



# Nota Zienswijzen

## Uitgebreide procedure omgevingsvergunning Realiseren 499 appartementen op Het Kwadrant in Maarssen In Maarssen

NL.IMRO.1904.OVHetKwadrant1MBK-OW01

Auteur(s):  
L. van Voorthuijsen

Datum:  
Februari 2023

Opdrachtgever:  
Gemeente Stichtse Vecht

College: 21 februari 2023  
Raad: 18 april 2023

# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave .....	1
2	Inleiding .....	2
2.1	Doel van deze nota.....	2
2.2	Leeswijzer.....	2
2.3	Overzicht van zienswijzen .....	2
3	Zienswijzen .....	3
3.1	Indiener 1.....	3
3.2	Indiener 2.....	4
4	Ombtshalve wijzigingen.....	9
5	Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit) .....	10

## 2 Inleiding

### 2.1 Doel van deze nota

Voor de realisatie van 499 nieuwe appartementen bij Het Kwadrant 1 in Maarssen is een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend. Met deze procedure kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied en Maarssenbroek Werkgebied 1e partiele herziening.

Om de vergunning voor de bouw van de appartementen te kunnen verlenen is het nodig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Hiervoor heeft het ontwerp van de Verklaring van geenbedenkingen gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen heeft vanaf woensdag 19 oktober tot en met dinsdag 29 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 2 zienswijzen ontvangen. In deze 'Nota Zienswijzen' zijn de zienswijzen op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samengevat en beantwoord. Daarnaast is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van de vergunning aanvraag. Alle wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde "Staat van wijzigingen". De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

### 2.2 Leeswijzer

Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. Een indiener van een zienswijze wordt een 'indiener' genoemd. In hoofdstuk 3 komen de afzonderlijke zienswijzen aan bod. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde. In Hoofdstuk 5 is de Staat van wijzigingen opgenomen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van het college.

### 2.3 Overzicht van zienswijzen

	Indiener	Straat	Huisnummer	Postcode	Woonplaats
3.1	Koninklijke Metaalunie, namens Qumey				
3.2	Gemeente Utrecht				

## 3 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke zienswijzen behandeld. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Alle oorspronkelijke zienswijzen vallen onder de bijlagen van deze Nota.

### 3.1 Indiener 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	aanpassing
1.	De verkeersafwikkeling mag na de realisatie van de beoogde woonfuncties (gehele Ruimte Kwartier) geen probleem gaan vormen voor de bereikbaarheid van het bedrijf. Het bedrijf werkt veel met bijzondere transporten		
1a.	Kan het verkeer na de realisatie nog voldoende doorstromen. In het rapport van Goudappel Coffeng (GC) is niet onderzocht of de ontsluitingswegen het verkeer na de realisatie van dit plan en andere plannen nog goed aankunnen.	<p>De 499 appartementen zorgen inderdaad voor extra verkeer. Met behulp van het verkeersmodel (het VRU-model van de gemeente Utrecht, dat ook voor de planvorming van deze gebiedsontwikkeling is gehanteerd) is berekend wat het verkeerseffect is van deze ontwikkeling, ten opzichte van de referentiesituatie. In bijgevoegde plots van het verkeersmodel zijn de verschillen in de verkeersintensiteiten voor het planjaar 2030 weergegeven, voor het ochtendspitsuur, het avondspitsuur en het gehele etmaal (24 uur).</p> <p>In het kader van de MER voor de totale gebiedsontwikkeling van het Kwadrant en Planetenbaan zijn uitvoerige analyses gemaakt van de gevolgen voor de verkeersafwikkeling, om te waarborgen dat alle wegvakken en kruispunten de toekomstige verkeersvraag goed kunnen verwerken.</p> <p>Bij het (her)ontwerp van wegen, aansluitingen en kruispunten wordt en is uitgegaan van geldende richtlijnen, zodat ook vrachtverkeer goed gebruik kan maken van de weginfrastructuur. Beperkingen in de weginfrastructuur ten opzichte van de huidige situatie zijn niet voorzien in de planvorming.</p>	Nee
1b.	Ook de toename van woningen door het plan "Ruimtekwartier", dat al voor Inspraak is vrijgegeven, is voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bouw van 499 woningen op "Het Kwadrant 1" van belang. Volgens de	In het kader van de MER voor de totale gebiedsontwikkeling van het Kwadrant en Planetenbaan zijn uitvoerige analyses gemaakt van de gevolgen voor de verkeersafwikkeling, om te waarborgen dat alle wegvakken en kruispunten de toekomstige	Nee

	<p>toelichting bij het voorontwerp voor dat plan gaat het bij dat plan om het toevoegen van 1830 tot 1840 woningen. De totale toename van woningen, ruim 2300, zou aanleiding moeten zijn om goed te beoordelen of de ontsluitingswegen dit aan kunnen.</p> <p>Daar komt nog bij dat voor het perceel tegenover Qumey ook al woningbouwplannen bestaan. Een omgevingsvergunning is daar nog niet lang geleden voor aangevraagd. Die aanvraag is bij gebrek aan onderbouwing verder buiten behandeling gelaten maar de plannen met dit perceel zijn duidelijk. Het gaat er om of het verkeer na realisatie van alle plannen voldoende door zal stromen en of de verkeerssituatie dan nog voldoende veilig is. Congestie van verkeer en afname van de verkeersveiligheid zou een reden kunnen zijn om dit plan niet of niet op deze wijze door te zetten.</p>	<p>ge verkeersvraag goed kunnen verwerken.</p> <p>Voor de beoordeling van de impact is gaan we uit van de plannen waarvan de planologische status vastligt. Dat is voor de Ruimte Kwartier feitelijk nog niet het geval en ook eventuele andere plannen zoals aan de Kometenweg hebben nu nog geen status. De plannen die in de toekomst vastgesteld worden moeten rekening houden met de dan geldende bestemmingsplannen of verleende vergunningen.</p> <p>Zie ook 1a.</p>	
1c.	Het ontbreken van deze onderzoeken voldoet niet aan het begrip een goede ruimtelijke ordening	In de analyses die uitgevoerd zijn voor de MER en de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor de 499 woningen op Het Kwadrant wordt voldoende onderbouwd dat de kruispunten het verkeer van het voorliggende plan aankunnen .	Nee

### 3.2 Indiener 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	aanpassing
1.	De nieuw te bouwen woningen moeten op een minimale afstand van 200 meter van de bedrijf. Er zijn afspraken gemaakt dat de milieucategorie omlaag gebracht zou worden (van categorie 4.2) naar 4.1. Het bestemmingsplan wat dit regelt is nog niet onherroepelijk. Het gaat specifiek om Ruimteweg 1 en Maarssenbroeksedijk 59 in Utrecht (Lage Weide)		
1a.	Hoe gaat de gemeente tot die tijd om met deze te hoge categorie?	<p>De hindercontour van het bedrijfsp perceel Maarssenbroeksedijk 59 in Utrecht overschrijdt het plangebied, echter worden er in de zone welke het plangebied overschrijdt geen gebouwen ten behoeve van wonen gerealiseerd, maar parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen zijn geen milieugevoelige functie waardoor deze overschrijding niet relevant is.</p> <p>Voor het bedrijf op het perceel Ruimteweg 1 in Utrecht geldt dat de 200 m contour over een klein deel van de bebouwing</p>	Nee

		<p>loopt.</p> <p>Op dit moment is er op het perceel geen bedrijf gevestigd in de categorie 4.2. Het gaat hier om een bedrijf met milieucategorie 3.1. De feitelijke situatie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.</p> <p>Het proces om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen met een lagere milieucategorie loopt op dit moment nog. De contour zal dan 100 meter worden.</p> <p>De verwachting dat de nieuwe situatie in de tussenliggende periode een belemmering vormt voor de vestiging van een bedrijf in categorie 4.2 is nihil omdat de ruimte voor een dergelijk bedrijf binnen het bedrijventerrein.</p> <p>Daarnaast is het op dit moment vrijwel onmogelijk om een bedrijf met milieucategorie 4.2 te vestigen op de percelen Maarsenbroeksedijk 59 en Ruimteweg 1. In het bestemmingsplan 'Lage Weide' zijn specifieke beleidsregels opgenomen omtrent het vestigen van bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wgh inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan op het industrieterrein ter plaatse van de aanduiding 'Overig-industrieterreinzone';</li> <li>• nieuwe geurrelevante inrichtingen zijn niet toegestaan;</li> <li>• Bevi-inrichtingen, behoudens bestaande ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', zijn niet toegestaan;</li> </ul> <p>Bedrijven met een milieucategorie 4.2 betreffen vaak een Wgh-, geurrelevante of Bevi-inrichting.</p> <p>Deze specifieke beleidsregel laat weinig ruimte over om een nieuw bedrijf met een milieucategorie 4.2 en de daarbij behorende emissies (richtafstanden) te laten vestigen in de buurt van Het Kwadrant 1. Het plangebied ligt namelijk buiten het gezondeerde industrieterrein en nieuwe geurrelevante bedrijven en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Echter uitsluiten van dergelijke inrichtingen betekent echter niet dat op betreffende kavels bedrijven met milieucategorie 4.2 niet mogelijk zijn.</p> <p>Mocht er tussen het van kracht worden van het bestemmingsplan Lage Weide met de aangepaste milieucategorie en de vergunning verlening voor de afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van de woningen zich een bedrijf willen</p>	
--	--	--	--

		vestigen waarvoor vergunning verleend had kunnen worden als de woningen er niet waren geweest dan is de ontwikkelaar bereid hiervoor de ontstane nadeelschade te dragen.	
1b.	Zijn hiervoor afspraken gemaakt met de betreffende bedrijven	Er zijn geen afspraken gemaakt met de zittende bedrijven. De zittende bedrijven worden door dit plan niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.	Nee
2.	De aansluitingen vanuit het gebied blijven conform de huidige situatie met een aansluiting op de Maarssenbroekseslag en een aansluiting op de Ruimteweg. Het probleem bij de huidige aansluitingen is dat je wel rechtsaf in en uit het gebied kan en ook linksaf in, maar niet linksaf uit. Dit zorgt voor een belasting van het wegennet (Ruimteweg - Floraweg en misschien zelfs Meteorenweg of de Atoomweg). Dit is grondgebied van de gemeente Utrecht. Hier geldt het bestemmingsplan 'Lage Weide'. Daarin is opgenomen dat er geen grootschalige uitbreidingen of nieuwbouw meer plaats kan vinden op Lage Weide in verband met de verkeersintensiteiten. Bouwactiviteiten in de gemeente Stichtse Vecht hebben zeker invloed op de verkeersintensiteiten op Lage Weide.		Nee
2a.	Graag zien wij dat deze verkeersintensiteiten in relatie tot bedrijventerrein Lage Weide in beeld gebracht worden.	<p>De 499 appartementen zorgen inderdaad voor extra verkeer, ook op het wegennet van Utrecht. Met behulp van het verkeersmodel (het VRU-model van de gemeente Utrecht, dat ook voor de planvorming van deze gebiedsontwikkeling is gehanteerd) is berekend wat het verkeerseffect is van deze ontwikkeling, ten opzichte van de referentiesituatie. In bijgevoegde plots van het verkeersmodel zijn de verschillen in de verkeersintensiteiten voor het planjaar 2030 weergegeven, voor het ochtendspitsuur, het avondspitsuur en het gehele etmaal (24 uur).</p> <p>Op deze plots is te zien dat direct ten zuiden van de Zuilense Ring er nog sprake is van enige (substantiële) verkeerstoenames op het Utrechtse wegennet. Extra verkeer in of door het bedrijventerrein Lage Weide is er niet.</p> <p>Risico's ten aanzien van de verkeersafwikkeling treden niet op op de wegvakken; deze kunnen in de verkeersvraag prima</p>	Nee

		<p>verwerken. Kritisch in een stedelijk netwerk zijn de kruispunten. Vanuit de verschilplots hebben wij nader gekeken naar twee kruispunten op het Utrechtse wegennet waar toename van verkeer wordt voorzien vanuit de 499 appartementen bij het Kwadrant: de kruispunten Ruimteweg / Meteorenweg en Ruimteweg / Lageweidseslag / Floraweg / Utrechtseslag.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kruispunt Ruimteweg / Meteorenweg: de toename van verkeer op dit kruispunt bedraagt 5,7% in de ochtendspits en 15,0% in de avondspits. De resulterende kruispuntstromen liggen in dezelfde orde grootte als in de situatie met een volledige gebiedsontwikkeling Kwadrant en Planetenbaan. Detailanalyses (in COCON) voor dit kruispunt lieten zien dat dit kruispunt bij die verkeersvraag nog ruim voldoende capaciteit heeft.</li> <li>• Kruispunt Ruimteweg / Lageweidseslag / Floraweg / Utrechtseslag: de toename van verkeer op dit kruispunt bedraagt 1,7% in de ochtendspits en 2,4% in de avondspits. Deze toenames zijn dusdanig beperkt dat deze niet de oorzaak zullen zijn van een slechte verkeersafwikkeling.</li> </ul> <p>Conclusie is daarmee dat er inderdaad sprake is van enige toename van verkeersintensiteiten op enkele wegen in beheer van de gemeente Utrecht, maar dat deze toenames relatief beperkt zijn en niet leiden tot overbelasting van deze wegen of de kruispunten. De verkeersafwikkeling blijft dus op orde. Zie bijlagen 1. VRU 3.4 2030 Referentie Kwadrant (499 woningen) MVT Etmaal 2. VRU 3.4 2030 Referentie Kwadrant (499 woningen) MVT Etmaal verschil t.ov. 2030 referentie.</p>	
2b.	Er komen 200 parkeerplekken in de stallingsgarage en 150 op maaiveld, Het lijkt dat er meer parkeerplaatsen komen dan op het huidige parkeerterrein kunnen staan.	<p>In het mobiliteitsonderzoek wordt op pagina 15 aangegeven hoe het benodigde aantal parkeerplekken van 371 is opgebouwd.</p> <p>Op de situatietekening bij de aanvraag, Definitief ontwerp inrichtingstekening d.d. 22 juni 2022, staan 151 parkeerplaatsen ingetekend op het maaiveld.</p> <p>In de tekening bij de aanvraag Plattegrond Kelder definitief d.d. 22 juni 2022 staan 220 parkeerplekken in de kelder aan-</p>	Nee



		<p>gegeven. Deze tekeningen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning.</p> <p>We gaan er vanuit dat de inrichting van het terrein en de realisatie van het gebouw conform de tekeningen wordt uitgevoerd en er 371 plekken worden aangelegd.</p> <p>In de situatie ten tijde van Fujitsu waren er 472 parkeerplekken op het parkeerterrein aanwezig.</p>	
2c	<p>De (studenten)woningen hebben een andere verdeling van aankomst en vertrek dan de kantoren.</p> <p>Dit effect op het omliggende wegennet lijkt niet verder onderzocht/uitgerekend te zijn.</p> <p>Analyses van kruispunt belastingen binnen de gemeente Utrecht ontbreken. Met name de Meteorenweg/Ruimteweg</p>	<p>In het kader van de (MER-)analyse van de planontwikkeling is wél specifiek gekeken naar het kruispunt Meteorenweg / Ruimteweg, omdat dit kruispunt als mogelijk kritisch naar voren kwam. Voor dit kruispunt zijn specifieke kruispuntanalyses uitgevoerd, met behulp van COCON, waarin de effecten voor de totale gebiedsontwikkeling van het Kwadrant en Planetenbaan in beeld gebracht en berekend of het bestaande met verkeerslichten geregelde kruispunt de verkeersvraag kan (blijven) verwerken. Het antwoord hierop is positief, zowel in de ochtend- als in de avondspitssituatie heeft dit kruispunt voldoende (rest)capaciteit.</p> <p>De beschouwing van dit kruispunt voor uitsluitend de ontwikkeling van de 499 appartementen is opgenomen in het antwoord op vraag 2a.</p>	Nee
2 <sup>d</sup>	<p>Er is ook alleen gekeken naar de aanwezigheid van een voetpad in de gemeente Stichtse Vecht, maar er is bijvoorbeeld op de enige wandelroute de wijk uit richting de Meteorenweg geen voetpad meer aanwezig. Wel is sinds kort een voetgangersoversteek aangebracht bij de verkeerslichten op het hiervoor genoemde kruispunt. Daarom zien wij graag dat ook deze effecten in beeld worden gebracht.</p>	<p>Het klopt dat er geen voetpad is langs de Meteorenweg. We hebben op termijn wel aan de andere zijde van de N230 een schitterend park waar mensen veilig en rustig van oost-naar-west kunnen lopen.</p> <p>Het huidige voetpad is voldoende om de bushaltes aan de Ruimteweg en de oversteek bij de kruising Meteorenweg veilig te bereiken.</p> <p>Wat betreft de ruimtelijk onderbouwning is er in het vastgestelde kaderdocument (2 juni 2020) de eis dat er drie langzaam verkeer aansluitingen zijn vanuit het Kwadrant naar het openbaar gebied.</p> <p>De eerste is ten zuiden van het plangebied, in de richting van Haagstede. De tweede is haaks op de Zuilsering, halverwege het plangebied naar het toekomstige fietspad in ruimtepark. En de derde aansluiting is aan de Ruimteweg, naar rechts</p>	Nee

		<p>richting de bushalte aan de ruimteweg en de fiets oversteek aan Meteorenweg.</p> <p>De verkeersregels voor alle verkeersdeelnemers zijn geregeld in het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV 1990), als uitwerking van de Wegenverkeerswet. Voetgangers zijn verplicht om gebruik te maken van een voetpad als dat aanwezig is. Wanneer dat niet aanwezig is, mogen voetgangers volgens artikel 4 van het RVV 1990 uitwijken naar het fietspad. Sinds kort is de verkeerslichtenregeling op het kruispunt Meteorenweg-Ruimteweg aangepast, ook voetgangers kunnen nu gebruik maken van de oversteek. De groentijden van de fietsoversteek zijn zo ingesteld dat voetgangers veilig de oversteek kunnen maken. Het fietspad langs de Meteorenweg is voldoende breed en de intensiteit van het fietsverkeer dermate laag dat voetgangers veilig gebruik kunnen maken van het fietspad langs de Meteorenweg.</p> <p>In het Mobiliteitsonderzoek Het Kwadrant, Goudappel Coffeng 17 november 2021, Bijlage 15 bij Ruimtelijke Onderbouwing Het Kwadrant wordt in hoofdstuk 6.1 ingegaan op de optimalisatie van de langzaamverkeersverbindingen.</p>	
--	--	--	--

## 4 Ambtshalve wijzigingen

	De opmerkingen van de ODRU zijn mee genomen in de ruimtelijke onderbouwing	De ruimtelijke onderbouwing is op onderdelen aangepast	
--	--	--	--

## 5 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

	De opmerkingen van de ODRU zijn mee genomen in de ruimtelijke onderbouwing	De ruimtelijke onderbouwing is op onderdelen aangepast	
--	--	--	--