



Nota vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan “Kuyperstraat” Maarssen

Ontwerpbestemmingsplan “Kuyperstraat” Maarssen
Auteur: Maarten Albers
Datum: november 2023
Besluit B&W:

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota	2
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	2
1.3 Reacties vooroverlegpartners	2
1.4 Leeswijzer	2
2 Vooroverlegreacties	3
3 Staat van wijzigingen Kuiperstraat Maarssen	5
3.1 Verbeelding	5
3.2 Regels	6
3.3 Toelichting en bijlagen	6
4 Bijlagen kopie vooroverlegreacties anoniem	8

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze nota stelt belanghebbenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle ingekomen vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan “Kuyperstraat” in Maarssen. Deze reacties zijn opgehaald in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke vooroverlegreactie is afzonderlijk samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de vooroverlegreactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Behalve vooroverlegreacties kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in ambtelijke wijzigingen. Bijvoorbeeld na advisering door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). De ambtshalve wijzigingen zijn net als de aanpassingen als gevolg van de vooroverlegreacties opgenomen in de Staat van wijzigingen.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Kuyperstraat te Maarssen woningbouw te plegen. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Maarssendorp Woongebied”. Dit plan is op 21 maart 2012 vastgesteld. Het bestemmingplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming “Maatschappelijk”.

Het nieuwe plan voorziet in de ontwikkeling van 26 sociale huurappartementen. Op de locatie waar nu een braakliggend veld ligt, zal een nieuw appartementencomplex gebouwd worden. In totaal bestaat het woonprogramma uit 26 sociale huurwoningen in een mix van twee- en driekamerappartementen. De oppervlakte van de wooneenheden bedraagt circa 50 m² voor de tweekamerappartementen en circa 75 à 80 m² voor de driekamerappartementen. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan waardoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is om het plan te kunnen realiseren.

Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens van 2 juni 2023 tot en met 14 juli 2023 voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Daarbij gaat het om: Water- net (AGV), Veiligheidsregio Utrecht (VRU), provincie Utrecht en Gasunie.

1.3 Reacties vooroverlegpartners

	Vooroverlegpartner	Postadres	Plaats
2.1	Waternet (AGV)	Postbus 94370, 1090 GJ	Amsterdam
2.2	Veiligheid Regio Utrecht	Postbus 3154, 3502 GD	Utrecht
2.3	Provincie Utrecht	Postbus 80300, 3508 TH	Utrecht
2.4	Gasunie	Postbus 444, 2740 AK	Waddinxveen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de vooroverlegreacties aan de orde. Elke vooroverlegreactie is kort samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hier wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Omdat de vooroverlegreacties moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke vooroverlegreactie, maar de kern van de vooroverlegreactie blijft gelijk. De originele vooroverlegreacties zullen ook beschikbaar worden gesteld. Hoofdstuk 2 heeft ook betrekking op de ambtshalve wijzigingen. Dit zijn aanpassingen die wij zelf hebben geconstateerd op

grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van de vooroverlegreacties. In hoofdstuk 3 zijn alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding (plankaart), regels of toelichting samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het collegebesluit. In hoofdstuk 4 zijn de originele vooroverlegreacties bijgevoegd.

2 Vooroverlegreacties

Reactie vooroverlegpartners

2.1	Korte inhoud reactie Waternet (AGV)	Reactie gemeente
	Uit het bestemmingsplan en de toelichting komt niet naar voren in hoeverre er rekening is gehouden met het Convenant Duurzaam Bouwen.	Er is toegelicht dat er in het plan voldaan zal worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Waar mogelijk zal er meer worden gedaan dan wettelijk vereist. Daarmee zal grotendeels aan de Convenant Duurzaam Bouwen voldaan worden.
	Of en hoe er water wordt geborgen op eigen terrein en hoe er rekening wordt gehouden met meerlaagse veiligheid wordt niet duidelijk uit de toelichting. Waternet stelt dat er bij intensieve regenval sprake is van wateroverlast. Er wordt niet beschreven welke klimaatadaptieve maatregelen er worden genomen of welke ambitie er is op dit vlak.	Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is paragraaf 4.8.2 aangepast. In het kader van meerlaagse veiligheid is het risico op wateroverlast tijdens intensieve neerslag beschouwd. In de toelichting is opgenomen dat de groenstrook aan de zuidwest- en zuidoostzijde van het plangebied zal dienen als plek waterberging kan plaatsvinden.
<p>Aanpassingen: De vooroverlegreactie heeft aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 4.8.2 van de toelichting wordt meerlaagse veiligheid en wateroverlast beschouwd. Hier is toegelicht dat de groenstrook aan de zuidwest- en zuidoostzijde van het plangebied op een klimaatadaptieve wijze wordt ingericht ten behoeve van waterberging. 		
2.2	Korte inhoud reactie Veiligheidsregio Utrecht	Reactie gemeente
	De VRU stelt dat het plangebied zich op circa 1200 meter van de spoorlijn tussen Utrecht en Breukelen bevindt. Daarom moet de spoorlijn als risicobron beschouwd worden. Bij een incident op het spoor waarbij toxische stoffen vrijkomen, dienen de bewoners binnen te schuilen. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.	<p>Naar aanleiding van het advies van de VRU is paragraaf 4.7.2 van de toelichting aangevuld. De spoorlijn tussen Utrecht en Breukelen als risicobron en de maatregel om afschakelbare ventilatie toe te passen zijn hierin meegenomen.</p> <p>De opmerkingen die gemaakt zijn door de VRU hebben echter vooral betrekking op de uitwerking van het plan. Bij de definitieve vergunningverlening zal hierbij stilgegaan worden. De VRU zal in die fase opnieuw om advies gevraagd worden.</p>

Aanpassingen:

De vooroverlegreactie heeft gevolgen voor de toelichting van de externe veiligheid in het bestemmingsplan:

- In paragraaf 4.7.2 is de spoorlijn tussen Utrecht en Breukelen beschouwd als risicobron waar een incident kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen met een toxisch scenario.
- In het kader van zelfredzaamheid is in paragraaf 4.7.2 opgenomen dat het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem een vereiste is.

2.3	Korte inhoud reactie Provincie Utrecht	Reactie gemeente
	Geen opmerkingen over dit plan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Aanpassingen: De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.		

2.4	Korte inhoud reactie Gasunie	Reactie gemeente
	Het voornoemde plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Aanpassingen: De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.		

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens het vooroverleg is het bestemmingsplan ook voorgelegd aan de verschillende collega's van de ambtelijke organisatie. Ook zij hebben de gelegenheid gehad om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Om het bestemmingsplan nog nauwkeuriger uit te werken zijn een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3: Staat van Wijzigingen.

3 Staat van wijzigingen Kuypersstraat Maarssen

In het voorontwerpbestemmingsplan “Kuypersstraat” Maarssen zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende vooroverlegreactie of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het collegebesluit van 5 december.

3.1 Verbeelding

Nr.	Omschrijving	Aanleiding
1	<p>Ten opzichte van de voorgaande verbeelding heeft aan de zuidoostzijde van het plangebied een wijziging plaatsgevonden. Wegens verjaring van een stuk van het aangrenzende perceel is het rood omkaderde deel van het plangebied niet meer bereikbaar voor parkeren. Dit deel van het plangebied heeft daarom de bestemming ‘Groen - 1’ gekregen.</p> <p>Door deze wijziging is er een aantal geprojecteerde parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan de zuidwestzijde van het perceel worden daarom vier parkeerplaatsen toegevoegd langs de Kuypersstraat, binnen de bestaande bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ in bestemmingsplan ‘Maarssendorp Woongebied’.</p> 	Ambtshalve wijziging
2	<p>Wegens de verjaring van het stuk grond van het aangrenzende perceel, heeft deze strook een woonbestemming gekregen. Deze bestemming komt overeen met het omliggende bestemmingsplan ‘Maarssendorp Woongebied’.</p>	Ambtshalve wijziging

3	Wegens een zeer lage archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied, is op advies van de ODRU de Waarde - Archeologie 4 van de verbeelding verwijderd.	Ambtshalve wijziging
4	Naar aanleiding van participatie met omwonenden is het schetsontwerp van het appartementencomplex gewijzigd. In plaats van drie verschillende bouwhoogtes, bestaat het schetsontwerp nu uit twee maximale hoogtes van 13 en 10 meter. De maximale bouwhoogte aan de noordwestzijde is verlaagd van 16 meter naar 13 meter. Deze maximale bouwhoogte van 13 meter is grotendeels doorgetrokken. Hierdoor is een deel dat voorheen als maximaal 10 meter was aangeduid, nu ook 13 meter geworden. Aan de oostzijde van het perceel, waar bestaande woningen met de tuin aan grenzen, loop de maximale bouwhoogte af naar maximaal 10 meter.	Ambtshalve wijziging

3.2 Regels

Nr.	Omschrijving	Aanleiding
1	Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde op het plangebied zijn ook de regels voor 'Waarde – Archeologie 4' uit het bestemmingsplan gehaald.	Ambtshalve wijziging

3.3 Toelichting en bijlagen

Nr.	Omschrijving	Aanleiding
1	Naar aanleiding van advies van de ODRU is paragraaf 4.3.2, tekstueel aangepast. In de tekst is opgenomen dat er in het akoestisch onderzoek niet is uitgegaan van het juiste peiljaar, maar dat dit geen gevolgen heeft voor de conclusie van het onderzoek.	Ambtshalve wijziging
2	In paragraaf 4.4.2 is, op advies van de ODRU, de geluidsuitstraling van de parkeerplaats beschouwd. Er is kwalitatief onderbouwd dat er ondanks de toename van het aantal parkeerplaatsen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Ambtshalve wijziging
3	Paragraaf 4.5.2, in de toelichting van het aspect 'luchtkwaliteit' is op advies van de ODRU ingegaan op de advieswaarden van de WHO.	Ambtshalve wijziging
4	In paragraaf 4.7.2 is toegelicht dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorweg Utrecht-Amsterdam valt, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Dit risico en de benodigde maatregelen zijn in de toelichting opgenomen.	Vooroverlegreactie 2.2
5	Paragraaf 4.8.2, het voor 'Groen-1' bestemde gebied in de verbeelding wordt in de toelichting van het bestemmingsplan beschouwd als een locatie waar binnen eigen terrein water geborgen kan worden in het geval van zware regenval.	Vooroverlegreactie 2.1
6	Naar aanleiding van advies van de ODRU is in paragraaf 4.9.1 de beschrijving van het wettelijke kader van het aspect 'ecologie' herschreven. De Wet natuurbescherming is nu kort en bondig samengevat.	Ambtshalve wijziging

7	Paragraaf 4.10, aangezien de 'Waarde – Archeologie 4' is verwijderd uit de verbeelding en regels, is een deel van de toelichting hierop komen te vervallen. In de toelichting is opgenomen waarom de er bij toekomstige ingrepen binnen het plangebied geen sprake zal zijn van een archeologische onderzoekverplichting.	Ambtshalve wijziging
8	Paragraaf 4.11, aan de toelichting is toegevoegd dat er voldaan zal worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen en dat er waar mogelijk meer gedaan zal worden dan wettelijk vereist is.	Ambtshalve wijziging
9	Paragraaf 4.13 is op advies van de ODRU tekstueel aangepast. De actuele m.e.r.-regelgeving is hierin verwerkt.	Ambtshalve wijziging

Aldus besloten in de raadvergadering van...

Griffier

Voorzitter

4 Bijlagen kopie vooroverlegreacties anoniem

Van: @waternet.nl>

Verzonden: donderdag 13 juli 2023 15:09

Aan: @stichtsevecht.nl

Onderwerp: RE: Vooroverleg Kuiperstraat Maarssen

Geachte heer,

Hierbij geeft Waternet, namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), haar advies voor het voorontwerp bestemmingsplan Kuiperstraat Maarssen van datum 2 juni 2023.

Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap AGV. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van stedelijk afvalwater in dit gebied. De zorg voor het watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Waternet is de organisatie die de taken namens AGV uitvoert.

Uit het plan maken wij op dat bovenstaande waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Dit is wat ons betreft voldoende omschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Uit de bestemmingsplan en de toelichting komt echter niet naar voren in hoeverre er rekening is gehouden met het Convenant Duurzaam Bouwen.

Of en hoe er water wordt geborgen op het eigen terrein en hoe er rekening wordt gehouden met meerlaagse veiligheid wordt niet duidelijk uit de toelichting.

Volgens de [klimaat-effectatlas](#) (zie bijgevoegde figuur) is er bij intensieve regenval sprake van wateroverlast.

Samengevat blijkt het volgende:

- Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het watersysteem wordt zodoende niet extra belast via afstromend hemelwater.
- In het plangebied is geen oppervlaktewater of een waterkering gelegen.
- In het plan wordt niet beschreven welke klimaatadaptieve maatregelen er worden genomen of welke ambitie er is op dit vlak.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact met mij opnemen.



Met vriendelijke groeten,

Adviseur Water en Ruimte, Afdeling planadvies



Datum
8 juni 2023

Gemeente Stichtse Vecht

Endelhovenlaan 1
3601GR Maarssen

Onderwerp
Advies voorontwerpbestemmingsplan Kuyperstraat

Geachte heer

Op 2 juni 2023 heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Kuyperstraat. Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

Beschouwing risico's

Na bestudering van de aanvraag, het bestemmingsplan Kuyperstraat en op basis van eigen onderzoek stel ik vast dat het plangebied binnen het invloedsgebied de spoorlijn Utrecht naar Breukelen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied bevindt zich op circa 1200 van de spoorlijn benoemde spoorlijn.

Scenario's en effecten

Bij de risicobron kan een incident plaatsvinden met gevaarlijke stoffen met een toxisch scenario. Een dergelijk ongeval kan tot op grote afstand slachtoffers in de omgeving veroorzaken. Hieronder worden de mogelijke effecten, afhankelijk van de aard van de stoffen en de omstandigheden, beschreven.

Gifwolk: De aanwezigen in het plangebied kunnen door een incident met giftige stoffen op het spoor slachtoffer worden van een toxische wolk. Afhankelijk van de blootstellingstijd en concentratie kunnen slachtoffers veroorzaakt worden. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden. Een gifwolk kan tot meer dan 4000 meter slachtoffers veroorzaken.

Voor een verdere uitwerking van de bovengenoemde scenario('s) verwijs ik u naar het Scenarioboek Externe Veiligheid¹ (een handboek met beschrijvingen van ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen).

¹ [Scenarioboek Externe Veiligheid | Een handboek met beschrijvingen van ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen \(scenarioboek.vnu.nl\)](#)

Contactpersoon

Afdeling Advies
Directie Risicobeheersing

Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Ons Kenmerk
2023-009829

Uw Kenmerk
L.IMRO.1904.BPkuyperstraatMDP-
OW01

Bijlagen

Veiligheidsregio Utrecht

Postbus 3154
3502 GD Utrecht
088 878 1000
info@vru.nl
www.vru.nl

brandweer.nl/utrecht

veiligheidsregioutrecht

@vrutrecht

@vrubrandweer

Iban

NL18 BNGH 0285 1331 79

kvk

51817330

Pagina

1

Verantwoording groepsrisico

Gezien de minimale toename (veroorzaakt door het planvoornemen) van de bevolkingsdichtheid in de omgeving, zal het groepsrisico niet significant toenemen. Ik baseer me hierbij op de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (RIVM, 2017) wat aannemelijk maakt dat 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Krachtens artikel 8 lid 2 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van de beperkte verantwoording van het groepsrisico zijn een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen) en 'zelfredzaamheid'.

Rampenbestrijding

Bluswatervoorziening

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. Ik constateer dat de bluswatervoorziening in de omgeving voldoende is.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Op basis van de beschikbare gegevens is de bereikbaarheid van het betreffende perceel voldoende.

Voor het redden en het verlenen van eerste hulp aan slachtoffers is het van belang dat een opstelplaats toegankelijk is in de directe omgeving van het incident voor het optreden van de hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Kijkend naar de functie in het plangebied, kunnen de aanwezigen als zelfredzaam worden beschouwd. Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Onderstaand worden de handelingsperspectieven van het maatgevende scenario toegelicht.

Mogelijkheden ten aanzien van een gifwolk

Het handelingsperspectief bij een gifwolksценario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het

gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste.

Advies

Ik adviseer u om:

1. Afschakelbare ventilatie toe te passen. Bij een incident op het spoor waarbij toxische stoffen vrijkomen, dienen de bewoners binnen te schuilen. Om veilig te kunnen schuilen, is het van belang dat de bewoners de ventilatie uitschakelen en ramen en deuren sluiten. Zo kan worden voorkomen dat de giftige wolk in de woningen komt.

Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht:

[redacted] te bereiken via mail [redacted] of op telefoonnummer

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Provincie Utrecht.

Van: @provincie-utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 4 juli 2023 12:53

Aan: @stichtsevecht.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg Kuypersstraat Maarssen

Beste,

Geen opmerkingen over dit plan.

Vriendelijke groet,

Domein Stedelijke Leefomgeving | Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Provincie Utrecht | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

Bezoekadres: Archimedeslaan 6, 3584 BA, Utrecht

Van: @gasunie.nl> **Namens** Alg. Postbus RO
Verzonden: maandag 5 juni 2023 08:56
Aan: @stichtsevecht.nl>
Onderwerp: RE: Vooroverleg Kuyperstraat Maarssen

Geachte heer,

Bij e-mailbericht van dd 2 juni 2023 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17


crossing borders in energy