gemeente Stichtse Vecht

Besluitenlijst van de openbare vergadering van de commissie Fysiek Domein, gehouden op dinsdag 8 januari 2019 om 19.30 uur in gemeentehuis Boom en Bosch, Maarssenzaal, te Breukelen.

Aanwezig		**Agendapunten**
Voorzitter	Rick Nederend	
Raadsadviseur	Marijke de Jong	
De leden		
VVD	Jos van Nieuwenhoven	1 t/m 4
Lokaal Liberaal	Bas Verwaaijen	1 t/m 4
GroenLinks	Marja van Gaalen	1 t/m 4
CDA	Pim van Rossum	1 t/m 4
Streekbelangen	Jacques Helling	1 t/m 4
PvdA	Joseph Toonen	1 t/m 3
PvdA	Maarten van Dijk	4
ChristenUnie-SGP	Frans de Ronde	1 t/m 4
Maarssen 2000	Arjan Kroon	1 t/m 4
PVV	Ruud Vermeent	1 t/m 3
PVV	Sjors Nagtegaal	4
Het Vechtse Verbond	Nick Jansen	1 t/m 4
Stichts Appèl	Natasja van Maanen	1 t/m 4
Burgemeester en Wethouders		
Linda van Dort	GroenLinks	1 t/m 4
Verder aanwezig		
Ilse Vaartjes	Projectleider ruimtelijke Ontwikkeling	3
Ivo Bouwens	Projectleider Bisonspoor	4
Tom Verkammen	Planoloog Ruimtelijke Ontwikkeling	4
Arjen Duits	Planoloog Ruimtelijke Ontwikkeling	4
Flip Polman	Juridisch Adviseur	4

---

1. Opening.
De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

2. Vaststellen van de agenda.
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Bestemmingsplan Laan van Niftarlake 129 in Tienhoven.
PvdA stemt er voor dit plan mee in om geen exploitatieplan vast te stellen. Vraagt om bij toekomstige bestemmingsplannen een heldere afweging te maken om wel een exploitatieplan op te stellen.

PVV stelt vragen over de vervuilde grond in de boomgaard. Wat gebeurt hiermee op de lange termijn? Heeft vragen over de vleermuizen en vogels. Kan hier tijdens de bouw rekening mee worden gehouden door bijvoorbeeld speciale dakpannen te gebruiken waarin deze dieren ook kunnen nestelen?

Wethouder Van Dort antwoordt dat de toekomstige bewoners op de hoogte zijn van de licht vervuilde grond. Onderzoeken naar aanwezige vleermuizen en vogels zullen plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning. Zij zal de toekomstige bewoners op de hoogte brengen van de suggestie om speciale dakpannen te gebruiken.

gemeente Stichtse Vecht

→ Kan als hamerstuk naar de raad van 29 januari 2019.

Toezegging wethouder Van Dort:
De toekomstige bewoners op de hoogte brengen van de suggestie om speciale dakpannen te gebruiken waarin vogels en vleermuizen kunnen nestelen.

4. Bestemmingsplan P2 & P3 Bisonspoor in Maarssen.

De voorzitter stelt voor om te inventariseren over welke onderwerpen de commissie wil praten en dan dit bestemmingsplan per onderwerp te behandelen.

De commissie stemt in met deze werkwijze.

ChristenUnie-SGP, Lokaal Liberaal en Maarssen 2000 vinden de op deze dag nog ontvangen stukken te laat toegezonden.

De geïnventariseerde onderwerpen zijn:
parkeren, zorgvoorzieningen, hoogte torens, afspraken WinterTrust met politie en over de zorgvoorzieningen, hoe komen de torens er uit te zien (beeldkwaliteitsplan), de procedure, brandveiligheid, overlast tijdens de bouw, proces van ter inzage legging, communicatie met de inwoners, de zienswijzen, de memo met de reactie van het college op de toezeggingen uit de commissievergadering van 4 december, de infrastructuur en sociale woningen.

Memo en proces van ter inzage legging
VVD uit haar zorgen over het proces. Na de ter inzage legging zijn de 100 zorgwoningen aan het plan toegevoegd. Is dit juridisch toegestaan? Wat gebeurt er als een inwoner hiermee naar de Raad van State gaat? Hoeveel vertraging brengt dat met zich mee? Wat is de vertraging als het plan opnieuw ter inzage wordt gelegd?

Lokaal Liberaal vraagt zich af of de toevoeging van de 100 zorgwoningen na de ter inzage legging van het plan wel conform het spoorboekje is. De vertraging is 6 weken bij het opnieuw ter inzage leggen. Stelt voor om de ter inzage legging geheel opnieuw te doen en het bestemmingsplan te splitsen in P2 en P3.

Het Vechtse Verbond vraagt wat de totale opdracht voor Stichtse Vecht is voor het aantal te bouwen woningen.

Wethouder Van Dort heeft de totale woningbouwopgave niet paraat. Zij antwoordt dat in de memo de feiten zijn genoemd voor de vertraging die het plan oploopt bij een hernieuwde ter inzage legging. Haar inschatting is dat de toevoeging van de zorgwoningen na de ter inzage legging stand zal houden bij de Raad van State, omdat dit een wens is van wijkcommissies en Seniorenraad. Bij het splitsen van het bestemmingsplan in P2 en P3 overweegt WinterTrust om P3 dan alleen uit te voeren zoals het ter inzage is gelegd, dus alleen met een laaddok.

Lokaal Liberaal geeft aan dat voor hun fractie P3 met de zorgwoningen een harde eis is. P3 zonder zorgwoningen is geen optie.

Wethouder Van Dort antwoordt dat de zienswijzeprocedure voor P2 ordentelijk is verlopen. De zorgwoningen bij P3 zijn aan het plan toegevoegd na overleg met de omgeving en overleg met WinterTrust. Het splitsen van het bestemmingsplan kost tijd en met alleen 6 weken voor een hernieuwde ter inzage legging ben je er niet.

Lokaal Liberaal vraagt de wethouder uit te laten zoeken wie er een besluit moet nemen om het bestemmingsplan te splitsen in P2 en P3.

Maarssen 2000 is voorstander om het plan opnieuw ter inzage te leggen.

GroenLinks vraagt zich af wat WinterTrust gaat doen als het plan gesplitst wordt.

De voorzitter stelt voor om te schorsen voor beraad over de juridische consequenties.

Schorsing van 20.30 tot 20.50 uur.

Flip Polman gaat in op de rechten en verplichtingen van WinterTrust en van de gemeente. Het college adviseert en de raad stelt een bestemmingsplan vast. Het college heeft de verantwoordelijkheid om in overleg met de ontwikkelaar tot planvorming te komen. Het college is afhankelijk van de ontwikkelaar welk plan in procedure wordt gebracht. Indien de raad besluit om de plangrenzen te wijzigen (splitsen in P2 en P3) is de ontwikkelaar niet verplicht om het overige deel conform het voorstel van de raad te ontwikkelen. Om P3 opnieuw in procedure te krijgen moet het college opnieuw met WinterTrust in overleg.
De toevoeging van de zorgwoningen op het oorspronkelijke plan is in overleg met inwoners tot stand gekomen. Dit is een functiewijziging. Conform het vigerende bestemmingsplan is er op dit moment een bebouwing mogelijk van 27 m. hoog. De argumenten tegen wegen niet op tegen de argumenten vóór. De weg naar de Raad van State staat open. De gemeenteraad moet besluiten om P3 niet in ontwikkeling te nemen, waarna WinterTrust kan besluiten om het overige deel niet tot ontwikkeling te brengen.

Wethouder Van Dort voegt toe dat WinterTrust op dit moment in overleg is met Reinaerde. Reinaerde heeft de intentie uitgesproken voor de ontwikkeling van zorgappartementen in Bisonspoor. Of dat over 9 maanden nog zo is, kan zij niet zeggen.

VVD vraagt om een second opinion over de gevolgde procedure door een externe jurist. Bij een advies van deze externe adviseur om de ter inzage legging opnieuw te doen, wordt de wethouder gevraagd om WinterTrust te vragen dat ook te doen.

Het CDA sluit zich hier bij aan. Geeft aan dat de intentie aanwezig is om met het plan verder te gaan.

Lokaal Liberaal houdt het pleidooi voor het splitsen van het bestemmingsplan aan tot het advies van de huisadvocaat.

ChristenUnie-SGP wil verder gaan met dit bestemmingsplan. Staat niet achter het voorstel van de VVD.

PvdA sluit zich aan bij het voorstel van de VVD. Wil de consequenties in beeld hebben van het tijdsverloop.

Wethouder Van Dort zal de huisadvocaat vragen om een second opinion over de gevolgde procedure bij de ter inzage legging. Dit advies zal eind deze week, begin volgende week bekend zijn.

PvdA, Lokaal Liberaal en CDA vragen het advies van de huisadvocaat voor een volgende commissie aan de stukken toe te voegen.

De voorzitter bevestigd dat dit bestemmingsplan opnieuw voor een volgende commissievergadering zal worden geagendeerd, met het advies van de huisadvocaat daaraan toegevoegd.

Communicatie met de inwoners en beantwoording van de zienswijzen
Maarssen 2000 uit haar zorgen over de manier waarop inwoners een zienswijze kunnen indienen.

Streekbelangen heeft inmiddels begrepen dat de indieners van een zienswijze pas bericht ontvangen nadat de raad de nota beantwoording zienswijzen heeft vastgesteld. Stelt een tussenstap voor om de indieners van een zienswijze uitleg en toelichting te geven.

VVD vindt de beantwoording van de zienswijzen soms vaag en niet concreet, zelfs subjectief. Noemt diverse voorbeelden. Vraagt in de toekomst de beantwoording serieuzer en meer concreet te maken. Het indienen van een zienswijze werd ook bemoeilijkt omdat het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl niet te vinden was.

Lokaal Liberaal vraagt om in het proces op te nemen dat indieners van een zienswijze tussentijds geïnformeerd worden over de concept beantwoording.

Wethouder Van Dort neemt dit advies ter harte. Op dit moment zorgt de griffie voor de terugkoppeling naar de inwoners.
(de griffie nodigt de indieners van een zienswijze uit voor de commissievergadering, waarbij verwezen wordt naar de website van de gemeente waar de vergaderstukken, waaronder de nota beantwoording zienswijzen, te vinden zijn)

Beeldkwaliteit en hoogte
PvdA is tegen de hoogte van maximaal 70m. Is vóór een maximale hoogte van 40m.
De gezamenlijke wijkcommissies De Reizende Man, Stationsweg, Ottermaten, Antilopespoor, Bisonspoor, Zebraspoor, Kamelenspoor en Zwanenkamp hebben via e-mail een alternatief bouwplan voorgesteld. Is dit voorstel een serieus alternatief? Kan dit doorgerekend worden? Als de raad instemt met het bestemmingsplan, met welke wijzigingsbevoegdheden voor het college wordt dan ingestemd? Indien dit ook over een 3^{e} hoogte accent gaat, dan stelt de fractie voor om dit bij de raad te laten.

Maarssen 2000 sluit zich aan bij de woorden van de PvdA. Een hoogte van 48m. is bespreekbaar. Vraagt zich af wie er in de nieuw te bouwen torens gaan wonen. Volgens de makelaar zullen dat voornamelijk inwoners uit Amsterdam en Utrecht zijn.

VVD vraagt om een beeldkwaliteitsplan. Wil weten hoe het gebouw/de torens er daadwerkelijk uit komt/komen te zien. Wil een hoogte van 70m. wel een kans geven. Geen grote blokkendoos, maar een luchtig gebouw. Wellicht komt de fractie met een amendement om het eerste gebouw te verlagen. Nu is de onderzijde 28m. hoog met twee torens, dus nog steeds een blokkendoos. Er is nog weinig bekend over de wind en de bezonning. Wil daar meer over weten.

Lokaal Liberaal heeft zorgen over de aard en de vorm van het gebouw. Een hoogte van 40m. is het maximum. Heeft wethouder Van Dort ook het alternatief van de wijkcommissies ontvangen?

PVV vindt 70m. te hoog. Een hoogte van 40m. is voldoende. Diverse vragen zijn dubieus beantwoord. Wordt het advies van de VRU opgevolgd?

GroenLinks is enthousiast over dit ontwerp, mooie architectuur. Afgesproken is om niet buiten de rode contour te bouwen; dus de lucht in. Draagvlak van inwoners is belangrijk, wil wel massieve blokvorming voorkomen. Bij P2 komt er een voet van 28m. hoog. Dat is 8 à 9 verdiepingen. Daar bovenop komen de torens. Dit is een ontwerp dat jong en oud zal aanspreken.

Het Vechtse Verbond kan niet instemmen met een hoogte van 70m. Een definitief ontwerp is niet aan de orde bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Dat komt daarna pas. Een bestemmingsplan gaat over bouwvlakken.

Maarssen 2000 vindt in de regels wel iets terug over de architectuur met verspringende samenstelling.

CDA constateert wel de lusten, maar niet de lasten. Wil een mooi plan neerzetten. Van 70m. terug naar 40m. hoog is een hele stap. Dan kunnen veel zaken niet gerealiseerd worden.

Wethouder Van Dort antwoordt dat in de raad van 31 januari 2018 het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Het voorliggende plan valt binnen deze kaders.
Het alternatieve plan van de wijkcommissies is niet aan haar gestuurd. Zij heeft dit via, via, ontvangen. Zij ziet geen noodzaak voor het doorrekenen van deze plannen. Heeft daar de ambtelijke capaciteit niet voor. Zij kan WinterTrust niet verplichten om dit over te nemen.
Een definitieve tekening wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dat komt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dan wordt duidelijk hoe het gebouw er uit komt te zien. Op dat moment worden ook adviezen gevraagd aan de OdrU en de VRU, voor wind, zon, etc.
De wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het collegevoorstel is opgenomen geldt niet voor de twee torens van 60 en 70m. hoog.

Ivo Bouwens licht toe dat de wijzigingsbevoegdheid voor een 3^{e} hoogte accent is. WinterTrust wil flexibiliteit voor de architectuur. Er is een wens voor een 3^{e} hoogte accent. Dit wordt niet verankerd in het bestemmingsplan, maar middels een wijzigingsbevoegdheid kan het college hierover besluiten als een dergelijk verzoek binnenkomt.

PvdA heeft dit in het collegevoorstel gelezen. Vindt dat niet netjes. Is van mening dat dit ook in het raadsvoorstel opgenomen moet worden. Wil de beslissing over een 3^{e} hoogte accent bij de raad laten.

Arjen Duits legt uit dat in de Wro hier een regeling voor is opgenomen. Het is voor de raad een keuze om dit over te dragen aan het college.

Flip Polman licht toe dat de omgevingsvergunning niet naar de raad komt. Dat is uitwerking. Indien het college voornemens is om een 3^{e} hoogte accent toe te staan, dan kan het college de raad daarover horen. Dat hoeft niet.

Sociale woningbouw
Maarssen 2000 vraagt naar het risico dat de geplande sociale woningen op de kopse kant van P2, als daar het politiebureau komt, niet meer gebouwd worden.

Wethouder Van Dort antwoordt dat in het bestemmingsplan 30% sociale woningbouw op locatie P2 is opgenomen. Daar kan niet mee geschoven worden.

Zorgvoorzieningen / politiebureau / dubbelbestemming Tango
Lokaal Liberaal geeft aan dat er gesproken wordt over maximaal 100 zorgwoningen. Kan in het bestemmingsplan ook een minimum aantal worden opgenomen, van bijvoorbeeld 50?

VVD vraagt zich af of de infrastructuur van Maarssenbroek alle verkeer als gevolg van nog nieuw te bouwen woningen in Bisonspoor, Planetenbaan en Haagstede aan kan. Wat doet dit met de leefbaarheid van Maarssenbroek? Heeft behoefte aan een totaal plaatje van de infrastructuur.

De voorzitter stelt voor om het hele onderdeel parkeren / verkeer / infrastructuur in een volgende commissievergadering te bespreken.

PvdA vraagt om een parkeertelling op basis van de huidige situatie. Vraagt in de parkeerbalans een doorberekening op basis van de maximum variant.

CDA vraagt of de politie gesprekspartner is van de wethouder of van WinterTrust.

Streekbelangen vraagt of de P&R-terreinen in Maarssen en Breukelen worden meegenomen in het parkeeronderzoek.

GroenLinks sluit zich aan bij Lokaal Liberaal waar het gaat om de toevoeging van een minimum aantal zorgwoningen. Heeft zorgen over de afstand tussen de verschillende gebouwen. De dubbelbestemming is of politiebureau of zorgwoningen.

Wethouder Van Dort antwoordt dat het in een bestemmingsplan gebruikelijk is een maximum aantal woningen te vermelden en niet een minimum aantal. Volgens de wet kan dat ook niet. Zij zal hier schriftelijk uitgebreider op ingaan.

PvdA vraagt of dan in de intentieovereenkomst met WinterTrust een minimum aantal kan worden opgenomen.

Wethouder Van Dort zal hier ook schriftelijk op reageren.
Zowel WinterTrust als zijzelf met de burgemeester zijn met de politie over een nieuw districtskantoor in gesprek.
Bij het kentekenonderzoek wordt wel het P&R-terrein in Maarssenbroek meegenomen. Niet het P&R-terrein in Breukelen. Het doorrekenen van de parkeerbalans gebeurt.
De infrastructuur valt onder de portefeuille van wethouder Klomps. Zij is daarover in gesprek met wethouder Klomps. Zodra hier informatie over beschikbaar is komt dat naar de raad.

Bouwoverlast
PVV heeft zorgen over de bouwoverlast. Hoe lang gaat dat duren en hoe wordt dat opgelost?

Wethouder Van Dort weet nog niet hoe lang de bouw zal gaan duren. Een aannemer is verplicht om een overlast- en veiligheidsplan in te dienen. Pas na goedkeuring door het college kan de aannemer starten met de werkzaamheden. Er zal zeker overlast zijn, dat heeft de aandacht.

Slotwoord
De heer L. van Oostrum maakt, namens de wijkverenigingen Stationsweg, De Reizende Man, Bisonspoor, Antilopespoor, Kamelenspoor, Zebraspoor, Zwanenkamp en Ottermaten gebruik van het slotwoord.

De voorzitter concludeert dat het bestemmingsplan nog niet besluitrijp is. In februari zal dit bestemmingsplan opnieuw in een commissievergadering worden besproken. In die vergadering zal worden ingegaan op het parkeren, verkeer, de infrastructuur, advies van de huisadvocaat en eventueel nieuw toegevoegde stukken.

Toezeggingen wethouder Van Dort:
1. *de huisadvocaat vragen om een second opinion over de gevolgde procedure bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan P2 & P3 in Bisonspoor en de na de ter inzage legging toegevoegde 100 zorgwoningen;*
2. *Schriftelijk reageren op de (on)mogelijkheid van het opnemen van een minimum aantal zorgwoningen in het bestemmingsplan en in een intentieovereenkomst met WinterTrust;*
3. *Zorgen voor een geactualiseerde parkeerbalans.*

4. *Zodra er informatie beschikbaar is over de infrastructuur in Maarssenbroek met betrekking tot toename van het verkeer als gevolg van nog nieuw te bouwen woningen, deze naar de raad sturen.*

Hierna sluit de voorzitter de vergadering om 22.40 uur.

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

9-1-2019
MdJ