



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan & Ontwerpbesluit (coördinatie-regeling) Bisonspoor 332

Coördinatie-regeling Bisonspoor 332: NL.IMRO.1904.BPBisonspoor332MBK-OW01

Auteur: XXXXXXXXXX

Datum: 1 augustus 2022

Besluit B&W:

Behandeld Commissie Fysiek Domein:

Behoort bij raadsbesluit:

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Doel van deze nota.....	3
1.2 Aanleiding bestemmingsplan.....	3
1.3 Ontvankelijkheid van de zienswijzen	3
1.4 Overzicht van zienswijzen	3
1.5 Leeswijzer	3
2 Zienswijzen	5
3 Ombschouwing wijzigingen	11
4 Staat van wijzigingen Bisonspoor 332 (onderdeel raadsbesluit)	12
4.1 Verbeelding.....	12
4.2 Regels.....	12
4.3 Toelichting	12
5 Bijlagen	14

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen stelt insprekers en belangstellenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle zienswijzen op de coördinatieregeling “Bisonspoor 332”. Elke zienswijze is afzonderlijk samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Centraal in Maarssenbroek bevindt zich winkelcentrum ‘Bisonspoor’: een gebied waar winkelen, werken en wonen gecombineerd wordt. Het gebied, dat is opgebouwd in de jaren 70' en 80' van de vorige eeuw, is toe aan renovatie. De ligging direct aan het station maakt het centrumgebied zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Grote steden als Utrecht en Amsterdam zijn hierdoor makkelijk en snel te bereiken. De vraag naar woningen nabij de stad en/of goede infrastructurele voorzieningen is groot. Maarssenbroek kan dienen als uitvalsbasis voor de overloop vanuit de stad. Het voornemen bestaat daarom om ter hoogte van Bisonspoor 332 te Maarssen de locatie te herontwikkelen tot 75 (huur)appartementen. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht het ontwerp bestemmingsplan “Bisonspoor 332” voorbereid. Dit bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de voornoemde locatie te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van een woongebouw met 75 appartementen.

1.3 Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan “Bisonspoor 332” is met ingang van 6 mei 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 16 juni 2022 na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

1.4 Overzicht van zienswijzen

2.1			
2.2			

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze is kort samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hier wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze, maar de kern van de zienswijze blijft gelijk. Hoofdstuk 3 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. In hoofdstuk 4 zijn alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen reacties samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2.1	Inhoud zienswijze de heer ██████████	Reactie gemeente
2.1.1	<p>Indiener stelt dat zijn privacy aanzienlijk zal worden verminderd door de hoogte en grootte van het gebouw alsmede de gewijzigde bestemming van kantoorfunctie naar wonen. Het huidige perceel ligt op circa 20 meter afstand van het perceel van indiener.</p>	<p>Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op privacy zal individueel worden beleefd. Het bouwvlak waarbinnen de beoogde nieuwbouw kan plaatsvinden ligt op circa 33 meter van de perceelsgrens van indiener en op circa 49 meter tot de achtergevel van de woning van indiener, derhalve op ruimere afstand dan door de indiener wordt gesteld. Zicht vanuit het plangebied op de tuin van indiener wordt deels ontnomen door de hoogopgaande groenstructuren tussen het plangebied en het perceel van indiener. De gemeente vindt de afstand tot de woning van indiener zodanig dat geen sprake is van een onevenredige beperking van de privacy. Daarbij wordt in acht genomen dat inijk en vermindering van privacy bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied onvermijdelijk zijn. Zoals onder 1.5 verder wordt uiteengezet is er bij het planvoornemen geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.1.2	<p>Indiener verwacht een behoorlijke toename van geluidsoverlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, maar ook zeker bij bewoning van het nieuwe appartementencomplex.</p>	<p>Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden op de bouwplaats mogelijk bouwlawaai optreden. Dit is echter tijdelijk van aard. Bovendien vinden dergelijke werkzaamheden enkel plaats in de dagperiode, waardoor negatieve effecten op de nachtelijke rust zijn uit te sluiten. In de toekomstige situatie is sprake van een uniforme woonfunctie binnen het plangebied. Bij deze woonfunctie zijn ten hoogste geluidemissies te verwachten welke inherent zijn aan het wonen in een woongebied. Bovendien is in de huidige situatie aan de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Gemengd – 6' toegekend. Deze bestemming staat de vestiging van zorgvoorzieningen, kantoren en onderwijs toe. Dit betreffen functies met een potentieel grotere geluiduitstraling richting de omgeving dan die van de functie wonen. Gesteld kan worden dat met het wegbestemmen van deze functies ten gunste van de nieuwe woonfunctie, van-</p>

		uit het oogpunt van milieuzonering juist sprake is van een gunstiger woon- en leefklimaat rondom het plangebied. Daarmee valt redelijkerwijs uit te sluiten dat sprake is van onaanvaardbare geluidsoverlast gedurende het gebruik van het nieuwe gebouw.
2.1.3	Sinds de nieuwe parkeergarage is gebouwd op Bisonspoor merkt indiener dat er veel werknemers in Duivenkamp parkeren. Indiener verwacht dat dit met het nieuwe complex alleen maar zal toenemen ondanks de eigen parkeer voorziening.	Overeenkomstig artikel 7.1 van de regels uit het ontwerp bestemmingsplan dient ten aanzien van het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Bovendien is bepaald dat de parkeerplaatsen op eigen terrein, aldus niet op de openbare weg, aangelegd dienen te worden. Hiermee is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is inzichtelijk gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. Het gemeentelijk parkeerbeleid vormt hiervoor het toetsingskader. Toepassing van dit parkeerbeleid is zoals gezegd in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd. Met het planvoornemen is sprake van een sluitende parkeerbalans. Daarmee zal het planvoornemen redelijkerwijs niet leiden tot een onaanvaardbare stijging van de parkeerdruk in de omgeving. Eventueel thans ervaren parkeerdruk in Duivenkamp wordt niet veroorzaakt door het huidige gebouw binnen het plangebied respectievelijk de voorgenomen herontwikkeling daarvan.
2.1.4	In de ochtend zal indiener door de hoogte en grootte een stuk minder zonuren hebben wat het woongenot van indiener zal verminderen.	<p>Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden, is door middel van een bezonningsstudie de schaduwwerking van de beoogde bouwmasse inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is als bijlage bij deze nota gevoegd. Omdat er geen wet- en regelgeving bestaat voor bezonning, is in de bezonningsstudie gebruik gemaakt van de zogenoemde TNO-norm. In de bezonningsstudie is onder andere de bezonning in de tuin en op de gevel van de woning van indiener inzichtelijk gemaakt. De woning van indiener bevindt zich ten (zuid)westen van het plangebied. Uit de bezonningsstudie komt ten aanzien van de woning en het erf van indiener het volgende naar voren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21 maart leidt de voorgenomen bouwmasse binnen het plangebied tussen de uren 08.00 en 20.00 niet tot enige schaduwwerking op de gevel van de woning van indiener of in zijn tuin;

		<ul style="list-style-type: none"> • Op 21 juni leidt de voorgenomen bouwmassa binnen het plangebied tussen de uren 08.00 en 20.00 niet tot enige schaduwwerking op de gevel van de woning van indiener of in zijn tuin; • Op 21 september leidt de voorgenomen bouwmassa binnen het plangebied tot het uur 09.00 mogelijk tot enige schaduwwerking op de gevel van de woning van indiener of in zijn tuin. Het bestaande gebouw aan de Bisonspoor 333 leidt echter op hetzelfde tijdstip evenzeer tot enige schaduwwerking op de gevel van de woning van indiener en in zijn tuin. Daarnaast is in de bezonningsstudie geen rekening gehouden met de aanwezigheid van hoogopgaande groenstructuren tussen de woning van indiener en het plangebied, welke mogelijk eveneens op dit tijdstip tot schaduwwerking op het erf van indiener zouden kunnen leiden. Tussen de uren 09.00 en 20.00 leidt de voorgenomen bouwmassa niet tot enige schaduwwerking op de gevel van de woning van indiener of in zijn tuin; • Op 21 december leidt de voorgenomen bouwmassa binnen het plangebied tussen de uren 08.00 en 20.00 niet tot enige schaduwwerking op de gevel van de woning van indiener of in zijn tuin; <p>Uit de bezonningsstudie blijkt dat van significante vermindering van het aantal zonuren op de gevel van de woning van indiener of in zijn tuin geen sprake is. Dat indiener spreekt van een stuk minder zonuren in de ochtend wordt daarom niet gevolgd. Het aantal zonuren op het perceel van indiener blijft meer dan de minimale eis uit de TNO-norm. Gelet hierop vormt schaduwwerking vanwege het planvoornemen geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.1.5	Indiener geniet nu nagenoeg van een vrij uitzicht. Dit zicht zal ernstig verminderen door de bouw van het nieuwe complex. Het woongenot van indiener zal hierop op achteruit gaan.	Het klopt dat met de sloop van de bestaande bouw binnen het plangebied en de hierop volgende nieuwbouw het uitzicht vanuit de woning van de indiener wijzigt. Van een vrij uitzicht vanuit de woning van indiener is vanwege de hoogopgaande groenstructuren gelegen tussen het plangebied en de woning van indiener, de bestaande bouw binnen het plangebied en de omliggende hoogbouw aan het Bisonspoor, in de huidige situatie echter reeds geen sprake. Op basis van vaste jurisprudentie bestaat er bovendien geen recht op blijvend vrij uitzicht (zie o.a. ABRvS 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3435, r.o. 10.2 en ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3498, r.o. 5.1). Met het onderhavige bestemmingsplan is evenwel rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige opzet in de

		directe omgeving van het plangebied. De nieuwbouw kent een maximale bouwhoogte van 21 meter, hetgeen vergelijkbaar is met omliggende (woon)gebouwen. Zo kent het gebouw aan de Bisonspoor 238 t/m 281 een maximaal toegestane bouwhoogte van 19 meter en het gebouw aan Bisonspoor 2200 e.v. een maximaal toegestane bouwhoogte van 25 meter. De bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw is voorts passend binnen het in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan Bisonspoor.
2.1.6	De huidige groenstrook tussen het fietspad en de singel gaf voorheen voldoende privacy en een prettig aanzicht. Door het hoge gebouw zal dit in de toekomst niet meer toereikend zijn.	Zoals onder 1.1 en 1.5 uiteengezet is er bij het voorliggende plan geen sprake van een ongebruikelijke maatvoering. De gemeente vindt de afstand tot de woning van indiener zodanig dat geen sprake is van een onevenredige beperking van de privacy. Zoals in 1.5 uiteengezet, wordt onderkend dat met de sloop van de bestaande bouw binnen het plangebied en de hierop volgende nieuwbouw het uitzicht vanuit de woning van de indiener wijzigt. In de beoogde situatie blijft indiener evenwel uitkijken op de groenstrook tussen het fietspad en de singel, daar de aldaar aanwezige groenstructuren behouden blijven.
2.1.7	In het nieuwe plan wordt gesproken over gouden panelen. Indiener maakt zich zorgen omtrent schitteringen op zijn huis of tuin.	In het algemeen geldt dat eventuele hinder als gevolg van lichtschildering afhankelijk is van de stand van de zon aan de hemel, de oriëntatie en opstellingsrichting van het object welke het licht reflecteert en de locatie van de observeerder ten opzichte van het reflecterende object. Het nieuwe gebouw wordt onder andere uitgevoerd met goudkleurige panelen. Deze panelen zijn statisch verbonden met de nieuwe bouwmassa. Vanwege de draaiing van de zon is eventuele lichtschildering afkomstig van het gebouw daarom gedurende de dag niet constant aanwezig alsmede is eventuele lichtschildering uitsluitend op een steeds wisselende plek waarneembaar. De te hanteren panelen worden specifiek geproduceerd met als doel om toepasbaar te zijn op de buitenzijde van gevels van gebouwen en andere bouwwerken. Om die reden is de glansgraad van het paneel beperkt. Hierdoor is er bij toepassing van de beoogde gevelpanelen weinig tot geen kans op reflectie en in verhouding tot gebruik van glas zelfs vele malen minder kans op reflectie.
2.1.8	Indiener vraagt zich af hoe de sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen worden verdeeld over de nieuwbouw.	Met het plan wordt op een binnenstedelijke locatie, passend binnen het principe "inbreiding voor uitbreiding", voorzien in divers aanbod aan woningen, zowel vrije sector als sociale huurwoningen. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in Maarssen sterk onder druk. In de woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht wordt daarom bij nieuwbouwplannen ingezet op een minimale toevoeging

		<p>van 30% sociale huurwoningen. Daarnaast is het doel om de doorstroming te bevorderen door realisatie van in totaal ca. 1.250 woningen in het middensegment en circa 500 woningen aan duurdere koop- en huurwoningen. Toevoeging van appartementen in de huur en koop is gewenst om de doorstroming van de groter worden groepen ouderen te bevorderen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de vraag naar appartementen. Er worden 75 nieuwe appartementen gerealiseerd. Van dit aantal bedragen dit 23 sociale huurwoningen. Dit is 30,6% van het totale programma, hetgeen in lijn is met de ambitie om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast worden 52 vrije sector huurwoningen gerealiseerd. Deze voorzien in de behoefte aan (duurdere) huurappartementen. Daarmee sluit het beoogde programma aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen Maarsse. Een overzichtstekening met een verdeling van de woningen is bijgevoegd als bijlage bij deze nota.</p>
2.1.9	<p>Door de bouw van het nieuwe appartementencomplex verwacht indiener een forse waardevermindering van zijn woning. Ook zal zijn woning minder aantrekkelijk zijn ten opzichte van vergelijkbare huizen in de omgeving waar geen appartementencomplex op steenworp afstand staat.</p>	<p>Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht heeft op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Mocht indiener van mening zijn dat sprake is van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeaanvraag bij de gemeente. Bij een eventuele tegemoetkoming in de daardoor ontstane schade blijft planschade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' evenwel voor rekening van de aanvrager. Voorts wordt nog opgemerkt dat de voorliggende ontwikkeling onderdeel is van de gehele revitalisatie van de omgeving Bisonspoor. De gemeente is van oordeel dat de revitalisatie van Bisonspoor een grote kwaliteitsimpuls voor Maarsse betekent, hetgeen de wijk voor een veel bredere groep interessant maakt om te wonen.</p>
<p>Aanpassingen: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		

2.2	Korte inhoud zienswijze de heer ██████████	Reactie gemeente
2.2.1	<p>Indiener stelt dat zijn privacy aanzienlijk zal worden verminderd door de hoogte en grootte van het gebouw alsmede de gewijzigde bestemming van kantoorfunctie naar wonen. Het huidige perceel ligt op circa 20 meter afstand van het perceel van indiener.</p>	<p>Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op privacy zal individueel worden beleefd. Het bouwvlak waarbinnen de beoogde nieuwbouw kan plaatsvinden ligt op circa 32 meter van de perceelsgrens van indiener en op circa 48 meter tot de achtergevel van de woning</p>

		van indiener, derhalve op ruimere afstand dan door de indiener wordt gesteld. Zicht vanuit het plangebied op de tuin van indiener wordt deels ontnomen door de hoogopgaande groenstructuren tussen het plangebied en het perceel van indiener. De gemeente vindt de afstand tot de woning van indiener zodanig dat geen sprake is van een onevenredige beperking van de privacy. Daarbij wordt in acht genomen dat inkijk en vermindering van privacy bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied onvermijdelijk zijn. Zoals onder 1.5 verder wordt uiteengezet is er bij het planvoornemen geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2.2	Indiener verwacht een behoorlijke toename van geluidsoverlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, maar ook zeker bij bewoning van het nieuwe appartementencomplex.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.2.
2.2.3	Sinds de nieuwe parkeergarage is gebouwd op Bisonspoor merkt indiener dat er veel werknemers in Duivenkamp parkeren. Indiener verwacht dat dit met het nieuwe complex alleen maar zal toenemen ondanks de eigen parkeer voorziening.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.3.
2.2.4	In de ochtend zal indiener door de hoogte en grootte een stuk minder zonuren hebben wat het woongenot van indiener zal verminderen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.4.
2.2.5	Indiener geniet nu nagenoeg van een vrij uitzicht. Dit zicht zal ernstig verminderen door de bouw van het nieuwe complex. Het woongenot van indiener zal hierop op achteruit gaan.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.5.
2.2.6	De huidige groenstrook tussen het fietspad en de singel gaf voorheen voldoende privacy en een prettig aanzicht. Door het hoge gebouw zal dit in de toekomst niet meer toereikend zijn.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.6.
2.2.7	In het nieuwe plan wordt gesproken over gouden panelen. Indiener maakt zich zorgen omtrent schitteringen op zijn huis of tuin.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.7.
2.2.8	Indiener vraagt zich af hoe de sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen worden verdeeld over de nieuwbouw.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.8.
2.2.9	Door de bouw van het nieuwe appartementencomplex verwacht indiener een forse waardevermindering van zijn woning. Ook zal zijn	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1.9.

	woning minder aantrekkelijk zijn ten opzichte van vergelijkbare huizen in de omgeving waar geen appartementencomplex op steenworp afstand staat.	
Aanpassingen: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

3 Ambtshalve wijzigingen

	Korte inhoud ambtshalve wijziging	aanpassing
1	Geen ambtshalve wijzigingen	Geen.

4 Staat van wijzigingen Bisonspoor 332 (onderdeel raadsbesluit ..)

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Bisonspoor 332 zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 1 november 2022

4.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1		
2		
3		
4		

4.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1		
2		
3		
4		

4.3 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1		
2		
3		
4		

Aldus besloten in de raadvergadering van..

Griffier

Voorzitter

5 Bijlagen

Zie externe bijlagen:

1. Bijlage 1 bij NvZ – Zienswijzen
2. Bijlage 2 bij NvZ – Bezonningsstudie
3. Bijlage 3 bij NvZ – Verdeling huurwoningen