat het overgrote deel van de nieuwbouw bestaat uit kleinere appartementen gaan we uit van een 30% lagere gemiddelde woningbezetting dan nu, dus 1,66 per woning.

Dat zou dus betekenen dat er (3400 x 1,66) 5600 inwoners bij kunnen komen.

Daardoor neemt de bevolkingsdichtheid in Maarssenbroek toe tot 5180 inwoners per km². Dat is meer dan bijvoorbeeld in Overvecht met zijn hoogbouw: 4186 km².

Ook het aantal auto's in Maarssenbroek zal door de nieuwbouw flink toenemen.

Wanneer we ook hier uit gaan van een gemiddeld lager autobezit dan nu in

Maarssenbroek, zal er toch rekening moeten worden gehouden met zo'n 2500 extra personenauto's die in Maarssenbroek hun weg en stalling zullen moeten vinden.

De vraag is overigens of de verwachtingen van een lager autobezit bewaarheid worden. Zie de problemen in Utrecht als gevolg van soortgelijke veronderstellingen.

Omdat in de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden geen aandacht is besteed aan de gevolgen van de sterke groei van het aantal inwoners, zoals voorzieningen die daardoor nodig zullen zijn, is de kans groot dat het leefklimaat in de grootste wijk van Stichtse Vecht onaanvaardbaar zal worden aangetast. Dat kan toch niet de bedoeling zijn van het gemeentebestuur?

Volgende pagina's informatief.

In aanbouw en geplande woningbouw in Maarssen en Maarssenbroek - laatst bijgewerkt op 10 juni 2020	Gemeente gaat uit van	Inventarisatie Mol
Maarssen-dorp.		
Oude brandweergarage		12
Overige Harmonieplein (schatting)		81
Mastenbroek terrein Breedstraat		16
Lambri terrein (Stationsweg- noord)		52
Merenhoef toegevoegde woningen		62
Daalsehoek (+ 7 woningen voorlopig voor schoolgebruik)		38
Kyperstraat nieuwbouw		25
Binnenweg Kemp		8
Op Buuren fase 2 op sportpark Daalseweide		138
Zogwetering - gemeentewerf e.o. (schatting)		100
Doornburgh		9
Bammens terrein		250
incidenteel (schatting)		10
totaal Maarssen-dorp		801
Maarssenbroek		
Haagstede		155
Bisonspoor schatting MOL van toe te voegen woningen:		935
op plaats parkeergarage P2 + comm ruimte	360	
zorgwoningen op plek P3 + zorg en artsen	100	
op plaats vroegere bestuurschool (+ comm. ruimten)	75	
op plaats politiebureau	200	
appartementen op of naast P1 (sociale bouw)	100	
appartementen op plaats laagbouw kantoren t/o Safari (schatting)	50	
appartementen op plaats garage (+ politiebureau) schatting	50	
tot dusver bekende plannen		
Bisonspoor 2	375	
Bisonspoor 332	75	
Bisonspoor transformatie	350	
(sub-totaal)		
800	800	
Toe te voegen woningen Planetenbaan en Het Kwadrant	2300	2300
verdeling, zoals tot nu bekend		
Planetenbaan 20-99	292	
Planetenbaan 4e toten (nieuwbouw)	140	
Planetenbaan midden	500	
Planetenbaan noord	320	
Kwadrant	800	
(sub-totaal)	2052	
Zwanenkamp noordzijde bij gemaal		40
verdichting incidenteel (schatting)		15
totaal Maarssenbroek		3445
totaal Maarssen en Maarssenbroek		4246
Tienhoven, Van Schuylenburglaan		10
Veenkluit Tienhoven		7