



Nota Inspraak en Overleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

Projectnummer:

NL.IMRO.1904.BPLocMastenbrkMRS-OW01

Datum:

September 2017

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
1.3 Overzicht van inspraak- en overlegreacties	3
2 Algemene onderwerpen	4
3 Overlegreacties	5
3.1 Vechtplassencommissie	5
3.2 Waternet	5
3.3 ODRU	6
4 Ambtshalve wijzigingen	8
4.1 Regels	8
4.2 Verbeelding	8
4.3 Toelichting	8
5 Staat van wijzigingen	9
5.1 Verbeelding	9
5.2 Regels	9
5.3 Toelichting	9

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota inspraak- en overlegreacties heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke inspraak- en overlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 28 juli 2016 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan een vijftal instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Er zijn 3 overlegreacties ontvangen.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in hun nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden onderwerpen behandeld die in meerdere inspraak- en overlegreacties aan de orde worden gesteld. Waar mogelijk wordt bij de beantwoording van individuele inspraak- en overlegreacties verwezen naar het antwoord van de gemeente Stichtse Vecht zoals verwoord in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 3 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van inspraak- en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen.

1.3 Overzicht van inspraak- en overlegreacties

3.1	Vechtplassencommissie	info@vecht.nl
3.2	Waternet	ruimtelijkeplannen@waternet.nl
3.3	ODRU	info@odru.nl

2 Algemene onderwerpen

In de inspraak- en overlegreacties worden door insprekers en overlegpartners onderwerpen aan de orde gesteld die in meerdere reacties terugkeren en het individuele belang te boven gaan. Gegeven het belang van deze onderwerpen en strevend naar een doelmatige beantwoording van de ontvangen reacties, worden voorafgaand aan de beantwoording van elke afzonderlijke inspraak- en overlegreactie eerst deze onderwerpen met een algemene strekking besproken.

Er zijn geen onderwerpen van algemeen belang die aan de orde komen.

3 Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen is aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Vechtplassencommissie
2. Dorpsraad Vechtoevers
3. Waternet
4. ODRU
5. STAMU

Van de Dorpsraad Vechtoevers en de STAMU is geen overlegreactie ontvangen. De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

3.1 Vechtplassencommissie

Samenvatting

- a) Door vervanging van een deel van de bebouwing aan de Breedstraat wordt getracht het aanzicht van de Breedstraat te verbeteren. Er moet aansluiting gevonden worden met de bestaande architectuur. De commissie is van mening dat er weinig homogeniteit is aan de geschetste gevellijn, hetgeen vooral komt door het bestaande apothekerspand.
- b) De schetsen van de panden aan de overzijde van de Langegracht doen nogal historiserend aan. Hier ligt een uitdaging om iets meer eigentijds te ontwerpen. De aansluiting van de bebouwing aan de Lange Gracht met de laatste woning aan de Emmaweg dient de nodige aandacht te krijgen.
- c) De commissie hoopt dat er een visuele aansluiting komt met het terrein van de Rooms Katholieke Kerk.

Beantwoording

- a. Door de aaneenschakeling van bebouwing uit diverse periodes en met verschillende stijkenmerken is er op dit moment ook geen sprake van homogeniteit aan de geschetste gevellijn. Het plan beoogt aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing in het centrum van Maarssen. De nadruk ligt hierbij op het individuele woonhuis, waarbij gestreefd wordt naar diversiteit qua hoogte, beukmaat, kapvorm, etc.. De beeldkwaliteit is nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de maatvoering van het apothekerspand op de schetsontwerpen niet correct is weergegeven. Dit is aangepast in de huidige plannen.
- b. Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als onderdeel van het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Hierin wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze waarop op een eigentijdse manier invulling kan worden gegeven aan het 'Vechts bouwen', aansluitend aan het karakter van de bebouwing in het centrum van Maarssen. In het plan is aandacht besteed aan de aansluiting met de bebouwing aan de Emmaweg. De laatste woning heeft een lagere bouwhoogte en de kaprichting wordt vastgelegd op de verbeelding. De woning is daarnaast voorzien van een zijtuin. Hiermee wordt de overgang naar de bestaande bebouwing aan de Emmaweg verzacht.
- c. Een gedeelte van het Kerkpad, dat gelegen is aan de achterzijde van de kerk en ter hoogte van het ketelhuis, zal worden afgeschermd van de woningen door middel van een muur. Het overige deel krijgt een groene afscherming, bestaande uit een smalle groenstrook met leilindes. Hierdoor ontstaat een visuele relatie van het woongebiedje naar het terrein van de kerk en de pastorietuin.

3.2 Waternet

Opgemerkt wordt dat er geen Waterstaatkundige belangen zijn. De opmerkingen in de Watertoets bij het bestemmingsplan behoeven geen wijziging.

3.3 ODRU

Samenvatting

- a) Geadviseerd wordt een akoestisch onderzoek uit te voeren voor de garantie van een goed woon- en leefklimaat. In een aanvullend advies, waarin wordt uitgegaan van een lagere verkeersbelasting, wordt hetzelfde geconcludeerd. De paragraaf geluid is verder akkoord.
- b) Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen en voorafgaand aan de sloop van het bestaande gebouw nader onderzoek uit te laten voeren naar de potentieel ernstige verontreiniging met zware metalen. Eventueel benodigde saneringsmaatregelen moeten worden afgestemd met de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht.
- c) Geadviseerd wordt om het bureauonderzoek archeologie aan te passen op een aantal specifieke punten. Het betreft enkele fouten en onduidelijkheden/onvolledigheden in het onderzoek. Ook het voorontwerpbestemmingsplan dient op deze punten te worden aangepast.
- d) Het advies van het archeologische onderzoeksbureau wordt slechts gedeeltelijk overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, een essentieel onderdeel van het advies ontbreekt. Verder staat in paragraaf 4.3.3. 'Voor de delen die niet verstoord zijn wordt geadviseerd werkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren.' Dit is niet juist. Het advies is om de sloop van de funderingen in het plangebied archeologisch te begeleiden om zo het verstoringsbeeld van de ondergrond beter in kaart te kunnen brengen. Geadviseerd wordt de toelichting op deze punten aan te passen.
- e) In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken regels met betrekking tot de op te nemen dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Ook op de verbeelding ontbreekt de dubbelbestemming.
- f) Uit de toelichting is niet duidelijk welke panden worden gesloopt. Verder wordt aangegeven dat een paragraaf cultuurhistorie in de toelichting ontbreekt. Geadviseerd wordt om voor de te slopen panden een bouwhistorische inventarisatie uit te laten voeren en de resultaten hiervan te verwerken in het bestemmingsplan. Indien sprake is van cultuurhistorische waarden, dan dient het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie te worden opgenomen met bijbehorende planregels.
- g) Er zijn enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van kleine tekortkomingen binnen de rapportages over natuur/ecologie. Deze zijn niet van invloed op de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken. Omdat de uitkomsten goed zijn overgenomen in het bestemmingsplan zijn nadere aanpassingen niet noodzakelijk.
- h) Geadviseerd wordt de tekst in paragraaf 4.12.1 te vervangen door bijgevoegde tekst over het meest recente beleid op het gebied van duurzaamheid uit de nieuwe woonvisie 2017-2022 en de ambitie voor duurzaamheid over te nemen in het plan.

Beantwoording

- a) Naar aanleiding van de reactie is er overleg geweest met de ODRU. Bepaald is dat in de toelichting wordt onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Ten minste 30% van het vloeroppervlak van de gebruiksruiden, waaronder ten minste 1 slaapkamer, is gelegen aan de geluidsluwe zijde van het pand en het object is voorzien van een geluidsluwe buitenruimte. Deze voorwaarden sluiten aan bij het gemeentelijk beleid voor situaties met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde van 48 dB: de Beleidsregel HW.
In de planregels wordt voor de woningen een binnenwaarde van 33 dB op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting geborgd. Daarnaast wordt in de planregels geborgd dat in de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot een geluidsluwe gevel en buitenruimte en percentage van het vloeroppervlak dat gelegen is aan de geluidsluwe gevel.
- b) In het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden ter bepaling van de omvang van de verontreinigingen met koper en lood in de noordwesthoek van het plangebied. Indien dit aan de orde is, zal dit worden afgestemd met De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht.
- c) Het bureauonderzoek archeologie is op de genoemde punten aangepast, evenals het voorontwerp bestemmingsplan.
- d) De voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt in de paragraaf archeologie in de toelichting.
- e) De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen op de verbeelding en in de regels.

- f) De paragraaf cultuurhistorie is aangepast. Ook in het beeldkwaliteitplan wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorie van het gebied. Voor het gedeelte van het plangebied dat ligt binnen het Beschermd dorpsgezicht wordt de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Over het advies voor het uitvoeren van een bouwhistorische inventarisatie heeft de ODRU een aanvullend advies uitgebracht. Hierin wordt aangegeven dat zij een dergelijk onderzoek adviseren, maar niet verplicht stellen. E.e.a. is verwerkt in de toelichting.
- g) De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- h) Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over duurzaamheid. Gezien het feit dat het project al langere tijd loopt, is aangesloten bij de in 2013 vastgestelde duurzaam bouwen ambitie voor Gemeente, conform de Woonvisie 2013-2016. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar GPR 7 of hoger op de thema's milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit en naar 8 GPR of hoger voor het thema toekomstwaarde (generatiebestendig bouwen) en voor energie. E.e.a. is vastgelegd in een anterieure overeenkomst fase I. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Regels

1. Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten zijn de regels op onderdelen aangepast.
2. Het begrip 'zijerf' is toegevoegd aan Artikel 1 ('Begrippen').
3. In artikel 5.1 ('Verkeer-Verblijfsgebied') is de mogelijkheid voor het houden van evenementen verwijderd, evenals het toestaan van 2 standplaatsen.
4. In artikel 5.1 is de mogelijkheid voor het oprichten van speelvoorzieningen verwijderd.
5. In artikel 5.2.1 is de mogelijkheid voor het oprichten van gebouwen verwijderd.
6. In artikel 3.1 is aangegeven dat uitsluitend horeca in de categorie 4 is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
7. Het begrip 'horeca' is toegevoegd aan Artikel 1 ('Begrippen').

4.2 Verbeelding

1. Op de verbeelding is de aanduiding 'horeca' opgenomen voor de nieuwe locatie van het restaurant.
2. De maximale hoogte van de bebouwing direct ten westen van de apotheek is aangepast.

4.3 Toelichting

1. Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten is de toelichting op onderdelen aangepast.
2. In paragraaf 2.2 is een tekst toegevoegd over het 'Vechts bouwen'.
3. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op basis van het opgestelde beeldkwaliteitsplan.
4. De toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking (paragraaf 3.2.1) is geactualiseerd op basis van het per 1 juli aangepaste Besluit ruimtelijke ordening.
5. Paragraaf 3.2.1 ('Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte') en paragraaf 3.4.4 ('Woonvisie 2017-2022') zijn geactualiseerd op basis van de nieuwe Woonvisie 2017-2022.
6. In paragraaf 3.3. wordt melding gemaakt van de herijking van de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciaal Ruimtelijke Verordening.
7. In paragraaf 3.4.3. wordt nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen en dat door herinrichting het bestaande aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte behouden blijft.
8. In paragraaf 4.4 ('Bedrijven- en milieuzonering') is gemotiveerd dat activiteiten in het kerkgebouw, zoals concerten, geen belemmering vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
9. In paragraaf 4.7 ('Flora en fauna') wordt melding gemaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een overlegreactie of het gevolg van een overweging ambtshalve.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Op de verbeelding is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.	Ambtshalve overweging en zienswijze 3
2.	Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht' opgenomen.	Ambtshalve overweging en zienswijze 3
3.	Er is een aanduiding 'horeca' opgenomen op de verbeelding.	Ambtshalve overweging
4.	De maximale hoogte van de bebouwing direct ten westen van de apotheek is aangepast.	Ambtshalve overweging

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten zijn de regels op onderdelen aangepast.	Ambtshalve overweging
2.	In de planregels wordt voor de woningen een binnenwaarde van 33 dB op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting geborgd. Daarnaast wordt in de planregels geborgd dat in de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot een geluidsluwe gevel en buitenruimte en percentage van het vloeroppervlak dat gelegen is aan de geluidsluwe gevel.	Zienswijze 3
3.	In de regels is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.	Ambtshalve overweging en zienswijze 3
4.	In de regels is de bestemming 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht' opgenomen.	Ambtshalve overweging en zienswijze 3
5.	Het begrip 'zijerf' is toegevoegd aan Artikel 1 ('Begrippen')	Ambtshalve overweging
6.	In artikel 5.1 ('Verkeer-Verblijfsgebied') is de mogelijkheid voor het houden van evenementen verwijderd, evenals het toestaan van 2 standplaatsen.	Ambtshalve overweging
7.	In artikel 5.1 is de mogelijkheid voor het oprichten van speelvoorzieningen verwijderd.	Ambtshalve overweging
8.	In artikel 5.2.1 is de mogelijkheid voor het oprichten van gebouwen verwijderd.	Ambtshalve overweging
9.	In artikel 3.1 is aangegeven dat uitsluitend horeca in de categorie 4 is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.	Ambtshalve overweging
10.	Het begrip 'horeca' is toegevoegd aan Artikel 1 ('Begrippen')	Ambtshalve overweging

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten is de toelichting op	Ambtshalve over-

	onderdelen aangepast.	weging
2	Een beeldkwaliteitplan is als bijlage 6 toegevoegd aan het bestemmingsplan.	Ambtshalve overweging en zienswijze 1
3	De toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd op basis van het beeldkwaliteitsplan.	Ambtshalve overweging
4	In paragraaf 2.2 is een tekst toegevoegd over het 'Vechts bouwen'.	Ambtshalve overweging
5	In de toelichting wordt onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Ten minste 30% van het vloeroppervlak van de gebruiksruidten, waaronder ten minste 1 slaapkamer, is gelegen aan de geluidsluwe zijde van het pand en het object is voorzien van een geluidsluwe buitenruimte.	Zienswijze 3
6	In het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgemerkt dat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden ter bepaling van de omvang van de verontreinigingen met koper en lood in de noordwesthoek van het plangebied. Indien dit aan de orde is, zal dit worden afgestemd met De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht.	Zienswijze 3
7	Het bureauonderzoek archeologie is aangepast, evenals de toelichting van het bestemmingsplan.	Zienswijze 3
8	De paragraaf Cultuurhistorie is aangepast.	Zienswijze 3
9	De paragraaf Duurzaamheid is verduidelijkt ten aanzien van de afspraken die gemaakt zijn over de ambities voor duurzaamheid.	Zienswijze 3
10	De toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking (paragraaf 3.2.1) is geactualiseerd op basis van het per 1 juli aangepaste Besluit ruimtelijke ordening.	Ambtshalve overweging
11	Paragraaf 3.2.1 ('Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte') en paragraaf 3.4.4 ('Woonvisie 2017-2022') zijn geactualiseerd op basis van de nieuwe Woonvisie 2017-2022.	Ambtshalve overweging
12	In paragraaf 3.3. wordt melding gemaakt van de herijking van de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciaal Ruimtelijke Verordening.	Ambtshalve overweging
13	In paragraaf 3.4.3. wordt nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen en dat door herinrichting het bestaande aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte behouden blijft.	Ambtshalve overweging
14	In paragraaf 4.4 ('Bedrijven- en milieuzonering') is gemotiveerd dat activiteiten in het kerkgebouw, zoals concerten, geen belemmering vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.	Ambtshalve overweging
15	In paragraaf 4.7 ('Flora en fauna') wordt melding gemaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).	Ambtshalve overweging