

Samenvatting afwijkingen

De aanvraag nieuwbouw van 499 appartementen, fase-1 voldoet aan de hoofddoelstelling van het stedenbouwkundig kader te noemen een kwalitatieve, aantrekkelijke en op de toekomst gerichte woon-werkomgeving.

Op punten wijkt de aanvraag af van de kaders. Deze zijn hierna als separate aandachtspunten benoemd. Een aantal van de afwijkingen zijn onderbouwd en/of (onder)geschikt bevonden naar de hoofddoelstelling. Daarnaast zijn er een drietal afwijkingen die verdere afstemmingen op bovenplans-/gebiedsniveau besluitvorming vereisten. Het betreffen:

1. Een verkeersveilige en ongelijkvloerse oversteek naar Planetenbaan-Zuid en plan Haagstede; alsmede een directe en overzichtelijke langzaam verkeersverbinding naar de nabijgeleg en bushalte(s); alsmede een inrichting die duurzaam is ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
2. Eén auto-ontsluiting per deelgebied (voor Kwadrant aan de Ruimteweg)
3. Het treffen van maatregelen of voorzieningen op of rond het plangebied om de geluidsbelasting in het gehele plangebied te verminderen, en daarmee te zorgen voor een gezond woon- en leefklimaat-tenminste op maaiveldniveau. *Mits bovenplanse maatregelen bij bron, ook in lijn zijn met het advies van milieudeskundige (ODRU).

Deze afwijkingen vragen om een gezamenlijke inspanning en afstemming met gemeente en provincie (en waar relevant met de overige participanten in het gebiedsfonds).

Buro MA.AN adviseert ons om op deze aandachtspunten nu (tijdelijk) onderbouwd af te kijken van de randvoorwaarden om op korte en middellange termijn met alle partijen een passende invulling te geven aan de randvoorwaarden. Middels een inspanningsverplichting, borging van de benodigde middelen (bijvoorbeeld door bijdrage in een gebiedsfonds) en ruimtelijke reservering(en) kan dit met de initiatiefnemer worden vastgelegd.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt er nog een anterieure overeenkomst ondertekend tussen gemeente Stichtse Vecht en initiatiefnemer.

Het college kan op grond van het adviezen van Buro MA.AN, Verkeer adviseur en adviezen van ODRU de aangevraagde omgevingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

Voor meer informatie en toelichting over deze afwijkingen verwijzen wij naar onderstaande documenten. Deze zijn als bijlagen toegevoegd aan het ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen. Voor een beknopte toelichting wordt verwijzen naar hieronder puntsgewijze conclusies.

1. Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Het Kwadrant 1 Maarssen, versie 05, d.d. 16-03-2022;
2. Toets 'Aanvraag Omgevingsvergunning Nieuwbouw locatie Het Kwadrant, Maarssen' op stedenbouwkundige aspecten, Advies Buro MA.AN, d.d. 7 mei 2021;
3. Mobiliteitsonderzoek, Goudappel Coffeng, d.d. 17 november 2021.
4. Advies verkeer adviseur gemeente Stichtse Vecht, d.d. 1 april 2022
5. Advies Omgevingsdienst regio Utrecht ten aanzien van geluid, fase-1 d.d. 17 december 2021
6. Advies Omgevingsdienst regio Utrecht ten aanzien van geluid, fase-2, d.d. 20 juni 2022
7. Definitief ontwerp inrichtingsplan...

Beknopte toelichting op de afwijkingen punten en aandachtspunten

1. Ontsluiting openbare vervoer en langzaam verkeer

Conclusie:

De aanvraag voldoet op dit punt niet volledig aan de kaders en randvoorwaarden. Er wordt onderbouwd afgeweken. Een nadere afstemming op gebiedsniveau is stedenbouwkundig gezien vereist. Ook is het gewenst een nadere optimalisatie van de fietsroute op planniveau te onderzoeken (mede door verkeerskundige te onderbouwen*).

Buro MA.AN heeft geadviseerd om op korte termijn (bij voorkeur voor oplevering van het project): De doorgaande route voor langzaam verkeer tot aan de fietsstalling zowel binnenplans als bovenplans verder te onderzoeken en te optimaliseren ten behoeve van rechtstreekse toegankelijkheid voor het langzaam-verkeer.

*Deze afwijking is verkeerskundig onderzocht en onderbouwd door Goudappel Coffeng. Zie mobiliteitsrapport, d.d. 17 november 2021.

2. Ontsluiting auto verkeer

Conclusie:

De aanvraag voldoet op dit punt niet volledig aan de kaders en randvoorwaarden. Er wordt één auto-ontsluiting extra gerealiseerd. Van deze afwijking is onderbouwd afgeweken. Een nadere afstemming op gebiedsniveau is vereist (mede door verkeerskundige te onderbouwen).

Buro MA.AN heeft geadviseerd om de door de initiatiefnemer gewenste aanpassingen van de kruising(en) goed af te stemmen tussen de initiatiefnemer, Gemeente Stichtse Vecht en Provincie Utrecht.

3. Parkeren-auto

Conclusie:

De aanvraag voldoet op dit punt niet volledig aan de kaders en randvoorwaarden. Er wordt onderbouwd afgeweken van de parkeernormen. De ruimtelijke inpassing van het parkeren wijkt slechts in beperkte mate af van de stedenbouwkundige vereiste inpassing en is goed onderbouwd.

De afwijking is verkeerskundig getoetst en door ons onder voorwaarden akkoord bevonden. Zie hiervoor de bijlagen Mobiliteitsonderzoek, Goudappel Coffeng, d.d. 17 november 2021 en advies verkeer adviseur van gemeente Stichtse Vecht, d.d., 01-04-2022

4. Parkeren – fiets

Conclusie:

De aanvraag voldoet op dit punt niet eenduidig aan de kaders en randvoorwaarden. Er wordt voldaan aan de kwantitatieve fietsparkeerbehoefte. De verwachting is echter dat fietsparkeren ook in de openbare ruimte op maaiveld zal plaatsvinden. Dit vraagt ook om een gebruikersvriendelijke strategische reservering op maaiveld van het fietsparkeren om overlast te voorkomen.

Buro MA.AN heeft geadviseerd: Het onderzoeken van een gebruikersvriendelijke reservering van fietsparkeren op maaiveld (wanneer zou blijken dat na oplevering de stallingsgarage niet, zoals door de initiatiefnemer beoogd, door de volle 100% van de gebruikers wordt gebruikt).

Voor de toelichting met betrekking tot deze afwijkingpunt wordt verwezen naar bijlage het advies van Buro MA.AN, d.d. 7 mei 2021; Mobiliteitsonderzoek, Goudappel Coffeng, d.d. 17 november 2021 en het advies van verkeer adviseur gemeente Stichtse Vecht, d.d., 01-04-2022.

5. Groen - blauw Casco

Conclusie:

De aanvraag voldoet op dit punt niet eenduidig aan de kaders en randvoorwaarden. Er wordt onderbouwd afgeweken. Voor de toelichting met betrekking tot deze afwijkingpunt wordt verwezen naar bijlage het advies van Buro MA.AN, d.d. 7 mei 2021;

6. Geluid

Conclusie:

De aanvraag voldoet op dit punt niet volledig aan de kaders en randvoorwaarden en eisen ten aanzien van geluid. Er wordt onderbouwd afgeweken. Daarnaast is een nadere afstemming op gebiedsniveau en uitwerking op planniveau is vereist. Voor de adviezen van Omgevingsdienst regio Utrecht ten aanzien van geluid wordt verwezen naar bijlage van het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen.

Bijlage 3 Samenvatting afwijkingen

Daarnaast heeft buro MA.AN heeft geadviseerd om de voorgestelde toepassing van stil asfalt goed af te stemmen tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van de wegen (Gemeente Stichtse Vecht en Provincie Utrecht). Aanvullende maatregelen die worden meegenomen in de vervolgfases van het project worden aan de gemeente voorgelegd. Voor de toelichting met betrekking tot deze afwijkingpunt wordt verwezen naar bijlagen van het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen, de adviezen van Omgevingsdienst regio Utrecht, advies Omgevingsdienst regio Utrecht ten aanzien van geluid, fase-1 d.d. 17 december 2021 en advies Omgevingsdienst regio Utrecht ten aanzien van geluid, fase-2, d.d. 20 juni 2022.