



Ontwerpbestemmingsplan Haagstede

Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Ontvangen zienswijzen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Over de gevolgde procedure	4
2.1 Belangrijke stappen in de procedure	4
2.2 Zienswijzen	4
3 Zienswijzen	5
3.1 Toets ontvankelijkheid	5
3.2 Algemene beantwoording	5
3.3 Beantwoording individuele zienswijzen.....	12
3.3.1 Z1 BP Europe. Rotterdam	12
3.3.2 Z2 Dhr. M. Brugts, Boomstede 126, Maarssen	12
3.3.3 Z3 Menke, Bloemstede 491, Maarssen.....	14
3.3.4 Z4 J.M. Roetman, Boomstede 49, Maarssen	14
3.3.5 Z5 Van de Lugt- van de Bosch, Bloemstede 101, Maarssen	15
3.3.6 Z6 Familie Van Scherrenburg, Bloemstede 109. Maarssen.....	16
3.3.7 Z7 P. Spiekerman, Bloemstede 102, Maarssen.....	17
3.3.8 Z8 Provincie Utrecht	17
3.3.9 Z9 M.J. Stolwijk, Boomstede 118, Maarssen	18
3.3.10 Z10 A.M. Bouw en N.J. Jansen, Boomstede 128, Maarssen.....	19
3.3.11 Z11 P.J. Verhoef, Boomstede 4, Maarssen	21
3.3.12 Z12 A. Wassink, Bloemstede 115, Maarssen	21
3.3.13 Z13 P. van der Wal, Boomstede 23, Maarssen.....	22
3.3.14 Z14 A.W. Combe, Boomstede 125, Maarssen.....	23
3.3.15 Z15 R.H. Geurtsen en M. Geurtsen-Roseboom, Boomstede 120, Maarssen.....	23
3.3.16 Z16 W.G. van de Pasch, Boomstede 127, Maarssen	25
3.3.17 Z17 N. Zijderveld, Boomstede 652, Maarssen	26
3.3.18 Z18 M.M.A. van Gaalen, Boomstede 121, Maarssen	27
3.3.19 Z19 M. Landzaat en L.M. Landzaat-Tebben, Boomstede 129, Maarssen.....	28
3.3.20 Z20 P.W. de Boer, Boomstede 121, Maarssen.....	30
4 Staat van wijzigingen	34

1 Ontvangen zienswijzen

1.1 Inleiding

Met ingang van 17 februari heeft het ontwerpbestemmingsplan Haagstede gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 20 zienswijzen ontvangen. Over het ontwerpbestemmingsplan is op 22 februari 2017 een inloopavond in De Ark te Maarssen georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven.

De beantwoording van de inspraak en overlegreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is teruggekoppeld aan de indieners van de inspraak en overlegreacties en terug te vinden in bijlage 13 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota beantwoording zienswijzen betreffende het bestemmingsplan Haagstede heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Een aantal reacties dat regelmatig terug komt bij de zienswijzen wordt algemeen behandeld. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de tot nu toe gevolgde procedure belicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een algemene reactie gegeven op de veel voorkomende zienswijzen en een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen en worden de reacties beantwoord. Op grond van de zienswijzen en nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van zienswijzen, is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze (ambtshalve) aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4 (Nota van wijzigingen). Deze nota van beantwoording zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een zienswijze hebben gestuurd.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie en overleg van 4 november 2016 tot en met 15 december 2016, gedurende 6 weken;
2. Behandelen inspraak en vooroverleg en vrijgeven ontwerpbestemmingsplan Haagstede voor zienswijzen door college d.d. 7 februari 2017;
3. Zienswijzen mogelijkheid met ingang van 17 februari tot en met 30 maart 2017, gedurende 6 weken;
4. Inloopavond op 22 februari 2017;

2.2 Zienswijzen

De zienswijzenperiode rond het ontwerpbestemmingsplan kende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf vrijdag 17 februari 2017 en een inloopbijeenkomst op 22 februari 2017. Zowel de terinzagelegging als de inloopbijeenkomst zijn van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke website www.stichtsevecht.nl en via het wijknieuws. Tevens is de terinzagelegging op 16 maart 2017 gepubliceerd in de Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en op papier op het gemeentekantoor in Maarsse.

3 Zienswijzen

3.1 Toets ontvankelijkheid

Er zijn 20 zienswijzen ingediend, waarvan 19 zienswijzen tussen 17 februari en 30 maart 2017. Eén zienswijze, van de bewoner van Boomstede 121, is buiten de termijn binnen gekomen. Dit betreft de zienswijze Z20 die is ingediend via het digitale formulier. Deze zienswijze is een dag te laat ingediend en daarom niet ontvankelijk. De zienswijze wordt wel inhoudelijk behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen Haagstede.

3.2 Algemene beantwoording

a. Verkeer

1. Verkeersstructuur algemeen

Het plangebied wordt in de huidige situatie aan vier zijden omsloten door wegen, waardoor het een in- en afgesloten karakter heeft. Naast leefbaarheidsaspecten zorgt dit er voor dat voor de toekomstige bewoners de bereikbaarheid van voorzieningen in Maarssenbroek te voet en per fiets beperkt is en gevaarlijke situaties zal opleveren. Het voor Maarssenbroek kenmerkende netwerk van voet- en fietspaden is ter plaatse van het plangebied nu niet aanwezig.

Gelet hierop is op groter schaalniveau dan alleen het plangebied gekeken naar de verkeerstructuur waarbij de volgende uitgangspunten golden:

1. het versterken van het netwerk van voet- en fietspaden in Maarssenbroek;
2. het verbeteren van de verkeerstructuur in de omgeving van het plangebied;
3. het behoud van een aansluiting op de Zuilense Ring ter hoogte van het plangebied;
4. het creëren van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot een verkeerskundig plan waarbij de aansluiting op de Zuilense Ring verplaatst wordt. Hierdoor komt de barrièrewerking van de Maarssenbroekse Slag te vervallen waardoor er vanuit het plangebied aangesloten kan worden op de voet- en fietspaden netwerk van Maarssenbroek. De bewoners van de omliggende wijken kunnen hierdoor tevens gebruik maken van de groen- en waterzone die in het plangebied aanwezig is en versterkt zal worden.

2. Status verkeersonderzoeken

In verschillende zienswijzen zijn zorgen geuit over de verkeerskundige consequenties behorend bij de voorgenomen ontwikkeling van Haagstede en de daarbij gehanteerde onderzoeken.

Reactie

In diverse zienwijzen wordt aangegeven dat de verkeersonderzoeken die gebruikt worden om aan te tonen dat de verkeerssituatie in de nieuwe situatie (na planrealisatie) aanvaardbaar is, verouderd zijn. Wij hebben bureau Delft Infra Advies de onderzoeken opnieuw laten bekijken. De memo naar aanleiding van dit onderzoek vindt u in bijlage 1a bij de toelichting.

3. Doorstroming van het verkeer en turborotonde

In verschillende zienswijzen wordt aangegeven dat gevreesd wordt dat het verkeer in de nieuwe situatie met rotondes op zal stropen.

Reactie

Door de aanleg van twee rotondes en het opheffen van een kruispunt met een verkeersregelininstallatie op de Floraweg zal de doorstroming ter plaatse verbeterd worden wat een positieve uitwerking heeft op o.a. de verkeersveiligheid, de luchtkwaliteit en de geluidbelasting.

In de Notitie plan van aanpak verkeer, bijlage 10, pagina 3 wordt aangegeven dat indien er gekozen wordt voor een rotonde op de kruising Boomstede – Floraweg – Maarssenbroekseslag er een turborotonde nodig is. Op pagina 4 van de notitie wordt een tekening met het ruimtebeslag gegeven van een dergelijke rotonde. Op de verbeelding is dit ruimtebeslag voor een turborotonde ook aangegeven.

Door een dergelijke rotonde aan te leggen zal het verkeer richting Lage Weide weinig hinder ondervinden van grotere verkeerstromen richting de (verlegde) Maarssenbroekseslag en wordt de doorstroming in zijn algemeenheid bevorderd.

Uit het aanvullende onderzoek van Delft Infra Advies van 26 april 2017 blijkt dat deze conclusie nog steeds geldt.

4. Mogelijkheid opheffen aansluiting op Zuilense Ring

In verschillende zienswijzen wordt gevraagd of de aansluiting van de Floraweg op de Zuilense Ring niet opgeheven kan worden.

Reactie

De ontworpen verkeerskundige structuur is door een verkeerskundig adviesbureau (Delft Infra Advies) onderzocht. Uit de verschillende verkeersonderzoeken is gebleken dat zelfs het opheffen van de aansluiting op de Zuilense Ring niet tot evenredige verkeerskundige belemmeringen zou leiden. Om de negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving tot een minimum te beperken heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 25 november 2014 besloten dat een oprit van de Floraweg op de Zuilense Ring behouden moet blijven.

5. Effect van de kortere oprit

In verschillende zienswijzen wordt aangegeven dat men vreest dat een kortere oprit zorgt voor meer filevorming op de Maarssenbroekseslag en de Floraweg.

Reactie

Uit de verkeersonderzoeken blijkt dat de samenvoeging van de nieuwe oprit met de huidige Amsterdamse Slag, ondanks de kortere samenvoegstrook, niet tot verkeerskundige knelpunten zal leiden. Wel wordt aanbevolen om de toegestane maximum snelheid op de Amsterdamse Slag te verlagen om het invoegen te vergemakkelijken. De gemeente zal hiervoor met de verantwoordelijke eigenaar van dit wegdeel in overleg treden. Onderkend wordt dat er op de Zuilense Ring in de spitsperiode files ontstaan. Dit wordt vooral veroorzaakt door de aansluiting van de Zuilense Ring met de A2. De betrokken overheden gemeentes, Provincie Utrecht en Rijkswaterstaat zijn verschillende varianten aan het onderzoeken voor deze aansluiting om zo de fileproblemen op de Zuilense Ring te verminderen. De voorgenomen ontwikkeling van Haagstede en het verplaatsen van de oprit vanaf de Floraweg heeft echter geen negatieve effecten op dit bestaande probleem.

Wanneer gekeken wordt naar de effecten op een groter schaalniveau (netwerk), wordt geconcludeerd dat de verplaatsing van de oprit een verwaarloosbaar effect zal hebben op de verkeersstromen in Maarssenbroek. Dit wordt bevestigd in het aanvullend onderzoek van Delft Infra Advies van 26 april 2017.

We zijn van mening dat met de voorgenomen ontwikkeling van Haagstede, inclusief de verkeerskundige aanpassingen, in voldoende mate rekening is gehouden met de (verkeerskundige) belangen van de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied.

b. Geluid

In verschillende zienswijzen zijn zorgen geuit over de akoestische consequenties behorend bij de voorgenomen ontwikkeling van Haagstede.

Reactie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten aanzien van het aspect 'geluid' voor de omgeving van het plangebied mogelijk consequenties vanwege:

1. de verkeerskundige aanpassingen die met de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaan;
2. eventuele effecten vanwege het weerkaatsen van wegverkeerslawaai tegen het gezondheidscentrum.

Hieronder wordt verder ingegaan op deze twee punten

Ad 1 Verkeerskundige aanpassingen

Indien bij een ruimtelijke ontwikkeling wegaanpassingen gepaard gaan, dient in het kader van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Onderzocht moet worden of er vanwege de voorgenomen wegaanpassingen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Hiervan is sprake wanneer de geluidbelasting op een woning in de toekomstige situatie 2 dB of meer toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is een dergelijk akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1 bij de Toelichting van het bestemmingsplan). Naar aanleiding van de inhoudelijke beoordeling van de ODRU is het akoestisch onderzoek ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. O.a. de dag-, avond- en nachtverdeling op de Floraweg zijn aangepast, het wegdektype op de Floraweg is aangepast en er zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd in reactie op de zienswijzen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorgenomen wegaanpassing van de Floraweg (incl. de effecten van de verplaatsing van de oprit naar de Zuilense Ring) zorgt voor een maximale toename van het geluid vanwege deze weg op de bestaande woonwijk Boomstede van 0,9 dB. Hierbij is, in lijn met het gemeentelijke Actieplan Omgevingslawaai en het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan rekening gehouden met het toepassen van het wegdektype SMA NL5 op de nieuwe rotondes en het wegvak tussen de rotondes.

Vanwege de voorgenomen wegaanpassingen is er daarom geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Een toename van maximaal 0,9 dB is met het menselijke gehoor niet waarneembaar en wordt door de wetgever aanvaardbaar geacht.

Naast het formele wettelijke kader, waaraan voldaan wordt, is tevens de algehele geluidssituatie in de omgeving van het plangebied nader beoordeeld. Aangezien de woningen in vooral de wijk Boomstede geluidbelastingen ondervinden van meerdere wegen (o.a. Floraweg en de Zuilense Ring) geeft de gecumuleerde (van alle wegen tezamen) geluidbelasting het beste beeld van de akoestische situatie. Wanneer naar de gecumuleerde geluidbelasting wordt gekeken, concluderen we dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de akoestische situatie in de wijk Boomstede. De (geringe) negatieve effecten van wegaanpassingen aan de Floraweg en het weerkaatsen van wegverkeerslawaai tegen het gezondheidscentrum worden opgeheven door de maatregelen aan de Zuilense Ring (geluidscherm en geluidreducerend asfalt).

De bestaande woningen zijn gelegen aan een drukke infrastructuur en daar horen hoge(re) geluidsbelastingen bij. Met schermen en stil asfalt worden de geluidsniveaus zo veel mogelijk beperkt. De hoogste gecumuleerde waarde bij de bestaande bouw in Boomstede bedraagt in de toekomstige situatie 60 dB (in de huidige situatie is dit 61 dB). Deze situatie wordt, gezien de getroffen maatregelen, door de gemeente als acceptabel beoordeeld. Het is voor bewoners, maar ook voor de gemeente Stichtse Vecht, wel duidelijk dat de gecumuleerde geluidbelasting voor woningen in de wijk Boomstede, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie relatief hoog is. De voorgenomen ontwikkeling van Haagstede, inclusief de bijbehorende verkeerskundige aanpassingen, hebben geen echter geen negatief effect op deze situatie. Naast de gecumuleerde geluidbelasting bepaalt de aan- of afwezigheid van een luwe (geluidbelasting <48 dB) gevel de mate van een goed woon- en leefklimaat. In de toekomstige situatie beschikken nagenoeg alle woningen in de omgeving van het plangebied over een luwe gevel ter plaatse van in ieder geval de begane grond en de eerste verdieping. Voor de enkele woningen waar dit niet het geval is, is sprake van een bestaande situatie waar vanwege de voorgenomen planontwikkeling een lichte verbetering optreedt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling, inclusief verkeerskundige maatregelen, geen significant negatieve ontwikkelingen hebben op de omliggende woonwijk en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor de wijk Bloemstede zal de voorgenomen ontwikkeling een licht positief effect hebben. Het verplaatsen van de Maarssenbroekse Slag, het stille asfalt op de Floraweg en Zuilense Ring en de geluidsschermen en -wallen zullen een licht positief effect hebben op de geluidbelasting op de achtergevels van de aangrenzende woningen in de wijk Bloemstede.

Ad 2. Weerkaatsing geluid appartementen gebouw /gezondheidscentrum

Terecht wordt in verschillende zienswijzen opgemerkt dat een gebouw dicht op een weg kan zorgen voor weerkaatsing van het geluid. Om dit na te gaan is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting op verschillende achtergevels en –tuinen van woningen in Boomstede de geluidbelasting berekend met én zonder de realisatie van de Haagstede inclusief de bijbehorende verkeerskundige maatregelen. Uit deze berekeningen van de gecumuleerde geluidbelasting is gebleken dat vanwege de planontwikkeling een toename van maximaal 1 dB optreedt op de achtergevels van enkele woningen en een afname van maximaal 2 dB ter plaatse van de maatgevende achtertuinten. Op de plaatsen waar een verhoging van de gecumuleerde geluidbelasting optreedt wordt de voorkeurswaarde van 48 dB voor nieuwbouwwoningen niet overschreden. Overigens zijn toenames van het equivalente geluidniveau pas met het menselijk oor waarneembaar vanaf ongeveer 2-3 dB. Een toename van het geluid van 1 dB wordt daarom gezien als geen hinderlijke toename.

Geconcludeerd wordt dat er vanwege de voorgenomen ontwikkeling van de wijk Haagstede, inclusief de daarbij horende verkeerskundige aanpassingen, geen onevenredige nadelige geluidseffecten op zullen treden op de omliggende woonwijken.

c. Luchtkwaliteit

1. Effecten op de luchtkwaliteit vanwege de ontwikkeling van Haagstede

In verschillende zienswijzen zijn zorgen geuit over de effecten op de luchtkwaliteit vanwege de voorgenomen ontwikkeling van Haagstede.

Reactie

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is een onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit uitgevoerd. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de verschillende bronnen en onderzoeksmethoden, te weten:

- gedetailleerde luchtkwaliteitberekeningen met het rekenprogramma Geomilieu STACKS uitgevoerd door Aveco de Bondt;

- gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland opgesteld door het RIVM;
- gegevens van de Provincie Utrecht;
- gegevens van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De informatie die uit deze verschillende bronnen komt, laat een vergelijkbaar beeld zien. Dit beeld is dat ter plaatse van de nieuwe woonwijk, maar ook ter plaatse van de in omgeving gelegen woonwijken, de luchtkwaliteit voor zowel stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) als zeer fijn stof (PM_{2,5}) ruimschoots voldoet aan de hiervoor geldende wettelijke normen (voor stikstofdioxide en fijn stof is de norm 40 µg/m³ en voor zeer fijn stof 25 µg/m³). Uit de meest recente gegevens van het NSL (2016) blijkt dat langs de Zuilense Ring en de Floraweg de achtergrondwaardes voor stikstofdioxide variëren tussen de ca. 24 en 31 µg/m³. Voor fijn stof variëren de achtergrondwaardes tussen de ca. 19 en 21 µg/m³ en voor wat betreft zeer fijn stof tussen de ca. 11 en 12 µg/m³.

De algemene trend van de afgelopen en komende jaren voor luchtkwaliteit is daarnaast dat, ondanks het drukker wordende verkeer, de luchtkwaliteit in Nederland verbetert. Dit komt door o.a. de alsmaar schoner wordende motoren in auto's en vrachtwagens en de strenge emissie-eisen voor de industrie.

2. Invloed appartementengebouw/gezondheidscentrum

In verschillende zienswijzen zijn zorgen geuit over het effect van het hogere gezondheidscentrum op de luchtkwaliteit, vooral vanwege mogelijke weerkaatsing van fijn stof tegen de gevel van het toekomstige gebouw.

Reactie

De enige bekende negatieve effecten voor wat betreft fijn stof als gevolg van de situering van gebouwen noemen we 'street canyons'. Street canyons zijn smalle straten met hoge gesloten bebouwing aan beide zijden van de straat. Emissies die plaatsvinden in de straat (vooral van verkeer) kunnen dan niet wegwaaien en zullen deels blijven hangen in de street canyon.

De bebouwing aan weerszijde van de Floraweg staat relatief ver van elkaar en daarnaast is er geen sprake van een lang gesloten bebouwingsfront. Van een street canyon is gelet hierop ook in de toekomstige situatie geen sprake. De realisatie van het gezondheidscentrum/ appartementengebouw zal gelet op de relatief geringe hoogte en lengte niet zorgen voor een significant negatief effect op de omgeving.

d. Appartementengebouw

1. Ligging appartementengebouw/ gezondheidscentrum

In verschillende zienswijzen wordt opgemerkt dat het appartementencomplex te hoog zou zijn en te dicht bij de weg staat. Hierdoor wordt verlies van privacy verwacht, vermindering van vrij uitzicht en overlast door weerkaatsing van zonlicht. Voorgesteld wordt om het complex te verplaatsen naar elders in Haagstede, bijvoorbeeld naar een locatie achter het tankstation.

Reactie

Hieronder wordt op de genoemde punten over de situering van het appartementengebouw ingegaan.

Keuze van de plek voor het appartementengebouw

In het beeldkwaliteitsplan Haagstede (bijlage 12 bij het bestemmingsplan waarin de uitgangspunten voor de architectuur worden beschreven) wordt het appartementencomplex aangeduid als 'ruimtelijk accent en herkenningspunt vanaf de Floraweg'.

Het appartementencomplex bestaat uit 48 appartementen (of 28 appartementen met een gezondheidscentrum), verdeeld over 4 bouwlagen (goothoogte maximaal 12 meter, bouwhoogte maximaal 14 meter). Dit is hoger dan de rest van de woningen van Haagstede. Stedenbouwkundig wordt er waarde aan gehecht om het woningbouwprogramma zowel qua omvang, prijs als verschijningsvorm te laten variëren. Een gebouw dat nét iets hoger is dan de rest past hier goed bij.

De reden dat het appartementencomplex bij de entree van de wijk wordt geplaatst heeft ook een stedenbouwkundige reden. Door dit gebouw dat afwijkt van de rest van Haagstede bij de entree van de wijk te plaatsen is direct duidelijk waar deze entree is en hiermee kan de entree op een fraaie manier worden vormgegeven. Bovendien hoeft het verkeer voor het appartementencomplex met gezondheidscentrum niet door de hele wijk te rijden voordat zij haar bestemming heeft bereikt.

De locatie van het appartementencomplex is dus direct gekoppeld aan de locatie van de entree van Haagstede. Over de locatie van de entree is uitgebreid overleg gevoerd tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Verschillende varianten zijn bestudeerd. Op basis van een stedenbouwkundige en verkeerstechnische afweging is gekozen voor de ontsluiting via de Floraweg (met rotonde).

Verplaatsen appartementengebouw/ gezondheidscentrum

Indien het appartementencomplex verplaatst zou worden naar de andere kant van de entree, achter het benzinestation, komt deze middenin de wijk te liggen. Hiermee verdwijnt de logica van de bijzondere gebouwen (appartementencomplex, tankstation, bedrijfsverzamelgebouw) langs de Floraweg met een rustige woonwijk erachter. Bovendien verliest het appartementengebouw op deze plek zijn waarde als attentiepunt.

Inkijk en verlies aan privacy

De afstand tussen het bouwvlak van het appartementencomplex tot de achtergevel van de woningen in Boomstede is 42 tot 56 meter en tot de woningen in Bloemstede 20 tot 30 meter. Bovendien bevindt zich tussen de woningen in Boomstede en de Floraweg nog een wal met geluidsscherm. Over deze afstand is verlies aan privacy door inkijk nihil. Om het gebouw en de buitenruimtes beter vorm te kunnen geven en daarmee tegemoet te komen aan de wens meer rekening te houden met de privacy van de omliggende woningen is besloten het bouwvlak te vergroten waardoor er meer flexibiliteit is in de situering en vormgeving van de appartementen. Het bebouwingspercentage is over het gehele vlak omlaag gegaan naar 50%.

Weerkaatsing zonlicht

Voor de ontwikkeling van het appartementencomplex wordt een stoere, sobere baksteenarchitectuur voorgesteld, waardoor weerkaatsing van zonlicht geen issue zal zijn.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Om tegemoet te komen aan de geuite zorgen is het bouwvlak waar het appartementencomplex komt vergroot. Om te waarborgen dat het bebouwd oppervlak niet toeneemt, is ook het bebouwingspercentage verlaagd. Binnen dit vlak komen nog altijd maximaal 48 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen, maar hierdoor ontstaat meer bewegingsruimte om bij de uitwerking met de architect van het gebouw goed te kijken naar privacy, buitenruimtes, etc.. Wij denken hiermee beter tegemoet te kunnen komen aan de zorgen die in de zienswijze geuit zijn. Randvoorwaarde blijft wel dat het gebouw zijn geluidwerende functie voor de wijk behoudt.

e. Sociale woningbouw

1. Sociale huurwoningen

In diverse zienwijzen wordt aangegeven dat men het jammer vindt dat er geen sociale huurwoningen in het plan worden gebouwd.

Reactie

Bij de planvorming rond Haagstede zijn door de gemeente afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het percentage sociale woningbouw. Afgesproken is dat in principe 30% van de woningen sociale woningen moeten zijn. Van deze afspraak kan worden afgeweken indien het gezondheidscentrum Boomstede in de nieuwe wijk gehuisvest wordt. Dan mag een lager percentage sociale woningen gerealiseerd worden. De te realiseren sociale woningen in het gebied mogen worden uitgevoerd als huurwoningen maar ook als koopwoningen. In het gebied zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen gepland en de verwachting is dat de sociale woningen in de appartementen zullen komen. Naast deze algemene afspraken over het percentage sociale woningen heeft de gemeente met de ontwikkelaar geen afspraken gemaakt over het type woning. In deze situatie is hier specifiek voor gekozen omdat de haalbaarheid van het plan met dergelijke afspraken sterk onder druk zou komen te staan. Op basis van de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken is het echter niet zeker dat in het gebied sociale huurwoningen komen. De ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om alleen sociale koopwoningen te realiseren. Dit neemt niet weg dat uit ons eigen woningbehoefte onderzoek blijkt dat er ook een grote vraag is naar sociale koopwoningen waardoor we de realisatie van deze woningen in alle gevallen als meerwaarde zien.

f. Planschade

1. Schade door het nieuwe bestemmingsplan

In diverse zienswijzen wordt aangegeven dat men van mening is dat men schade leiden door de nieuwbouwplannen.

Reactie

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) biedt in artikel 6.1 de mogelijkheid aan belanghebbenden immateriële schade door nieuwbouwplannen te verhalen. De bepaling van planschade gebeurt via een planologische vergelijking. En niet via een vergelijking van de feitelijke situaties. Dat wil zeggen dat het gaat om de vraag wat volgens het oude bestemmingsplan maximaal mogelijk was. In dit geval kantoren en bedrijven. En wat de maximale mogelijkheden zijn onder het nieuwe bestemmingsplan. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat als er bebouwing voor uw deur komt, dit volgens het oude bestemmingsplan ook al (gedeeltelijk) had gekund. Ook als geen gebruik is gemaakt van de bestaande mogelijkheden, moet daarmee wel rekening worden gehouden. Bij de bepaling van de planschade moet dus de bestaande mogelijkheden als het ware worden 'afgetrokken' van de nieuwe mogelijkheden. Het nadeel dat per saldo overblijft, is de planschade. De gemeente schakelt voor het bepalen van de schade een deskundige in, dit hoeft u niet zelf te doen. Op de gemeentelijke website vindt u meer uitleg en een formulier waarmee u een verzoek tot vergoeding van planschade kunt doen.

3.3 Beantwoording individuele zienswijzen

3.3.1 Z1 BP Europe. Rotterdam

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het verleden zijn er afspraken gemaakt over de ontwikkelmogelijkheden op de locatie aan de Floraweg. BP wil bevestigd zien dat deze gestand worden gehouden.	De gewenste groeimogelijkheden zitten reeds in het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Haagstede had locatie echter onterecht de bestemming groen gekregen. De plangrens rond het benzinstation zal worden aangepast zodat de grond aan de noordoostzijde van het benzinstation, nu met de bestemming Groen, niet meer binnen de plangrens van Haagstede valt. Hierdoor kan voor deze grond worden conform afspraak alsnog worden uitgegaan van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.	Ja
b.	In het verleden zijn afspraken gemaakt over grondruil ten behoeve van het de locatie aan de Floraweg. BP wil bevestigd zien dat deze in stand gehouden worden.	De gemaakte afspraken in het verleden hadden direct verband met een geplande grondruil. De grond die toen geruild zou worden is nu niet meer beschikbaar. In overleg met BP is een andere grondruil afgesproken. Deze grondruil biedt de BP dezelfde ontwikkelmogelijkheden alleen op een iets andere locatie op het terrein. De in het verleden gemaakte afspraken worden hiermee gewaarborgd.	Ja

3.3.2 Z2 Dhr. M. Brugts, Boomstede 126, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De bouw van het appartementengebouw van 14 meter hoog tast onze privacy aan en geeft een vermindering van zonlicht en uitzicht.	Zie onze algemene reactie onder 3.2.d	Nee
b.	De bouw doorkruist zichtlijnen en toezeggingen van de gemeente op dat punt. In het verleden zijn toezeggingen gedaan over de hoogte van eventuele bebouwing en de maximale hoogte op de locatie. Deze Toezeggingen worden nu niet nagekomen	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan	Nee

		<p>vastgelegd.</p> <p>Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert.</p>	
c.	Het hoge gebouw weerkaatst het geluid van de voorbijrijdende auto's.	Zie onze algemene reactie onder 3.2.b weerkaatsing geluid gezondheidscentrum.	Nee
d.	De verkeersonderzoeken zijn gebaseerd op gedateerde en achterhaalde onderzoeken.	Het meeste recente verkeerskundige onderzoek dateert van september 2013. In reactie op zienswijzen is aan het verkeerskundig adviesbureau gevraagd na te gaan of de huidige (verkeers-)situatie consequenties heeft ten aanzien van de conclusies en adviezen van destijds. Het verkeerskundig adviesbureau heeft in een aanvullende notitie onderbouwd dat de conclusies en adviezen uit de verschillende verkeersonderzoeken nog steeds gelden.	Nee
e.	Door de twee haakse bochten kort op elkaar ontstaat vertraging. Het verkeer zal opstropen en vertraging veroorzaken bij het verlaten van de wijk Boomstede.	Zie onze algemene reactie onder 3.2.a Effect van de kortere oprit.	Nee
f.	File op de A2 veroorzaakt ook opstopping op de op- en afritten vanuit Maarssenbroek. Dit is slecht voor de veiligheid op de op- en afritten.	Door filevorming op de A2 slaat het verkeer terug op de Zuilense Ring. Dit heeft een negatief effect op de doorstroming van de toe- en afritten in Maarssenbroek. Omdat de snelheid op de toe- en afritten hierdoor afneemt heeft dit geen nadelig effect op de verkeersveiligheid.	Nee
g.	Door de toename van het verkeer komt er meer fijnstof en ultra fijnstof. In combinatie met hoogbouw zal de luchtvervuiling buitenproportioneel toenemen.	Zie onze algemene reactie onder 3.2.c over luchtkwaliteit.	Nee
h.	Omdat het gebied van Haagstede lager ligt dan de omliggende wegen wordt gevreesd dat de vervuiling daar blijft hangen.	Fijnstof dat uitgestoten wordt door wegverkeer verwaait relatief snel. Uit metingen blijkt dat op een afstand groter dan 10 meter tot een weg de waarden fijn stof nagenoeg gelijk zijn aan de achtergrondconcentraties. Situaties waarbij sprake is van een ophoping van fijn stof doen zich enkel voor in gebieden waarbij hoge gebouwen aan weerszijden dicht op een weg staan. Dit is hier niet het geval. De hoogteligging van het plangebied zal niet leiden	Nee

		tot een ophoping van fijn stof.	
i.	Er is geen onderzoek aanwezig naar het grondwater. Gevreesd wordt voor verzakking van de woningen en wegen, kwelwater etc in de nieuwe wijk.	Voor de bouw van de woningen zal er onderzocht moeten worden op welke wijze de woningen moeten worden gefundeerd. Van verzakking van de woningen door grondwater zal geen sprake zijn. Daarnaast zal de ontwikkelaar, conform de eisen van het Hoogheemraadschap, voldoende oppervlaktewater moeten aanleggen en zorgen voor een goede waterafvoer. Het is het hoogheemraadschap dat de peilhoogtes van het water bepaald in de omliggende waterpartijen. Op basis van deze waterpeilen wordt de drooglegging onder de nieuwe woningen bepaald. Waardoor de vrees voor verzakkingen of wateroverlast niet nodig is	Nee
j.	Er wordt niet voldaan aan de richtlijn van de gemeente dat er 30% sociaal gebouwd moet worden.	Zie onze algemene reactie onder 3.2.e Sociale woningbouw	Nee
k.	De bewoners van Boomstede zouden graag zien dat voor dit project een klankbordgroep opgericht gaat worden.	De ontwikkelaar is bereid de bewoners te betrekken bij de verdere invulling van de wijk. De ontwikkelaar zal u verder informeren over wanneer en de wijze waarop dit plaats zal vinden.	Nee

3.3.3 Z3 Menke, Bloemstede 491, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het vuilwaterriool in Bloemstede is overbelast. Graag het riool van de nieuwe wijk niet aansluiten op dat van Bloemstede maar op afvoer richting de Maarssebroeksedijk.	De aansluiting van het vuilwaterriool is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal bij de verdere uitwerking van zijn bouwplannen rekening moeten houden met een goede afvoer van het vuile water. Dit gebeurt in overleg met de deskundigen op het gebied van riool bij de gemeente en andere betrokken partijen. Daarbij wordt zeker rekening gehouden met de capaciteit van de riolering.	Nee

3.3.4 Z4 J.M. Roetman, Boomstede 49, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de verkeersstudie van 2 september 2013 wordt aangegeven dat het verschuiven van de aansluiting op de Zuilense ring gezien	In onze algemene reactie onder 3.2.a. over verkeer wordt ingegaan op de rotonde.	Nee

	als een geringe verschuiving met een verwaarloosbaar effect. Door de plaatsing van de rotonde zijn er daadwerkelijk effecten op de verkeersstromen.		
b.	In de bereikbaarheidsstudie van 15 november 2010 (Bijlage 8) wordt geen rotonde genoemd. In de vervolgotitie van 2 september 2013 (bijlage 9) is sprake van een verschoven ligging van de toerit op de NRU en een rotonde. Onderbouwing hiervoor ontbreekt.	Ten aanzien van de verkeerskundige situatie in de omgeving van het plangebied hebben zich in de loop van de afgelopen jaren verschillende varianten voorgedaan. In 2010 was er nog sprake van óf het behoud van de Maarssenbroekse Slag óf het in zijn geheel laten vervallen van de oprit. Later heeft de gemeenteraad besloten dat er in ieder geval een oprit behouden dient te blijven en heeft er onderzoek plaatsgevonden naar een alternatieve locatie van de oprit (zie hiervoor tevens de algemene beantwoording onder 3.2.a). Geadviseerd is om bij het verplaatsen van de oprit naar het bestaande kruispunt Floraweg-Boomstede, een turborotonde aan te leggen om zodoende de doorstroming te bevorderen.	Nee
c.	De verplaatsing van de Maarssenbroekseslag (toerit) heeft als nadeel dat er meer verkeer langs Haagstede en Boomstede wordt geleid waardoor het moeilijker wordt deze wijken te verlaten en het minder veilig wordt.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a	Nee
d.	Het is onduidelijk of de (verlegde) Maarssenbroekseslag een 2-baansweg wordt waardoor verkeersstromen die nu over de Ruimtweg gaan ook deels langs Boomstede en Haagstede gaan.	In de plannen is alleen rekening gehouden met een oprit naar de Zuilersering zoals nu ook het geval is.	Nee
e.	Door de toename van het verkeer neemt ook de geluidsoverlast toe.	Zie onze algemene reactie over geluid onder 3.2.b.	Nee

3.3.5 Z5 Van de Lugt- van de Bosch, Bloemstede 101, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het appartementengebouw komt tegenover de woning, het gebouw neemt licht en zon weg.	Wij begrijpen dat het vervelend is als er bebouwing komt op een plek waar dit niet eerder gepland was. Zoals het nu in het bestemmingsplan is opgenomen komt op ca 20 meter van de zijgevel van de woning. Gezien de ligging van de bebouwing aan de noord-oostzijde van de woning zal er wellicht op enkele momenten in het voor een najaar sprake (kunnen) zijn van schaduw in uw tuin.	Nee
b.	Kan het appartementengebouw niet aan de andere kant van de nieuwe wijk.	Zie onze algemene reactie over de ligging van het appartementengebouw onder 3.2.d.	Nee

c.	Wat gaat er met de geluidwal gebeuren? Als deze wordt weggehaald dan kan men zo de tuin inlopen terwijl dat nu afgesloten is.	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij er voor zorg zal dragen dat de nieuwbouw goed afgescheiden wordt van de bestaande wijk. De afscheiding moet er voor zorgen dat mensen niet zomaar via de achterkanten van de nieuwe woningen om de sloot heen kunnen lopen naar Bloemstede. Daarnaast is het voor de geluidafscherming nodig dat de geluidwal die nu de Maarssenbroekse Slag volgt langs de Floraweg doorgezet wordt naar het appartementengebouw.	Nee
----	---	--	-----

3.3.6 Z6 Familie Van Scherrenburg, Bloemstede 109. Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het weghalen van de geluidwal heeft gevolgen voor de flora en fauna is dit onderzocht.	Het verwijderen van de geluidwal inclusief begroeiing langs de weg is onderzocht. Het onderzoek laat zien dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan voor wat betreft de soortenbescherming.	Nee
b.	Het weghalen van de geluidwal is niet noodzakelijk voor de bouw van de nieuwe wijk.	Het is helaas niet mogelijk de bestaande geluidwal achter de woningen aan de Bloemstede te handhaven. In plaats daarvan zal aan de achterzijde van de nieuwe woningen langs de sloot een groenstrook van 3 meter breed worden aangelegd. De woningen krijgen daarbij een achterpad en een berging achter in de tuin. De ruimte van de geluidwal is nodig voor woningbouw. De ontwikkelaar moet investeren in geluidwerende voorzieningen en het verleggen van de Maarssenbroekse Slag. Dit wordt alleen maar terugverdient als er ook voldoende woningen gebouwd kunnen worden. Omdat de Maarssenbroekseslag verlegd wordt is de geluidwal niet meer nodig om de woningen van Bloemstede te beschermen tegen het verkeersgeluid.	Nee
c.	Het weghalen van de geluidwal tast de privacy aan en heeft negatief invloed op ons woongenot.	Zie onze algemene reactie over de appartementen onder 3.2.d.	Nee
d.	De bouw van het appartementengebouw van 14 meter hoog tast onze privacy aan en geeft een vermindering van zonlicht en uitzicht.	Zie onze algemene reactie over de appartementen onder 3.2.d. De ontwikkelaar heeft aan gegeven met de bewoners van Bloemstede verder te willen praten over het uiteindelijke	Nee

		ontwerp van het nieuwe gebouw en daar waar kan rekening te willen houden met de wensen van de bewoners.	
--	--	---	--

3.3.7 Z7 P. Spiekerman, Bloemstede 102, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De bouw van het appartementengebouw van 14 meter hoog tast onze privacy aan en geeft een vermindering van zonlicht en uitzicht.	Zie onze algemene reactie over de appartementen onder 3.2.d. De ontwikkelaar heeft aan gegeven met de bewoners van Bloemstede verder te willen praten over het uiteindelijke ontwerp van het nieuwe gebouw en daar waar kan rekening te willen houden met de wensen van de bewoners	Nee
b.	Het weghalen van de geluidwal tast de privacy aan en heeft negatief invloed op ons woongenot.	Zie onze algemene reactie over de appartementen onder 3.2.d.	Nee
c.	Het weghalen van de geluidwal heeft gevolgen voor de flora en fauna is dit onderzocht.	Het verwijderen van de geluidswal inclusief begroeiing langs de weg is onderzocht. Het onderzoek laat zien dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan voor wat betreft de soortenbescherming.	Nee
d.	Wat gaat er met de geluidwal gebeuren? Als deze wordt weggehaald dan kan men zo de tuin inlopen terwijl dat nu afgesloten is.	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij er voor zorg zal dragen dat de nieuwbouw goed afgescheiden wordt van de bestaande wijk. De afscheiding moet er voor zorgen dat mensen niet zomaar via de achterkanten van de nieuwe woningen om de sloot heen kunnen lopen naar Bloemstede.	Nee

3.3.8 Z8 Provincie Utrecht

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De bestaande carpoolplaats heeft capaciteitsproblemen. De provincie vraagt vanuit haar taak voor het zorgdragen voor een goede bereikbaarheid de carpoolplaats uit te breiden met een extra strook parkeren. Een tekening is bijgevoegd.	Uw verzoek draagt bij een goede bereikbaar van Maarssen en de regio. Wij komen graag tegemoet aan dit verzoek.	Ja
b.	De paragraaf verkeer in de toelichting is gebaseerd op een onderzoek van meer dan 6 jaar oud. Een actualisatie lijkt nodig, bij voorkeur tot 2030. Daarbij ook aandacht besteden aan het gevolg van de woningbouw op de doorstroming op de N230.	Ten aanzien van de verkeerskundige situatie in de omgeving van het plangebied hebben zich in de loop van de afgelopen jaren verschillende varianten voorgedaan. In 2010 was er nog sprake van óf het behoud van de Maarssenbroekse Slag óf het in zijn geheel laten vervallen	Nee

		van de oprit. Later heeft de gemeenteraad besloten dat er in ieder geval een oprit behouden dient te blijven en heeft er onderzoek plaatsgevonden naar een alternatieve locatie van de oprit (zie hiervoor tevens de algemene beantwoording onder 3.2.a). Geadviseerd is om bij het verplaatsen van de oprit naar het bestaande kruispunt Floraweg-Boomstede, een turborotonde aan te leggen om zodoende de doorstroming te bevorderen. Zie ook memo bijlage 1a	
--	--	--	--

3.3.9 Z9 M.J. Stolwijk, Boomstede 118, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Vanwege de drukte op de NRU en de toename van het verkeer met de nieuwe wijk zal het verkeer vastlopen op de Floraweg.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a.	Nee
b.	Extra verkeer zorgt voor meer geluidsoverlast.	Zie onze algemene reactie over geluid onder 3.2.b.	Nee
c.	Extra verkeer zorgt voor meer fijnstof.	Zie onze algemene reactie over luchtkwaliteit onder 3.2.c	Nee
d.	De locatie van het appartementengebouw van 14 meter hoog is in tegenspraak met de afspraken met de gemeente over zichtlijnen.	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert.	Nee
e.	Hoe gaat de gemeente om met de bestaande wijk als het gaat om verkeersdruk, verkeersoverlast, uitstoot van fijnstof en het verstoren van zichtlijnen.	Zie onze antwoorden bij hierboven 3.3.9 a, b, c en d.	Nee

3.3.10 Z10 A.M. Bouw en N.J. Jansen, Boomstede 128, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De bouw van het appartementengebouw van 14 meter hoog tast onze privacy aan en geeft een vermindering van zonlicht en uitzicht.	Zie onze algemene reactie over de appartementen onder 3.2.d.	Nee
b.	In het verleden zijn toezeggingen gedaan over de hoogte van eventuele bebouwing en de maximale hoogte op de locatie. Deze Toezeggingen worden nu niet nagekomen De bouw doorkruist zichtlijnen en toezeggingen van de gemeente op dat punt.	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingsmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert.	Nee
c.	Het hoge gebouw weerkaatst het geluid.	Zie onze algemene beantwoording over de weerkaatsing van het geluid onder 3.2.b.	Nee
d.	De verkeersonderzoeken zijn gebaseerd op gedateerde en achterhaalde onderzoeken.	Het meeste recente verkeerskundige onderzoek dateert van september 2013. In reactie op zienswijzen is aan het verkeerskundig adviesbureau gevraagd na te gaan of de huidige (verkeers-)situatie consequenties heeft ten aanzien van de conclusies en adviezen van destijds. Het verkeerskundig adviesbureau heeft in een aanvullende notitie onderbouwd dat de conclusies en adviezen uit de verschillende verkeersonderzoeken nog steeds gelden.	Nee
e.	Door de twee haakse bochten kort op elkaar ontstaat vertraging. Het verkeer zal opstropen en vertraging veroorzaken bij het verlaten van de wijk Boomstede.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a.	Nee
f.	File op de A2 veroorzaakt ook opstroping van verkeer op de open afritten vanuit Maarssenbroek. Dit is slecht voor de veiligheid	Het kan inderdaad gebeuren dat filevorming op de A2 effect heeft op de doorstroming op de op- en afritten in	Nee

	op de op- en afritten.	Maarssebroek. Omdat de verkeerssnelheid op de oprit hierdoor afneemt heeft dit geen nadelig effect op de verkeersveiligheid.	
g.	Door de toename van het verkeer komt er meer fijnstof en ultra fijnstof. In combinatie met hoogbouw	Zie onze algemene reactie over luchtkwaliteit onder 3.2.c.	Nee
h.	Omdat het gebied van Haagstede lager ligt dan de omliggende wegen wordt gevreesd dat de vervuiling daar blijft hangen.	Fijnstof dat uitgestoten wordt door wegverkeer verwaait relatief snel. Uit metingen blijkt dat op een afstand groter dan 10 meter tot een weg de waarden fijn stof nagenoeg gelijk zijn aan de achtergrondconcentraties. Situaties waarbij sprake is van een ophoping van fijn stof doen zicht enkel voor in gebieden waarbij hoge gebouwen aan weerszijden dicht op een weg staan. De hoogteligging van het plangebied zal niet leiden tot een ophoping van fijn stof.	Nee
i.	Er is geen onderzoek aanwezig naar het grondwater. Gevreesd wordt voor verzakking van de woningen en wegen, kwelwater etc in de nieuwe wijk.	Voor de bouw van de woningen zal er onderzocht moeten worden op welke wijze de woningen moeten worden gefundeerd. Van verzakking van de woningen door grondwater zal geen sprake zijn. Daarnaast zal de ontwikkelaar, conform de eisen van het Hoogheemraadschap, voldoende oppervlaktewater moeten aanleggen en zorgen voor een goede waterafvoer. Het is het hoogheemraadschap dat de peilhoogtes van het water bepaald in de omliggende waterpartijen. Op basis van deze waterpeilen wordt de drooglegging onder de nieuwe woningen bepaald. Waardoor de vrees voor verzakkingen of wateroverlast niet nodig is.	Nee
j.	Er wordt niet voldaan aan de richtlijn van de gemeente dat er 30% sociaal gebouwd moet worden.	Zie onze algemene reactie onder 3.2.e Sociale woningbouw	Nee
k.	De bewoners van Boomstede zouden graag zien dat voor dit project een klankbordgroep opgericht gaat worden.	De ontwikkelaar is bereid de bewoners te betrekken bij de verdere invulling van de wijk. De ontwikkelaar zal u verder informeren over wanneer en de wijze waarop dit plaats zal vinden.	Nee

3.3.11 Z11 P.J. Verhoef, Boomstede 4, Maarsse

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Vreest dat de verkeerstoename op de Floraweg leidt tot opstoppingen	Zie onze algemene beantwoording over verkeer onder 3.2.a.	Nee
b.	Door de toename van het verkeer neemt ook de geluidsoverlast toe.	Zie onze algemene beantwoording over geluid onder 3.2.b.	Nee
c.	Door de toename van het verkeer neemt de milieuvuiling toe wat kan leiden tot gezondheidsproblemen voor de huidige en toekomstige bewoners.	Zie onze algemene beantwoording over luchtkwaliteit onder 3.2.c	Nee
d.	De verkeersdruk en de gevolgen daarvan leidt tot een waarde vermindering van de woning. Zal waarschijnlijk een beroep doen op planschade/nadeelschade vergoeding.	Zie onze algemene beantwoording over planschade onder 3.2.f.	Nee

3.3.12 Z12 A. Wassink, Bloemstede 115, Maarsse

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Aan de bewoners was beloofd dat de groenstrook tussen Bloemstede en de nieuwe wijk behouden zou blijven. Deze verdwijnt nu. Kan deze strook niet behouden blijven zodat deze een bijdrage levert aan de vermindering van geluid en fijnstof.	Het is helaas niet mogelijk de bestaande geluidwal achter de woningen aan de Bloemstede te handhaven. In plaats daarvan zal aan de achterzijde van de nieuwe woningen langs de sloot een groenstrook van 3 meter breed worden aangelegd. De woningen krijgen daarbij een achterpad en een berging achter in de tuin. De ruimte van de geluidwal is nodig voor woningbouw. De ontwikkelaar moet investeren in geluidwerende voorzieningen en het verleggen van de Maarssebroekse Slag. Dit wordt alleen maar terug verdient als er ook voldoende woningen gebouwd kunnen worden. Omdat de Maarssebroekseslag verlegd wordt is de geluidwal niet meer nodig om de woningen van Bloemstede te beschermen tegen het verkeersgeluid.	Nee
b.	Door het verdwijnen van de groenstrook ontstaat er verlies aan privacy.	Achter de nieuwe woningen langs de sloot achter Bloemstede wordt een groenstrook van 3 meter breed worden aangelegd. De woningen krijgen daarbij een achterpad en een berging achter in de tuin. De inijk vanaf de nieuwe woningen naar Bloemstede wordt hiermee minimaal.	Nee
c.	De geluidsoverlast neemt toe.	Zie onze algemene beantwoording over geluid onder	Nee

		3.2.b.	
d.	De hoeveelheid fijnstof neemt toe	Zie onze algemene beantwoording over luchtkwaliteit onder 3.2.c.	Nee

3.3.13 Z13 P. van der Wal, Boomstede 23, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De onderbouwing van de turborotonde ontbreekt in het in het 'plan van aanpassing NW-kwadrant verkeer' van 2 september 2013.	Ten aanzien van de verkeerskundige situatie in de omgeving van het plangebied hebben zich in de loop van de afgelopen jaren verschillende varianten voorgedaan. In 2010 was er nog sprake van óf het behoud van de Maarssenbroekse Slag óf het in zijn geheel laten vervallen van de oprit. Later heeft de gemeenteraad besloten dat er in ieder geval een oprit behouden dient te blijven en heeft er onderzoek plaatsgevonden naar een alternatieve locatie van de oprit (zie hiervoor tevens de algemene beantwoording onder 3.2.a). Geadviseerd is om bij het verplaatsen van de oprit naar het bestaande kruispunt Floraweg-Boomstede, een turborotonde aan te leggen om zodoende de doorstroming te bevorderen.	Nee
b.	In het plan wordt niet onderbouwd waarom de verkorte aansluiting op de NRU geen verkeershinder zal geven,	In bijlage 10 "Notitie plan van aanpak Verkeer" d.d. 2 september 2013 bij het ontwerpbestemmingsplan is onderzocht wat de effecten zijn van het verplaatsen van de Maarssenbroekse Slag. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de effecten van het verplaatsen van de oprit verwaarloosbaar zijn	Nee
c.	In de studie uit 2010 wordt aangegeven dat het verwijderen van de Maarssenbroekseslag geen problemen oplevert. Waarom is er niet gekozen voor deze variant? Dit geeft voor zowel Haagstede als Boomstede een betere oplossing.	Zie onze algemene reactie over het opheffen van de aansluiting op de Zuilensering onder 3.2.a.	Nee
d.	Als de Maarssenbroekseslag (vanaf de Floraweg) wordt opgeheven dan hoeft geen gebruik gemaakt te worden van de ontheffing hogere grenswaarden.	Omdat de gemeenteraad uitdrukkelijk de wens heeft uitgesproken de oprit te willen handhaven is nu niet onderzocht wat het opheffen van de aansluiting bijdraagt aan de geluidreductie. De hogere waarden zijn noodzakelijk vanwege het verkeer op de Zuilensering en Floraweg. Deze wegen moeten wettelijk gezien afzonderlijk worden getoetst.. Als de Maarssenbroekseslag vanaf de Floraweg wordt	Nee

		opgeheven zal dit naar verwachting nog steeds het geval zijn. Het opheffen van de weg zal wel een positieve invloed hebben op de gecumuleerde geluidbelasting.	
--	--	--	--

3.3.14 Z14 A.W. Combe, Boomstede 125, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Voor de ligging van het appartementengebouw ontbreekt een maatschappelijke onderbouwing.	Onder 3.2.d. hebben wij aangegeven wat de stedenbouwkundige afwegingen zijn geweest voor de situering van het appartementengebouw. De appartementen zijn nodig om te kunnen voldoen aan de eis voldoende sociale woningen te bouwen in het plangebied.	Nee
b.	Het gebouw kan goed op een andere plek verder van de bestaande bebouwing van Bloemstede en Boomstede. Zodat de aantasting van privacy minder is.	Zie onze algemene beantwoording over de ligging van het appartementengebouw onder 3.2.d.	Nee
c.	Het tankstation en het bedrijfsverzamelgebouw zijn niet fraai en zouden ook verplaatst moeten worden.	Deze gebouwen zijn geen eigendom van de gemeente of de ontwikkelaar. De kosten die gemoeid zijn met het aankopen van deze gebouwen zijn dermate hoog dat ze niet kunnen worden terugverdiend in de planontwikkeling. Ook is het voor de planontwikkeling niet nodig dat de gebouwen verdwijnen.	Nee
d.	Overweegt een verzoek tot plan-/ nadeelschade.	Zie onze algemene reactie over planschade onder 3.2.f	Nee

3.3.15 Z15 R.H. Geurtsen en M. Geurtsen-Roseboom, Boomstede 120, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De verkorte oprit en de rotonde veroorzaken opstopping van het verkeer op de Floraweg.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a.	Nee
b.	De rotonde bij de uitgang van de wijk Haagstede samen met het verkeer van het benzinestation veroorzaakt nog meer verkeer op de Floraweg.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a.	Nee
c.	Het gezondheidscentrum wordt verplaatst van Boomstede naar Haagstede wat voor nog meer verkeer zorgt en de situatie verergert.	Als er geen gezondheidscentrum komt in Haagstede zal de ruimte ingevuld worden met appartementen. Ook deze appartementen veroorzaken verkeersbewegingen. Dit is verwerkt in het totaal van verkeersbewegingen in en om de wijk. De ruimte voor het gezondheidscentrum kan overigens ook ingevuld worden door een andere groep dan welke nu	Nee

		in Boomstede is gehuisvest.	
d.	De 'versmalling' in de Floraweg t.h.v. de benzinepomp richting Utrecht moet worden verbreed. Hierdoor komen de appartementen te dicht op de weg te staan.	Er is in de huidige situatie geen sprake van een versmalling bij benzinepomp. Wel is er bij de aansluiting van de Maarssenbroekseslag sprake van een afbuigende rijbaan naar de Maarssenbroekseslag waardoor er over circa 100 meter sprake is van een enkele rijbaan richting Utrecht in plaats van twee rijbanen. In de verkeerstromen en geluidberekeningen is rekening gehouden met de situatie dat al het verkeer op deze plek richting Utrecht rechtdoor gaat. Dit heeft geen invloed op de ligging van het appartementengebouw.	Nee
e.	Door het hoge gebouw aan de Floraweg wordt het geluid weerkaatst. En ontstaat er meer geluidhinder op de bestaande woningen.	Zie onze algemene reactie over weerkaatsing geluid gezondheidscentrum onder 3.2.b.	Nee
f.	Door het toenemen van het verkeer zal het er meer fijnstof en ultrafijnstof ontstaan. Dit weerkaatst ook op het appartementengebouw. Hierdoor neemt de luchtvervuiling sterk toe.	Zie onze algemene reactie over luchtkwaliteit, invloed appartementengebouw/gezondheidscentrum onder 3.2.d.	Nee
g.	Graag het appartementengebouw verplaatsen naar het hart van de nieuwe wijk of de rand bij verlegde toerit. De gevels kunnen dan dienen als geluidwering.	Zie onze algemene reactie over de ligging van het appartementengebouw/gezondheidscentrum onder 3.2.d.	Nee
h.	In het verleden zijn toezeggingen gedaan over de hoogte van eventuele bebouwing en de maximale hoogte op de locatie. Deze Toezeggingen worden nu niet nagekomen.	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert.	Nee

i.	Waarom wordt de rooilijn langs de Floraweg verlegd ten opzicht van Bloemstede en het huidige bestemmingsplan. Dit maakt de Floraweg onoverzichtelijk.	Het appartementengebouw is in lijn met de geluidwal langs de Floraweg geplaatst omdat het op die plek ook een geluidwerende functie heeft. De Floraweg is een brede rechte weg. Het verleggen van de rooilijn langs de weg maakt de weg niet minder overzichtelijk. Er is sprake van een circa 5 meter brede berm tussen de huidige Floraweg en de bouwgrens van de appartementen/ gezondheidscentrum.	Nee
j.	Het appartementengebouw staat te dicht achter de woning, hierdoor ontstaat inbreuk op de privacy.	Er is sprake van een afstand van ongeveer 50 meter vanaf de woning tot het appartementengebouw. Daarbij is het gebouw gescheiden van de achtertuin door een bestaande Floraweg en het bestaande geluidscherm aan de achtertuin. Ons inziens is er geen sprake van een dermate onevenredige aantasting van privacy dat het plan hiervoor aangepast moet worden.	Nee

3.3.16 Z16 W.G. van de Pasch, Boomstede 127, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Op dit moment is er geen bebouwing achter de woning. De woning is gekocht met het beeld dat er achter de woning geen bebouwing zou komen.	Helaas is er geen garantie dat onbebouwde plekken in stedelijk gebied nooit bebouwd kunnen worden. Het geldende bestemmingsplan maakt de realisatie van bedrijven en kantoren mogelijk. Dit is ook altijd de opzet geweest totdat een aantal jaren geleden de vraag naar kantoren terug liep. We hebben er voor gekozen het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. Hierbij worden alle belangrijke onderdelen onderzocht en onderbouwd en vindt een afweging plaats van alle belangen.	Nee
b.	Er wordt nu een 14 meter hoog appartementengebouw gepland dicht (10m) achter onze woning. Dit tast ons woongenot aan. Het appartementengebouw staat te dicht achter de woning, hierdoor ontstaat inbreuk op de privacy.	Er is sprake van een afstand van ongeveer 50 meter vanaf de woning tot het appartementengebouw. Daarbij is het gebouw gescheiden van de achtertuin door een bestaande Floraweg en het bestaande geluidscherm aan de achtertuin. Ons inziens is er geen sprake van een dermate onevenredige aantasting van woongenot of privacy dat het plan hiervoor aangepast moet worden.	Nee
c.	De ramen van het nieuwe appartementengebouw zullen lichtreflectie inde woning en tuin veroorzaken.	Zie onze algemene reactie over weerkaatsing van zonlicht bij het appartementengebouw/gezondheidscentrum onder	Nee

		3.2.d	
d.	Door het hoge gebouw aan de Floraweg wordt het geluid weerkaatst en ontstaat er meer geluidhinder op de bestaande woningen.	Zie onze algemene reactie over weerkaatsing van geluid appartementengebouw/gezondheidscentrum onder 3.2.b.	Nee
e.	De geplande bebouwing veroorzaakt plan-/nadeelschade.	Zie onze algemene reactie over planschade onder 3.2.f.	Nee
f.	De verkorte oprit en de rotonde veroorzaken opstopping van het verkeer op de Floraweg.	Zie onze algemene reactie over de doorstroming van het verkeer en de turborotonde bij verkeer onder 3.2.a.	Nee
g.	Door het toenemen van het verkeer zal het er meer fijnstof en ultrafijnstof ontstaan. Dit weerkaatst ook op het appartementengebouw. Hierdoor neemt de luchtvervuiling sterk toe.	Zie onze algemene reactie over luchtkwaliteit en de invloed van het appartementengebouw/gezondheidscentrum op de weerkaatsing van fijnstof onder 3.2.c	Nee
h.	Enkele onderzoeken uit de bijlagen van het bestemmingsplan Haagstede zijn verouderd.	Niet aangegeven wordt om welke onderzoeken het gaat. Het meeste recente verkeerskundige onderzoek dateert van september 2013. In reactie op zienswijzen is aan het verkeerskundig adviesbureau gevraagd na te gaan of de huidige (verkeers)situatie consequenties heeft ten aanzien van de conclusies en adviezen van destijds. Het verkeerskundig adviesbureau heeft in een aanvullende notitie onderbouwd dat de conclusies en adviezen uit de verschillende verkeersonderzoeken nog steeds gelden.	Nee

3.3.17 Z17 N. Zijderveld, Boomstede 652, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Is er een 0-meting verricht naar de geluidsoverlast door het verleggen van het verkeer in verband met de realisatie van de nieuwe wijk Haagstede.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, bijlage 1 bij de toelichting. Hierin wordt beschreven wat er is onderzocht. Dit onderzoek voldoet aan de wettelijke eisen die gesteld worden aan een dergelijk onderzoek. In het onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting voor zowel de toekomstige als huidige situatie in beeld gebracht. De huidige situatie kunt u zien als een 0-meting.	Nee
b.	Is er een MER-meting gedaan naar de luchtkwaliteit in de nieuwe situatie. De gemeente Utrecht stuurt al het verkeer naar de NRU waardoor de luchtvervuiling alleen maar toeneemt.	Er heeft geen MER-meting/ onderzoek plaatsgevonden omdat dit wettelijk niet nodig is. In bijlage 7 en 8 wordt aangegeven welke invloed de nieuwe wijk heeft op de omgeving en de omgeving op de nieuwe wijk. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de normen en het project niet in	Nee

		betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Zie ook onze algemene reactie onder 3.2.c.	
c.	Door de nieuwe situatie zal het verkeer in de spits opstropen en de wijk slecht te verlaten zijn.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a.	Nee
d.	Kan het benzinestation wel blijven zo dicht bij de nieuwe woningen.	De minimale afstand van de woning tot de pomp moet 15 meter bedragen. Hier wordt aan voldaan.	Nee
e.	Ondanks de inspraak en zienswijzen bestaat niet het gevoel dat de bewoners mee mogen beslissen.	De inspraak en zienswijzen zijn bedoeld om de bewoners te horen. Daar waar mogelijk zal rekening gehouden worden met de wensen van de bewoners. De gemeenteraad is het orgaan dat uiteindelijk, na afweging van alle belangen een beslissing neemt.	Nee

3.3.18 Z18 M.M.A. van Gaalen, Boomstede 121, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het verleden zijn afspraken gemaakt met de gemeente over de randbebouwing (gothoogte) aan de kant van de Floraweg op het gebied van het Kwadrant (nu Haagstede). Deze afspraken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan van 29 september 1994. Er is een gothoogte langs de rand afgesproken van 10 meter. In het voorliggende plan wordt de gothoogte maximaal 12 meter en de bouwhoogte maximaal 14 meter hoog.	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert.	Nee
b.	In het bestemmingsplan is ook afgesproken dat de hoogste gebouwen zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing van Boom- en Bloemstede zouden worden gesitueerd. In het voorliggende plan wordt hiervan afgestapt. En wordt het appartementengebouw aan de weg gelegd.	Ten aanzien van de situering van de bebouwing zie ons antwoord hierboven bij 3.3.18.a De afstand van het appartementengebouw tot de Floraweg bedraagt ca 5 meter.	Nee
c.	Er zou een brede groenstrook van tenminste 6,5 meter worden aangelegd vanuit de plangrens.	In het vigerende bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 is in de	Nee

		voorschriften niet aangegeven dat er sprake moet zijn van een 6,5 meter brede groenstrook langs de floraweg. Het nieuwe plan is op zijn eigen merites beoordeeld. Wij achten de afstand van het appartementengebouw tot de weg aanvaardbaar.	
d.	Er is ook vastgelegd dat de afstand tot de as van de middenberm van de Floraweg en de Maarssenbroekseslag tenminste 36 meter moet bedragen.	In het vigerende bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 zijn geen bepalingen opgenomen over de afstand van bebouwing tot de Floraweg ter hoogte van het nieuwe appartementengebouw.	Nee
e.	Het voorliggende plan wijkt af van de gemaakte afspraken.	Zie ons antwoord hierboven bij 3.3.18.a, b, c en d.	Nee
f.	De appartementen graag op andere plek situeren met in achtneming van de gemaakte afspraken.	Zie onze algemene beantwoording over de situering van het appartementengebouw/ gezondheidscentrum onder 3.2.d.	Nee
g.	Het appartementen gebouw niet plaatsen op de plangrens maar de toegezegde brede strook groen in acht nemen.	Zie ons antwoord hierboven bij 3.3.18.a. Door deze invulling komt het appartementengebouw ca 5 meter uit de weg te liggen.	Nee
h.	De verkeersontsluiting kan problemen opleveren die niet meer te herstellen zijn.	Zie onze algemene beantwoording over verkeer onder 3.2.a	Nee

3.3.19 Z19 M. Landzaat en L.M. Landzaat-Tebben, Boomstede 129, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De bouw van het appartementengebouw van 14 meter hoog tast onze privacy aan en geeft een vermindering van zonlicht en uitzicht.	Er is sprake van een afstand van ongeveer 50 meter vanaf de woning tot het appartementengebouw. Daarbij is het gebouw gescheiden van de achtertuin door een bestaande Floraweg en het bestaande geluidscherm aan de achtertuin. Ons inziens is er geen sprake van een dermate onevenredige aantasting van privacy dat het plan hiervoor aangepast moet worden.	Nee
b.	In het verleden zijn toezeggingen gedaan over de hoogte van eventuele bebouwing en de maximale hoogte op de locatie. Deze Toezeggingen worden nu niet nagekomen. De bouw doorkruist zichtlijnen en toezeggingen van de gemeente op dat punt.	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingsmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan	Nee

		<p>vastgelegd.</p> <p>Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert.</p>	
c.	Het hoge gebouw weerkaatst het geluid.	Zie onze beantwoording over weerkaatsing geluid appartementengebouw/ gezondheidscentrum bij verkeer onder 3.2.c.	Nee
d.	De verkeersonderzoeken zijn gebaseerd op gedateerde en achterhaalde onderzoeken.	Het meeste recente verkeerskundige onderzoek dateert van september 2013. In reactie op zienswijzen is aan het verkeerskundig adviesbureau gevraagd na te gaan of de huidige (verkeers-)situatie consequenties heeft ten aanzien van de conclusies en adviezen van destijds. Het verkeerskundig adviesbureau heeft in een aanvullende notitie onderbouwd dat de conclusies en adviezen uit de verschillende verkeersonderzoeken nog steeds gelden.	Nee
e.	Door de twee haakse bochten kort op elkaar ontstaat vertraging. Het verkeer zal opstropen en vertraging veroorzaken bij het verlaten van de wijk Boomstede.	Zie onze algemene reactie over verkeer onder 3.2.a.	Nee
f.	File op de A2 veroorzaakt ook opstroping op de op- en afritten vanuit Maarssenbroek. Dit is slecht voor de veiligheid op de op- en afritten.	Het kan inderdaad gebeuren dat filevorming op de A2 effect heeft op de doorstroming op de op- en afritten in Maarssenbroek. Omdat de verkeerssnelheid op de oprit hierdoor afneemt heeft dit geen nadelig effect op de verkeersveiligheid.	Nee
g.	Door de toename van het verkeer komt er meer fijnstof en ultra fijnstof. In combinatie met hoogbouw neemt de vervuiling sterk toe. Dit veroorzaakt een aantasting van het leefklimaat.	Zie onze algemene beantwoording over luchtkwaliteit onder 3.2.c.	Nee
h.	Er is geen onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit er wordt alleen verwezen naar een rekenmethode.	Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden omdat dit wettelijk niet nodig is. In bijlage 7 en 8 wordt aangegeven welke invloed de nieuwe wijk heeft op de omgeving en de omgeving op de nieuwe wijk. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de normen en het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.	Nee

		Zie ook onze algemene reactie onder 3.2.c.	
i.	Er is geen onderzoek aanwezig naar het grondwater. Gevreesd wordt voor verzakking van de woningen en wegen, kwelwater etc in de nieuwe wijk.	Voor de bouw van de woningen zal er onderzocht moeten worden op welke wijze de woningen moeten worden gefundeerd. Van verzakking van de woningen door grondwater zal geen sprake zijn. Daarnaast zal de ontwikkelaar, conform de eisen van het Hoogheemraadschap, voldoende oppervlaktewater moeten aanleggen en zorgen voor een goede waterafvoer. Het is het hoogheemraadschap dat de peilhoogtes van het water bepaald in de omliggende waterpartijen. Op basis van deze waterpeilen wordt de drooglegging onder de nieuwe woningen bepaald. Waardoor de vrees voor verzakkingen of wateroverlast niet nodig is.	Nee
j.	Er wordt niet voldaan aan de richtlijn van de gemeente dat er 30% sociaal gebouwd moet worden.	Zie onze beantwoording over sociale woningbouw onder 3.2.e	Nee
k.	De bewoners van Boomstede zouden graag zien dat voor dit project een klankbordgroep opgericht gaat worden.	De ontwikkelaar is bereid de bewoners te betrekken bij de verdere invulling van de wijk. De ontwikkelaar zal de bewoners van Boomstede en Bloemstede verder informeren over wanneer en de wijze waarop dit plaats zal vinden.	Nee

3.3.20 Z20 P.W. de Boer, Boomstede 121, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het NW kwadrant is ten opzichte van de omgeving een afgebakend geheel. Als hiervoor een nieuwe bestemming nodig is dan dient de planvorming voor dit geheel ter hand te worden genomen.	Dit is ook gebeurd. In het bestemmingsplan Haagstede wordt in de toelichting aangegeven welke beleidsafwegingen hebben plaatsgevonden en welke onderzoeken er zijn gedaan. De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Ook is de behandeling van de ingebrachte inspraak en overlegreactie opgenomen in de bijlagen van de toelichting op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal samen met de Nota beantwoording zienswijzen en de staat van wijzigingen ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Op basis van al deze stukken kan de gemeenteraad een besluit nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.	Nee

b.	Gezien de belasting door het verkeer op de omliggende wegen is het terreintje niet geschikt voor woningbouw.	Zie onze algemene beantwoording over verkeer en geluid onder 3.2.a en b.	Nee
c.	Het gebruik van een crisiswet om daarmee gemakkelijker procedures en belastingswaarden te mogen toepassen doet wrang aan als dat pas gebeurt als de crisis toch echt min of meer voorbij is. Waar was de gemeente en de bouwer met plannen toen het nog wel een bijdrage aan crisisbestrijding moest geven?	Het toepassen van de crisis- en herstelwet voor deze locatie past binnen de kaders die daar door de rijksoverheid aan gesteld zijn. Zij beslissen of een project/plan kan vallen onder deze wet.	Nee
d.	Het gezondheidsgebouw zou op de plek van het bedrijfsverzamelgebouw kunnen komen. Deze plek is daar beter geschikt voor.	Het bedrijfsverzamelgebouw is geen eigendom van de gemeente of de ontwikkelaar. De kosten die gemoeid zijn met het aankopen van dit gebouw zijn dermate hoog dat ze niet kunnen worden terugverdiend in de plan ontwikkeling.	Nee
e.	De detailhandel in fossiele brandstoffen is op termijn niet houdbaar. De gemeente zou hier op in moeten spelen door het benzine station te laten vervallen.	Het benzinestation is geen eigendom van de gemeente. De eigenaar heeft aangegeven de exploitatie te willen voortzetten. Het laten vervallen van het benzinestation is financieel niet haalbaar. Dit neemt niet weg dat de gemeente gebruik van meer duurzame energiebronnen ondersteunt.	Nee
f.	Het heeft er alle schijn van dat de verplaatsing van de weg alleen in het plan is opgenomen om de wegen – en daarmee de geluidsbelasting – allemaal aan dezelfde zijde te krijgen. En daarmee maximaal woningen te kunnen bouwen op een minimaal terreintje.	Dat klopt. Het woonklimaat in het gebied Haagstede is er bij gebaat als de Maarssenbroekseslag wordt verplaatst zodat het plangebied nog maar aan drie zijden wordt omringd door wegen.	Nee
g.	Er zijn in het verleden afspraken gemaakt dat in aansluiting op de bestaande wijken niet voor hoogbouw zou worden ontwikkeld. Die afspraken dienen als basis voor de nieuwe plannen gebruikt te worden.	Het klopt dat er bij de opstelling van het bestemmingsplan Maarssenbroek Werkgebied, vastgesteld 27 februari 2006 regels zijn opgenomen over de opbouw van de bouwhoogte voor de bedrijven en kantoren in het gebied waarbij de hoogte oploopt van 10 meter (met een afwijkingmogelijkheid van 20% van de bouwhoogte) naar 25m aan de noordzijde. Dit is ook op de verbeelding /plankaart behorende bij het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft nu een andere invulling waarbij bedrijven en kantoren niet meer aan de orde zijn en er woningbouw gerealiseerd wordt. De uitstraling van deze woningbouw is niet te vergelijken met de eerdere bestemming bedrijven en kantoren. . Wij vinden het acceptabel dat bij wijziging	Nee

		van de invulling van het gebied ook de maximale bouwhoogte verandert..	
h.	Met nieuwe bestemming zijn grote maatschappelijk, persoonlijke en ook financiële belangen gemoeid. Hierover wordt in het geheel geen verantwoording afgelegd. Dat roept de verdenking op dat oneerlijk spel mogelijk is. Het maakt het ook onhelder hoe de belangen van de gemeente, de eigenaar van grond (wie is dat tegenwoordig), de beoogde ontwikkelaar / bouwer en met name ook de belangen van de omwonenden en de eventueel toekomstige bewoners / eigenaren wordt omgegaan en hoe een en ander wordt gewogen.	Onder 3.2.20 a. Wordt al aangegeven wat er wordt onderzocht en meegewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Wij vinden het jammer dat u de suggestie wekt dat er sprake zou zijn van oneerlijk spel.	Nee
i.	Voorgesteld wordt de Maarssenbroekse Slag te verplaatsen. Door wie wordt de verplaatsing betaald?	De verplaatsing wordt door de ontwikkelaar betaald.	Nee
j.	Er wordt gesteld dat de verplaatsing wordt gedaan om aansluiting te maken met Bloemstede, maar daarvan is in het geheel geen sprake. De aard van de bebouwing wordt geheel anders geprojecteerd. Een aantakking op de rondweg van Bloemstede wordt feitelijk alleen gemaakt om daarmee minimaal noodzakelijke fiets en voetgangersontsluiting mogelijk te maken.	Ons inziens is er wel sprake van aansluiting op Bloemstede. De Maarssenbroekseslag vormt nu samen met de geluidwal een barrière. Door deze weg te halen sluit de bebouwing van de nieuwe wijk aan op die van Bloemstede. Ook wordt het mogelijk de fietsverbinding aan te leggen zoals u al aangaf.	Nee
k.	Als er dan per se meer gestapeld moet worden, waarom kan dat dan niet trapsgewijs richting het midden van het terreintje? Daarmee worden onze zichtlijnen gerespecteerd zonder afbreuk te doen aan het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd.	Zie onze algemene beantwoording over de ligging van het appartementengebouw/ gezondheidscentrum onder 3.2.d.	Nee
l.	Als een nieuw gezondheidscentrum gepland wordt, dan dient ook het gebied waar het gezondheidscentrum dat plaats gaat maken bij de planvorming te worden betrokken.	Als er door een eventuele verplaatsing van het gezondheidscentrum elders binnen Maarssen of de gemeente gebied vrijkomt, zal apart worden gekeken hoe hier het beste een nieuwe invulling aan gegeven kan worden.	Nee
m.	Het lijkt in de plannen zo dat een gezondheidscentrum wordt gepland om daarmee gebruik te mogen maken van een hogere norm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De automobiliteit dient echter niet extra te worden bevorderd. Eerder zou het gebruik van deel-auto voorzieningen moeten worden bevorderd.	Er moet voldaan worden aan de parkeernormen per functie zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dat neemt niet weg dat de gemeente voorstander is van alternatieven voor de eigen auto zoals de deelauto en dit faciliteert.	Nee

4 Staat van wijzigingen

nr	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Verbeelding		
	Maatschappelijk	Bouwvlak vergroten richting de entree.	Ambtelijk
	Maatschappelijk	Bouwvlak 3,5 vergroten richting bestemming Verkeer	Ambtelijk
	Maatschappelijk	Bestemmingsvlak Maatschappelijk (onbebouwd) vergroten richting Bloemstede.	Ambtelijk
	Maatschappelijk	Bebouwingspercentage verlagen naar 50%	Ambtelijk
	Wonen	Goothoogte verlagen van 9 naar 8 meter	Ambtelijk
	Wonen	Bouwblok achter bedrijfsverzamelgebouw 1,5 meter verschuiven naar midden plangebied	Ambtelijk
	Plangrens	Ter hoogte van het BP-station de plangrens aanpassen in verband met bestaande afspraken met BP	Ambtelijk
	Carpoolstrook	Carpoolstrook aanpassen conform opgave provincie	Zienswijzen 3.3.8
	Groen	Aanpassen breedte groenstrook tussen woningen en geluidscherm aan Floraweg als gevolg van ander tracé toevoerleiding gas naar BP-station	Ambtelijk
	Toelichting		
	2.3 Toekomstige situatie	Toevoegen aan pag 13 bovenaan: Het geluidscherm langs de Floraweg ter hoogte van Bloemstede wordt doorgezet naar het nieuwe appartementengebouw. De bestaande geluidwal langs de huidige Maarssenbroekseslag aan de zijde van Bloemstede verdwijnt omdat deze geen functie meer heeft als de Maarssenbroekseslag verplaatst wordt.	Ambtelijk
	3.4.6. Geluidbeleid	Bij punt 1 bij bullit geluidluwe zijde is een spelfout aanwezig; tekst [geluidsklasse 'zeer onrustig' f 'lawaaig'] aanpassen in [geluidsklasse 'zeer onrustig' of 'lawaaig'].	Ambtelijk
	4.2.2 Situatie plangebied bij de bullits	In de toelichting dient te worden vermeld dat binnen het plan ervan wordt uitgegaan dat bij de hogere verdiepingen geen geluidsgevoelige functies aanwezig zijn of dat, indien deze wel aanwezig zijn, aangetoond dient te worden dat op deze verdiepingen na het treffen van aanvullende (gevel) maatregelen de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.	Ambtelijk
	4.2.2. pag 23 derde bullit	Ten gevolge van de nieuwe oprit bedraagt de hoogste geluidbelasting niet 44 dB maar 46 dB. De conclusie blijft gelijk.	Ambtelijk
	4.2.2 pag 23 laatste bullit	Ten gevolge van de Amsterdamseslag bedraagt de hoogste geluidbelasting niet 45 dB maar 47 dB. De conclusie blijft gelijk.	Ambtelijk
	4.2.2 Crisis- en herstelwet	Goed woon- en leefklimaat toevoegen: Alle woningen met een gecumuleerde geluidbelasting >53 dB hebben een binnenniveau van ten hoogste 33 dB. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning ook bij woningen die geen hogere waarden hebben, de geluidswering in beeld gebracht moet worden.	Ambtelijk
	4.5 Bodemkwaliteit	Paragraaf 4.5.2 op onderdelen aanpassen	Ambtelijk
	Bijlage 1	Akoestisch onderzoek 24 januari 2017 toevoegen aan de elektronische versie van het bestemmingsplan.	Ambtelijk

		(In de papieren versie zat wel de goede bijlage)	
Bijlage 1a		Toegevoegd memo ' Bevestiging conclusies turborotonde en oprit Haagstede'	Zienswijze 3.3.8.b.
Bijlage 5a		Memo Natuuronderzoek in zone geluidwal	Ambtelijk
Bijlage 9a		Toevoegen bijlage 9a 'Notitieverkeerskundige analyse Maarssenbroekseslag 17 januari 2013'	Commissie
Regels			
Artikel 4 Maatschappelijk		4.3 voorwaardelijke verplicht is op onderdelen aangescherpt	Ambtelijk
Artikel 8 Wonen		8.4 Voorwaardelijke verplichting is op onderdelen aangescherpt	Ambtelijk
Artikel 11 Strijdig gebruik		11.2 is op onderdelen aangescherpt	Ambtelijk