

**Stichting
Maarssens
Overleg
Leefklimaat**

Secretariaat MOL Mozartlaan 66
3603 BJ Maarssen
0346-562734
secretaris@molnet.org
www.molnet.org
bankrekening NL08INGB0005365140
ten name van stichting Maarssens Overleg
Leefklimaat
KvK Midden Nederland 30236226

Molbericht 30 - januari 2020

Beste mensen,

In dit Molbericht besproken zaken in onze bestuursvergadering van 17 januari jongstleden, waaronder natuurlijk verschillende bouwplannen.

Bouwplannen.

Haagstede –verdwijnen oprit naar NRU.

De procedure voor de onttrekking van de oprit naar de NRU bij Bloemstede is gestart.

We vragen ons af of de ene overblijvende oprit naar de NRU het verkeer wel aan kan, dit in verband met de grootschalige woningbouw die in Maarssebroek is gepland en ontwikkelingen op aangrenzende bedrijfsterreinen. Het verkeersonderzoek biedt hierover geen duidelijkheid, misschien



omdat de op- en afritten in beheer zijn bij de provincie. In de randvoorwaarden bij het Stedenbouwkundig kader is nu als voorwaarde gesteld (citaat): **“De realisatie van het bouwprogramma leidt niet tot toename van verkeersproblemen op de omliggende infrastructuur rondom het plangebied inclusief de Zuilense Ring”**.

Een vrijwel oncontroleerbare voorwaarde. Als, zoals wij, net als veel bewoners en bedrijven, denken dat het verkeer hier inderdaad vastloopt, stopt men dan ook met de woningbouw? In de vorige versie van de randvoorwaarden, zoals besproken in de commissie fysiek domein van 9 april 2019, was aan de geciteerde zin toegevoegd: **“Dit kan van invloed zijn op het maximale bouwvolume”** Die zin missen we in de voorliggende editie van het Stedenbouwkundig kader dat de gemeenteraad is aangeboden.

Planetenbaan en Het Kwadrant.

Er zijn inmiddels stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor het gebied Planetenbaan en Het Kwadrant. Daarbij is helaas niet de voorgeschreven inspraakprocedure gevolgd. Dat kan betekenen dat straks bij het opstellen van bestemmingsplannen zienswijzen ongegrond worden verklaard met verwijzing naar die (door de raad vastgestelde) randvoorwaarden.

We maken ons zorgen omdat er in Maarssebroek door ontwikkelaars plannen voor rond 3500 woningen (Planetenbaan, Het Kwadrant en Bisonspoor) zijn ingediend en zijn goedgekeurd door het gemeentebestuur, zonder dat vooraf aan een aantal relevante aspecten aandacht is besteed.

Het betekent dat er mogelijk zo'n 7000 inwoners bij komen. Daarvoor zijn er voorzieningen nodig zoals scholen, sociaal/maatschappelijk werk, sportvoorzieningen, openbaar groen, huisartsenposten enz.

Waar moeten die voorzieningen komen?

Waar nog gebouwd kan worden, is ook bebouwing of verbouwing gepland.

De eerder door het gemeentebestuur vastgestelde maximaal aanvaardbare geluidsbelasting van 57 db(A) is kennelijk niet meer in beeld.

Het in de stukken geroemde openbaar groen rond de woningen beperkt zich in wezen tot de bestaande situatie. De groenstrook aan de kant van de

Maarssebroeksedijk moet maximaal 10 meter breed zijn, gemeten vanaf de wegverharding; aan de zijde van de Ruimteweg is dit minimaal 12 meter.

Verder moet worden geconstateerd dat afgeweken wordt van de gemeentelijke parkeernormen.

De gehanteerde normen voor huurwoningen variëren bij deze woningbouw van 0,7 (voor woningen onder 60 m²) tot 1,3 voor vrije sectorwoningen groter dan 80 m².

Dat onder bepaalde voorwaarden lagere parkeernormen kunnen worden geaccepteerd ligt voor de hand, maar de praktijk zal moeten uitwijzen welke reducering nog acceptabel is.

Het blijkt immers nogal eens dat de aanleg van te weinig parkeergelegenheid grote problemen met zich mee brengt.

Wij vinden daarom dat, zeker in Planetenbaan, nog onbebouwd terrein waarop wordt geparkeerd, voorlopig ook onbebouwd moet blijven tot zeker is dat nieuwbouw geen parkeerproblemen elders oplevert.

Fujitsu heeft bezwaar tegen de bebouwingsvoorstellen in Het Kwadrant.

Goed is dat in de stedenbouwkundige randvoorwaarden is vastgelegd dat minimaal 30% van te bouwen woningen binnen de sociale sector moeten vallen, met een huur van maximaal € 720 per maand. Ook moet 30% van de nieuwbouw bestaan uit huurwoningen in de middenklasse, maximaal

€ 900 per maand. De vloeroppervlakte van deze woningen zal tussen de 50 en 75 m² liggen.

In de bestuursvergadering van het MOL werden spontaan nog enkele gedachten gelanceerd zoals realisering van het ooit geplande station Lage Weide en een gratis busdienst naar station Maarsse. Een integrale visie van het gemeentebestuur ontbreekt. Wij hebben het gemeentebestuur hier al eerder (brief van 1 april 2019) op geattendeerd.

We zijn benieuwd naar de uitwerking van de bestemmingsplannen .



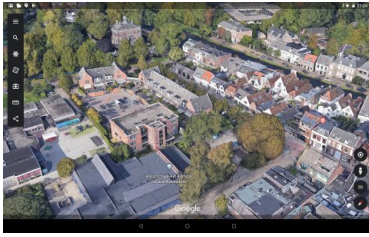
Op de open plek (voorgrond) kan een woontoren komen



Hier denkt men studentenwoningen te bouwen

(De afbeeldingen die in dit Molbericht zijn opgenomen zijn deels screenshots uit het programma Google Earth)

Harmonieplein



Om allerlei redenen zijn er vertragingen opgetreden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er zal binnenkort op een nieuwe manier gelegenheid zijn inbreng op de plannen te leveren.

De nieuwbouw op het terrein van de vroegere brandweergarage krijgt intussen vorm. Dat gebouw is trouwens buiten het bestemmingsplan gehouden.

Daalsehoek

Ook hier enige vertraging in de voortgang. Een van de vraagpunten is of de plannen voor een dependance voor de school “De Pionier” in een deel van het sportpark Daalseweide, door gaan.

Daalseweide.

Hier komen, zo is nu bekend geworden, rond 150 woningen.

Waar zou je in Maarssen nog woningen kunnen bouwen?

Het MOL meent dat Maarssen en Maarssebroek als woongebied voltooid zijn. Verdere stedenbouwkundige verdichting tast de leefbaarheid aan en verhindert de totstandkoming van in de toekomst nodige voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen).

Wij vinden daarom al jaren dat buiten de zogenoemde rode contour gebouwd moet kunnen worden.

De gemeente lijkt ook van het eerder vastgestelde beleid om alleen binnen die lijnen nieuwbouw toe te staan, af te willen. Er zijn immers woningbouwplannen goedgekeurd op Daalseweide en ook bij Nieuwer ter Aa vindt men nieuwbouw “buiten de lijn” acceptabel.



Aan de hand van een opmerking over een mogelijke bestemming van de vroegere bedrijfsgebouwen van Mattijssen aan de Straatweg, kwam het idee naar voren de gemeente te vragen de mogelijkheden te onderzoeken van een woonwijk tussen de Oostkanaaldijk en de Straatweg (polder Neermaten).

Veiligheid. Regionalisatie. Wat gebeurt er met de plaatselijke brandweer?

Er gaan geruchten dat de VRU (Veiligheids Regio Utrecht) plannen heeft om het aantal hulpverleningsvoertuigen bij diverse brandweerkorpsen te reduceren. Daardoor zal mogelijk ook minder personeel bij die korpsen nodig zijn.

In relatie tot de omvang van het woongebied Maarsse/Maarssebroek en de beoogde grootschalige woningbouw zou dit een gevaarlijke en onaanvaardbare ontwikkeling kunnen zijn.

Door onder andere geprojecteerde woongebouwen tot 70 meter hoog, denken wij dat er juist meer (en ander) materiaal in Maarsse(broek) aanwezig moet zijn om adequaat op te kunnen treden.



Een gevolg van centralisatie is dat vrijwilligers er de brui aan kunnen geven. De eerste tekenen daarvan zijn er al. De gevolgen laten zich raden.

Het is naar onze mening dringend gewenst dat ons gemeentebestuur duidelijk maakt welk beleid het wil volgen.

De brandweer in Tienhoven wordt met die in Westbroek samengevoegd.

Tot slot nog enige algemene informatie.

Op een oproep om hulp voor het secretariaat van het MOL zijn tot dusver geen reacties binnen gekomen.

Er zijn landelijk ideeën om de waardering van onroerend goed voor de OZB wat gemakkelijker te maken door de waarde in categorieën in te delen, bijvoorbeeld € 200.001 - € 300.000, € 300.001 - € 400.000 enz. Een van de redenen daarvoor is de veelvoorkomende geschillen over de waarde. Dit kost miljoenen, onder andere omdat bij het instemmen van een verzoek om herwaardering, de gemeente ook externe adviseurskosten moet vergoeden.

De manier van het scheiden van afvalstoffen leidt nog regelmatig tot discussies. Een van de stellingen is bijvoorbeeld dat het apart inleveren van PMD, weinig zin heeft, omdat uiteindelijk maar een geringe hoeveelheid daarvan nuttig is en de kosten van deze inzameling relatief hoog zijn. Bovendien is de manier van afvalscheiding tussen de gemeenten nogal verschillend.

Op het volgende blad een overzicht van woningen die in Maarsse-dorp en Maarssebroek in aanbouw zijn of zijn gepland.

Met vriendelijke groeten

Het bestuur van het MOL.

Jack Ruibing voorzitter

Kor Buist secretaris

Overzicht woningbouw Maarssen-dorp en Maarssenbroek.

In aanbouw en geplande woningbouw in Maarssen en Maarssenbroek	Aantal
bijstelling januari 2020	
Maarssen-dorp.	
Terrein oude brandweergarage	12
Overige Harmonieplein (schatting)	85
Mastenbroek terrein Breedstraat	18
Lambri terrein (Stationsweg- noord)	52
Merenhoef toegevoegde woningen	62
Daalsehoek (+ 7 woningen voorlopig voor schoolgebruik)	31
Binnenweg Kemp	8
Rembrandtsingel achter winkelcentrum Dr Plesmanlaan	6
Terrein vroegere school Kuypersstraat	24
Op Buuren fase 2 op sportpark Daalseweide	150
Zogwetering - gemeentewerf e.o. (schatting)	50
incidenteel (schatting)	10
totaal Maarssen-dorp	508
Maarssenbroek	
Haagstede	155
Bisonspoor appartementen op plaats parkeergarage P2 + comm ruimte	360
Bisonspoor zorgwoningen op plek P3 + zorg en artsen	100
Bisonspoor appartementen op plaats vroegere bestuurschool (+ comm. ruimten)	72
Bisonspoor appartementen op plaats politiebureau	200
Bisonspoor appartementen op of naast P1 (sociale bouw)	100
Bisonspoor appartementen op plaats laagbouw kantoren t/o Safari (schatting)	50
Bisonspoor appartementen op plaats garage (+ politiebureau) schatting	50
Ombouw kantoren en nieuwbouw Planetenbaan en Het Kwadrant (toegestaan)	2300
Zwanenkamp noordzijde bij gemaal	30
verdichting incidenteel (schatting)	15
totaal Maarssenbroek	3432
totaal Maarssen en Maarssenbroek	3940
De gemeente heeft beloofd enkele duizenden woningen voor de regio te bouwen	

Word ook donateur van het MOL voor € 10 per jaar. U krijgt dan niet alleen de Molberichten in uw mailbox, maar ook (eerder) de notulen van onze bestuursvergaderingen.

Meld u aan via secretaris@molnet.org en bezoek onze website www.molnet.org