

Verslag inloopbijeenkomst



Project Sloop en nieuwbouw flats aan de Schaepman-, Troelstra- en Kuiperstraat in Maarssen

Datum 15-7-2025

Locatie 't Honk, Kerkweg 15a, Maarssen

Aanleiding

Op 15-7-2025 heeft Portaal een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden van de 3 flats aan de Schaepman-, Troelstra- en Kuiperstraat in Maarssen. De inloopbijeenkomst is zeer goed bezocht. De gestelde vragen tijdens de bijeenkomst en bijbehorende antwoorden zijn terug te lezen in dit verslag.

Voorlopig ontwerp



voorlopig ontwerp - plattegronden

projectteam

PORTAAL
Inge Oortgiesen
projectmanager
Recep Varlik
technisch projectcoördinator

**sa arch
CON sted
CON land**
Margret Drok
architect
Robin Back
ontwerper

TREBBE
ONTWIKKELT EN BOUWT
Berend van der Meijden
projectontwikkelaar
Cornelis de Groot
projectmanager



inloopavond 15 juli 2025 sloop vervangende nieuwbouw Staatsliedenbuurt



voorlopig ontwerp - gevels & impressies



inloopavond 15 juli 2025 sloop vervangende nieuwbouw Staatsliedenbuurt



Bovenstaande panelen van het voorlopig ontwerp zijn getoond. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Samenvatting

Het project

Waarom worden de huidige gebouwen gesloopt en komt hier nieuwbouw voor terug?

De woningen voldoen niet langer aan de huidige eisen op het gebied van comfort, duurzaamheid en kwaliteit. Een renovatie van de bestaande flats zou niet het gewenste niveau bereiken. Door te kiezen voor sloop en nieuwbouw kunnen we meer woningen realiseren die beter aansluiten bij de behoeften van deze tijd.

In Maarssendorp is er een groot tekort aan betaalbare, duurzame en gelijkvloerse sociale huur- en middenhuurappartementen, vooral voor kleinere huishoudens. De toevoeging van deze nieuwbouwapartementen is dan ook zeer welkom en draagt bij aan het oplossen van dit tekort. Daarnaast hopen we dat de nieuwbouw senioren in staat stelt om door te stromen vanuit eengezinswoningen, waardoor deze woningen weer beschikbaar komen voor startende gezinnen. Zo werken we aan een evenwichtige en toekomstbestendige woonomgeving voor alle generaties.

Wat wordt er precies gebouwd?

Zie hiervoor het voorlopig ontwerp. Portaal wil 126 appartementen bouwen, verdeeld over drie flats. Het worden twee- en driekamerappartementen met een balkon. De gebouwen krijgen zes verdiepingen, maar aan de kant van de Europalaan lopen ze af naar vijf verdiepingen.

Wat wordt de globale planning?

Als alles goed loopt met de benodigde vergunning, verwachten wij midden 2026 te kunnen starten met de sloop van de drie gebouwen. De bouwwerkzaamheden zullen ongeveer 2 jaar duren (2028).

Wat gaat er verder in de wijk gebeuren?

Aan de Kuyperstraat – op de locatie van de voormalige “Kardinaal Alfrinkschool” - wordt een appartementencomplex gebouwd met 26 twee- en driekamerwoningen.

Ook de drie duplexgebouwen aan de Van Hogendorp-, Kemper- en Schimmelpenninckstraat worden in de toekomst vervangen door nieuwbouw.

De gemeente gaat de openbare ruimte tussen de Kennedylaan, de dr. Ariënslaan, de Europlaan en de Thorbeckelaan/Albardastraat opnieuw inrichten.

Het doel van al deze plannen is om de Staatsliedenbuurt mooier en leefbaarder te maken. Dit staat ook in het ‘Stedenbouwkundig Programma van Eisen’ dat de gemeente heeft vastgesteld. We pakken het grondig aan: oude woningen maken plaats voor nieuwe, moderne appartementen, het groen krijgt een kwaliteitsboost, speelplekken worden vernieuwd en beter ingericht, straten en stoepen krijgen een frisse uitstraling, er komen meer parkeerplekken bij en de verkeersveiligheid wordt verbeterd. Zo maken we de Staatsliedenbuurt klaar voor de toekomst — een fijne, duurzame en veilige plek waar iedereen met plezier woont.

Het ontwerp

Zorgen over privacy door balkons aan de kopgevels aan de Europalaan

We begrijpen dat er zorgen zijn over de privacy van omwonenden vanwege de geplande balkons aan de kopgevels aan de Europalaan.

De bestaande bebouwing heeft momenteel grotendeels blinde kopgevels. Door de nieuwe opzet, waarbij de kopappartementen worden gedraaid, wordt de voorgevel als het ware verplaatst naar de

kopgevel. Dit zorgt voor een aantrekkelijker gevelbeeld van hogere architectonische kwaliteit. Bovendien ontstaat er meer zicht op de straat, wat bijdraagt aan zowel de sociale veiligheid als het gevoel van veiligheid in de omgeving.

Tegelijkertijd nemen we de zorgen over privacy serieus. In overleg met de architect onderzoeken we of – en op welke manier – de balkonhekwerken minder transparant kunnen worden uitgevoerd. Zo willen we de privacy van omwonenden beter waarborgen.

BOPA (voorheen: bestemmingsplanwijziging)

Wat is een BOPA?

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betekent dat je iets wilt bouwen of veranderen op een plek waar dat nu nog niet kan. Als het een belangrijk project is – zoals het toevoegen van betaalbare woningen - kun je een vergunning aanvragen om te mogen bouwen. Zo'n aanvraag heet een BOPA en moet worden goedgekeurd door de gemeente.

Waar en wanneer kan ik de BOPA inzien?

De BOPA ligt momenteel bij de gemeente Stichtse Vecht ter goedkeuring. Zodra de gemeenteraad akkoord gaat wordt de BOPA gepubliceerd.

Parkeren

Ik maak mij zorgen over de huidige en toekomstige parkeerdruk in de wijk. Hoe wordt dit opgelost?

De gemeente zorgt voor extra parkeerplaatsen om de druk te verminderen. Er is voldoende ruimte in de wijk om deze plekken aan te leggen. Het ontwerp voor de openbare ruimte, inclusief de nieuwe parkeerplaatsen, wordt binnenkort verder uitgewerkt.

Communicatie en overlast

Ik woon dicht bij de gebouwen. Wat doen jullie om schade aan mijn woning te voorkomen, en wat moet ik doen als er toch schade ontstaat?

Hoewel schade nooit 100% uit te sluiten is, doen wij er alles aan om risico's tot een minimum te beperken.

Het paalfunderingssysteem dat wij toepassen, wordt afgestemd op de uitkomsten van het nog uit te voeren grondonderzoek (sonderingen). Hierbij wordt ook specifiek gekeken naar de afstand tot omliggende bebouwing en de kans op mogelijke schade.

Voorafgaand aan de werkzaamheden maakt een gespecialiseerd en onafhankelijk bureau een bouwkundige opname van de omgeving en de omliggende panden. Deze nulmeting wordt gedeeld met de direct omwonenden en vormt de basis voor vergelijking in het geval van eventuele schadegevallen. In het geval van schade gaan we samen op zoek naar een oplossing.

Hoe zien de aan- en afvoerroutes van het bouwverkeer eruit? Is dit wel veilig in een woonwijk?

We begrijpen dat bouwverkeer in een woonwijk vragen oproept over veiligheid en leefbaarheid. Daarom wordt er zorgvuldig nagedacht over de aan- en afvoerroutes van het bouwverkeer.

Ons voorstel aan de gemeente is om hiervoor de volgende wegen te gebruiken: Dr. Plesmanlaan – Thorbeckelaan – Europalaan en Dr. Arienslaan. En uiteraard de Kuyper-, Schaepman- en Troelstrastraat. Deze routes worden gekozen op basis van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en zo min mogelijk hinder voor omwonenden. Samen met de gemeente wordt gekeken naar de meest

veilige en verantwoorde oplossing voor de omgeving. Waar nodig worden aanvullende maatregelen getroffen.

Hoe blijf ik op de hoogte?

Alle informatie vindt u op de projectenwebsite van Portaal: [Sloop- en nieuwbouw Schaepman-, Kuiper- en Troelstrastraat | Maarssen - Portaal](#)

Zodra de gemeenteraad de BOPA heeft goedgekeurd, wordt deze gepubliceerd in het gemeentebblad en kan er in een periode van zes weken op gereageerd worden.

Ruim vóór de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden, en ook tijdens de werkzaamheden, wordt u regelmatig geïnformeerd. Tijdens de werkzaamheden is er doordeweeks een uitvoerder aanwezig op de bouwplaats waar u met vragen terecht kunt.

Heeft u naar aanleiding van de inloopbijeenkomst een vraag? Stuur dan een mail naar kuiperstraat@portaal.nl.