



gemeente  
**Stichtse  
Wacht**

## Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 22-11-2017 20:20

### Indiener

U bent een	* natuurlijk persoon
Uw gegevens	
Geslacht	* man
Voorletters	* s.j.
Tussenvoegsel(s)	van den
Achternaam	* berg
Straatnaam	* langegracht
Huisnummer	* 47
Postcode	* 3601ak
Woonplaats	* maarssen
Telefoonnummer	* 0643687912
E-mailadres	* stenor@wxs.nl
Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf?	* ja

### Inspraak

Wat wilt u indienen?	* een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan
Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in?	* mastenbroek
Zaaknummer	* Z/17/122280
Zienswijze	
Korte omschrijving van uw zienswijze	* klachten over hoogten, bezonning, geluid.
Wat is uw zienswijze	* de zienswijze is te uitgebreid en wordt als bijlage bijgevoegd.

### Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen?	* ja
Bijlagen	* Zienswijze 20171122 Schurink.docx.pdf, Bijgevoegd aan te treffen de zienswijze betreffende het plan.docx

Gemeente Stichtse Vecht  
t.a.v. de gemeenteraad van Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Onderwerp: Zienswijze Mastenbroek Z/17/122280  
Datum: uiterlijk woensdag 22 november 2017 verzenden !!

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief reageren wij op het ontwerpbestemmingsplan Mastenbroek. Hieronder geven wij onze zienswijze op het plan.

### **Verzoeken tot aanpassing van het plan:**

#### **1) Te hoge bebouwing en te dicht aan de Vecht gepland.**

##### **a. Te hoge bebouwing / Schril contrast met eerdere voorstellen.**

Tijdens de behandeling van het huidige bestemmingsplan dat in 2008 is vastgesteld, zijn verschillende plannen vanuit de gemeente gepresenteerd voor de locatie Mastenbroek. Het toenmalige college vond –in 2005- dat het perceel een groene voet aan de Vecht, een open karakter met zichtlijnen en kleine woningen moest hebben. Dit om de kerk beter tot zijn recht te laten komen. In de wijzigingsbevoegdheid (zie bijlage 1) wordt genoemd: *“de grondgebonden woningen dienen te worden gerealiseerd in één bouwlaag met kap en met een maximale goothoogte van 3 m.”* en *“... ten behoeve van een stedenbouwkundig accent mag het aantal lagen worden vergroot tot maximaal 1,5 en de goothoogte tot 4,5 m”*. Dit is wel heel anders dan nu wordt voorgesteld met een maximum bouwhoogte van 11m en een maximum goothoogte van 8m. Hoe kan het verschil in wensen tussen de colleges zo groot zijn? Dit is niet meer aan bewoners uit te leggen.

##### **b. Niet passend in het vigerend bestemmingsplan / omgeving.**

De toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan "Centrum" (voorloper Maarssen aan de Vecht) liggen tussen de 5 en de 9 meter (zie bijlage 1). Echter in dit plan worden de hoogten opgerekt naar een nokhoogte van 11m en goothoogte 8m. De panden aan de Emmaweg zijn ook veel lager dan de woningen die aan de Vecht worden voorgesteld.

Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is een planologische maatregel nodig en kunnen bewoners in aanmerking komen voor planschade voortvloeiend uit de gemeentelijke planologische medewerking aan het initiatief conform artikel 6.1 Wro. Hierbij kunnen wij u melden dat wij planschade zullen aanvragen.

##### **c. Wij krijgen geen zon meer in de winter.**

Door de genoemde hoge bebouwing die dicht op de Vecht staat, verwachten wij dat we in de wintermaanden bijna geen zon meer in huis te krijgen. De

zonnestudie van bezonningsingenieur.nl (Bezonningsonderzoek 1534-Z03b, aanvulling 2, dit document vervangt 1534-Z02a, 24 oktober 2016) die gedeeld is onder de klankbordgroep, bevestigt deze conclusie.

d. **Waarom dringt gemeente bij Julianaweg 17 aan op hoog bouwen?**

Het pand op de Julianaweg 17 is gesloopt en daar wordt een nieuwe woning gebouwd. De eigenaren van Julianaweg 17 hebben de burens goed betrokken bij hun bouwplannen. Op enig moment vertelde de eigenaren (nr. 17) aan de burens dat de gemeente vindt dat het gebouw hoger moet worden dan zij zelf willen. De burens (nr. 19) vonden dit vreemd en aangezien de eigenaren (nr. 17) niet de wens hadden om een hoog gebouw te realiseren. Om de relatie met de burens goed te houden hebben de eigenaren (nr. 17) bij de gemeente moeten aandringen om een lager bouwwerk te realiseren. Wij vinden dit relaas vreemd en vragen ons af of er een relatie is met het plan Mastenbroek? Waarom wil de gemeente graag hoge panden langs de Vecht realiseren?

e. **Wat is het referentie peil?**

Zoals hierboven gesteld vinden wij de bouwhoogtes al veel te hoog. Daarbij komt dat het voor ons niet duidelijk is van welk peil wordt uitgegaan. Wordt bij de bouwhoogte uitgegaan van het peil van de Breedstraat of van de nabij gelegen Emmaweg of de panden van de Langegracht? Het peil aan de Breedstraat is hoger dan de Langegracht. Als het peil van de Breedstraat wordt aangehouden dan zijn de huizen aan de Vecht nog hoger dan wij nu verwachten en krijgen wij nog meer schaduw. Dit is absoluut onwenselijk.

**Verzoek: Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook dringend om de hoogtes van de panden aan de Vecht sterk te reduceren en/of de panden verder van de Vecht af te situeren.**

Dit zou bijvoorbeeld kunnen door voor de woningen aan de Vecht een insteekhaventje voor sloepen op te nemen of door bijvoorbeeld de lage woning te laten vervallen (zie afbeelding 1) en de grote hoekwoning verder van de Vecht af (op de plek van de kleine woning) te plaatsen.



*Afbeelding 1: te vervallen deel a.g.v. insteekhaven.*

**Verzoek:** De voorgestelde kapvorm belemmert de zoninstraling naar de Langegracht. Door de kapvorm een kwartslag te draaien ontstaat er meer ruimte tussen de daken en kan de zon eerder tussen de daken door schijnen. **Wij verzoeken de gemeenteraad om aan het plan de voorwaarde te verbinden dat**

de vorm van het dak zodanig gekozen wordt, dat de zonstraling naar de Langegracht zo min mogelijk belemmerd wordt (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Andere kapvorm voor maximale zonstraling Langegracht.

## 2) Te veel woningen aan de Vecht gepland / geen open karakter.

### a. Omkering lusten en lasten: Waar het karakter open was, wordt het gesloten en vice versa.

Het voorliggende plan is allesbehalve open. Op de plek waar nu de garageloods staat wordt een parkeervoorziening gepland en waar nu één (1) lage woning staat aan de Vecht worden vijf (5) grote woningen geprojecteerd. De verdeling van de lusten (meer openheid) en de lasten (meer bebouwing) is volledig omgedraaid t.o.v. de huidige situatie. Wij vinden dit ongewenst en oneerlijk, omdat wij nu uitkijken op één lage bungalow en straks op 5 hoge panden.

### b. Geen open karakter / inpandige parkeerplaatsen.

Waar het plan in het jaar 2005 nog uitging van inpandige, dan wel half inpandige parkeerplaatsen is in het voorliggende plan hier niet voor gekozen. Om de auto's uit het zicht te houden is gekozen voor woningen om de parkeerplaats heen. Door deze keuze is het open karakter geweld aangedaan. Nu is er sprake van een massief stenen aanzicht vanuit de Kaatsbaan/Langegracht. Dit is precies wat het college en de gemeenteraad in 2005 wilden voorkomen.

**Verzoek: Wij verzoeken u om een totaal ander plan te realiseren, waarbij het karakter wel open is vanuit de rivier de Vecht bezien.**

## Fouten / verkeerd voorgestelde feiten in het ontwerpbestemmingsplan.

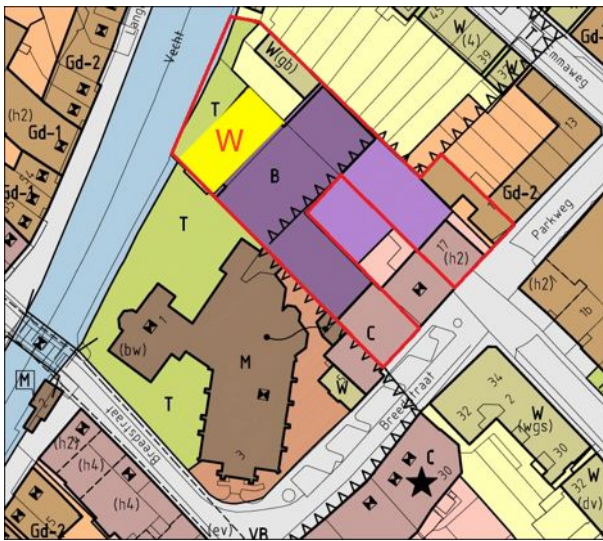
### 3) Vigerend bestemmingsplan klopt niet, pand aan de rivier de Vecht heeft bestemming Woning.

In paragraaf 1.4 van het document de 'Toelichting' wordt het vigerend bestemmingsplan beschreven. Wij zijn van mening dat het gebouw aan de rivier de Vecht de bestemming Wonen heeft (zie afbeelding 3). Het gebouw heeft waarschijnlijk tussen 2000 – 2003 de bestemming wonen gekregen. In het voor-ontwerp van het vigerende bestemmingsplan was de bestemming van het gebouw nog Wonen. In het ontwerpbestemmingsplan werd de bestemming van het pand Bedrijven. Ik (Hein-Bert) heb destijds het college geattendeerd op deze fout. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt deze wijziging nergens genoemd. Daardoor zijn wij van mening dat de gemeenteraad dan ook niet de bestemming heeft gewijzigd en hier sprake is van een fout die hersteld had

moeten worden. In de vergaderingen van de klankbordgroep heb ik (Hein-Bert) de gemeenteambtenaren hierop ook meerdere malen gewezen. Telkens werd dit afgedaan met een ontwijkend antwoord. Ook op rechtstreekse vragen aan uw ambtenaren krijg ik geen volledig antwoord. Omdat wij van de gemeente telkens onvolledige antwoorden krijgen, overwegen wij een WOB-verzoek in te dienen om daarmee alle relevante informatie op te vragen. De uitkomst van dit WOB-verzoek dient als onderdeel van deze zienswijze gezien te worden.

**Verzoek: Wij verzoeken u om in het vigerende bestemmingsplan de bestemming van het gebouwtje aan de rivier de Vecht te corrigeren naar de bestemming Wonen.**

De juiste bestemming heeft volgens ons invloed op de hoogte van de (later te bepalen) planschade.



Afbeelding 3: Bungalow behoort bestemming Wonen te hebben.

**4) 'Detonerend karakter' slaat niet op de bungalow aan de Vecht.**

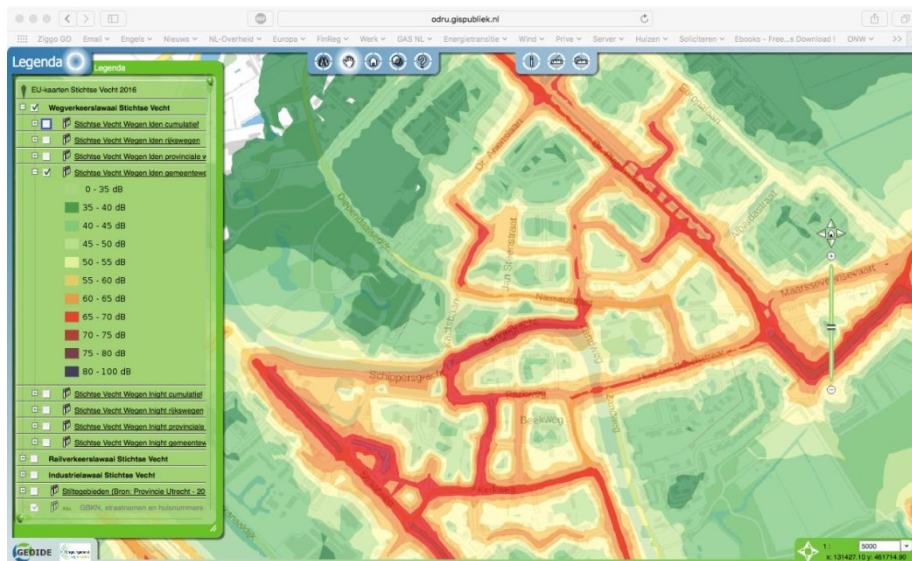
In paragraaf '2.1 Voorgeschiedenis' van het document 'Toelichting' wordt gesteld: "In het vigerende bestemmingsplan wordt het plangebied aangeduid als 'detonerend', 'niet passend in het historisch beeld' en 'storend'. Deze kwalificaties hebben betrekking op de loods, maar niet op pand aan de Vecht. Zie de gemarkeerde passages in het VOOR-ontwerpbestemmingsplan die meer informatie over het plan Mastenbroek bevat dan het uiteindelijke bestemmingsplan (zie bijlage 1).

**Verzoek: Wij verzoeken u meer nuance in deze kwalificatie aan te brengen en de relevante opmerkingen te corrigeren.**

**5) Geluidsoverlast vanwege trechterwerking bebouwing langs de Vecht.**

In paragraaf 6.1 wordt bij het punt "voorkomen geluidsoverlast vanwege trechterwerking bebouwing langs de Vecht." Genoemd: "Gelet op de afstand tussen de huidige bebouwing (zijde Langegracht) en de toekomstige bebouwing in het plangebied

is geluidsoverlast door weerkaatsing en/of galm niet te verwachten. Vanwege de geringe verkeersintensiteiten op de Langegracht is daarnaast de geluidbelasting op de gevels gering.“ Dit punt -dat werd ingebracht door bewoners van de Langegracht- ging om de geluidsoverlast die afkomstig is van auto's, busjes en boten op de Vecht. Het geluid van boten lijkt niet onderzocht te zijn. Uit gegevens van de ODRU blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de Langegracht nu al heel hoog is. Zie [https://www.stichtsevecht.nl/inwoners/onderwerpen-a-z\\_42435/product/geluidsbelastingkaarten\\_1363.html](https://www.stichtsevecht.nl/inwoners/onderwerpen-a-z_42435/product/geluidsbelastingkaarten_1363.html) en bijgevoegd figuur.



Afbeelding 3: geluidsbelasting Centrum Maarssen Dorp

**Verzoek:** Wij verzoeken de gemeenteraad om het plan hierop aan te passen. D.w.z. de rij woningen aan de Vecht verder naar achteren plaatsen.

## Vragen?

### 6) Zijn de belangen van de Langegracht bewoners wel voldoende meegenomen?

In het document de 'Toelichting' in paragraaf '6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, Klankbordgroep' wordt gesteld dat rekening is gehouden met de belangrijkste punten die door de klankbordgroep naar voren zijn gebracht. Het argument van de Langegracht dat er te veel, te hoog en te dicht op de rivier de Vecht wordt gebouwd, wordt stelselmatig genegeerd.

Daarnaast zijn wij van mening dat de belangen van de initiatiefnemers te veel zijn gehonoreerd. Voorbeelden hiervan zijn:

- Te veel en te hoge bebouwing dicht langs de Vecht.
- De parkeernorm was 2.0 in het collegebesluit van november 2011 en is tussentijds aangepast naar 1,4.
- Er is een anterieure overeenkomst fase I gesloten tussen initiatiefnemers en gemeente. De inhoud is niet openbaar, maar wel blijkt dat de gemeente straks het onderhoud krijgt van de weg en kade. De vraag valt te stellen in hoeverre de kade openbare functie zal krijgen voor bewoners van Maarssen?



Dit gezien het redelijk besloten karakter van de steeg en dat er nergens openbare voorzieningen worden aangebracht (bankjes etc.) is een openbare functie twijfelachtig te noemen.

- Aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid wordt niet voldaan. In de 'Nota Inspraak en Overleg' staat: *“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.”* Wij hebben vernomen dat er nog geen ontwerp voor de woningen zijn gemaakt, omdat dat later –nadat het bestemmingsplan is vastgesteld- wordt gedaan. Wij snappen dan ook niet waarom er dan niet voldaan kan worden aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid?
- Wat is de zekerheid (voor bewoners op de Emmaweg) dat de laagbouw naast de hoekwoning aan de Vecht gehandhaafd blijft? De maximale hoogte voor dat blok in het bestemmingsplan is 11m, dus de woning kan op een later moment alsnog verhoogd worden tot 11m.



*Afbeelding 4: Geen garantie dat pand laag blijft.*

## 7) Schijn van belangenverstrengeling.

Hierboven hebben wij al genoemd dat wij van mening zijn dat de belangen van de initiatiefnemer te veel doorklinken in het plan, ten koste van de omwonenden. Dit gevoel wordt nog versterkt doordat een ambtenaar die vanaf het eerste moment betrokken is bij het plan, nu werkt voor de initiatiefnemers (de familie Mastenbroek). Namens de gemeente heeft deze ambtenaar allerhande activiteiten t.b.v. het ontwerpbestemmingsplan gedaan, zoals het collegebesluit (oktober 2011) opgesteld, deelplannen gemaakt en klankbordgroepen geleid. Nu werkt deze ambtenaar voor de initiatiefnemers als adviseur. Dit geeft ons als bewoners een onplezierig gevoel. Wij vragen ons dan ook af of onze opmerkingen in een eerder stadium wel voldoende gewogen zijn of heeft het belang van de initiatiefnemer toen ook al zwaarder gewogen? Wij weten het niet, maar doordat deze ambtenaar nu voor de initiatiefnemers werkt aan hetzelfde plan waar hij/zij als ambtenaar aan heeft gewerkt, wordt de schijn van belangenverstrengeling gewekt.

**Verzoek: Wij verzoeken de gemeenteraad te controleren of het (volgens de gedragsregels) mogelijk is voor een ambtenaar die eerder aan een bepaald**

**bestemmingsplan heeft gewerkt, later als adviseur namens de initiatiefnemer aan hetzelfde plan te werken? Welke regels hanteert de gemeente om de schijn van belangenverstrengeling in dit soort gevallen te voorkomen? Kan het plan gezien deze situatie wel verder?**

**8) De initiatiefnemers zijn gewijzigd / Kondor Wessels heeft zich teruggetrokken.**

Bij de start van het project is aan bewoners verteld dat de initiatiefnemers waren: de familie Mastenbroek en Kondor Wessels als projectontwikkelaar. Tijdens de inloopavond op 6 november jl. hebben wij vernomen dat Kondor Wessels zich heeft teruggetrokken uit het project. Wij vragen ons af of en zo ja welke consequenties dit heeft voor het gemeentelijk kostenverhaal en het exploitatieplan (conform artikel 6 Wet ruimtelijke ordening). Wij als bewoners kunnen dit niet beoordelen, omdat de anterieure overeenkomst -waarin de (financiële) afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn vastgelegd- niet openbaar is. Wij kunnen alleen de gemeenteraad attenderen op een wijziging bij de initiatiefnemers en een mogelijke andere financiële zekerheidstelling van deze initiatiefnemers.

**Verzoek: Wij verzoeken de gemeenteraad te controleren of door de wijziging van de initiatiefnemers nog steeds voldaan wordt aan de wet ruimtelijke ordening.**

Wij hopen dat u onze verzoeken overneemt in het definitieve bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting op onze reactie kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Hein-Bert Schurink (06-51784015)  
Liesbeth Schurink-Verton (06-51287857)



## **Bijlage 1, Delen uit het VOOR-ontwerpbestemmingsplan Maarssen aan de Vecht, 16 september 2005.**

Wij citeren uit het VOOR-ontwerpbestemmingsplan, omdat hierin uitvoerig wordt ingegaan op de locatie Mastenbroek.

### **Uit de voorschriften**

#### **Pagina 99-101, De locatie "Mastenbroekterrein" aan de Breedstraat.**

##### Huidige situatie

Tussen de Breedstraat en de Vecht was vroeger het garagebedrijf van de familie Mastenbroek gevestigd. Het perceel grenst aan de Breedstraat, de Vecht en aan de achterzijde van de woningen aan de Emmaweg. Het totale perceel Mastenbroek is circa 6.750 m<sup>2</sup> groot. Het gedeelte dat in gebruik was bij het garagebedrijf en nu nog steeds deze bestemming heeft is circa 2.650 m<sup>2</sup>. Dit terrein is voor circa 69% bebouwd. De toegestane bouwhoogtes in het geldende bestemmingsplan "Centrum" liggen tussen de 5 en de 9 meter. Het garagebedrijf van de familie Mastenbroek is inmiddels verplaatst, maar de huidige bebouwing bleef bestaan. Deze bebouwing (hbschurink: gaat dus over de garages) is geen aanwinst voor het centrum, met name voor de beleving vanaf de Vecht. Momenteel wordt de huidige bebouwing gebruikt voor opslag en voor verkoop van tapijten: detailhandel. De huidige bouwmassa, zowel als de locatie daarvan (zo dicht tegen de kerk aan) zorgen ervoor dat de kerk aan de achterzijde als het ware wordt weggedrukt. De RK kerk en de pastorie behoren beide tot het perceel waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is. Dit is gedaan om de realisatie van een eventueel wandelpad langs de Vecht, het zogenaamde 'rondje om de kerk', bij toekomstige planvorming te kunnen betrekken.

##### Nieuwe situatie.

De locatie is zonder meer een plek die gezien zijn strategische ligging ruimtelijk gezien grote potenties bezit. Gezien de ligging naast de kerk, in het hart van de historische dorpskern, en gezien de aanwezigheid van de bestaande (rijks)monumenten in het plangebied, dient zeer zorgvuldig naar deze locatie te worden gekeken. Het ambitieniveau voor deze locatie is dan ook hoog. Gelet op de toch beperkte grootte van het gebied en vanwege de ligging van het perceel naast de kerk heeft het de voorkeur kleinschalige hofwoningen te realiseren van één bouwlaag met daarop een kap. Door een woonhof naast de kerk te realiseren met een pleintje dan wel een gezamenlijke binnentuin kan er een besloten gebied ontstaan met een rustgevende uitstraling. Als referentie kan worden gedacht aan een begijnhofje. Het binnengebied dient bij voorkeur autovrij te zijn. De ontsluiting van het woonhof kan worden vormgegeven via één of meerdere poorten in de gevelwand langs de Breedstraat/Parkweg. De poorten zouden afsluitbaar moeten kunnen zijn, zodat het besloten karakter van het gebied gewaarborgd kan worden. De huidige stedenbouwkundige wand (de rooilijn) van de Breedstraat/Parkweg dient te worden gehandhaafd. Boven de poorten - die toegang geven tot het gebied - kunnen poortwoningen met daarin gestapelde woningen worden gerealiseerd. De poortwoningen dienen een markante uitstraling te krijgen met aandacht voor detaillering, die duidelijk de toegangsfunctie tot het daarachter gelegen binnengebied benadrukt. Er dient een relatie te worden gezocht met het huidige pand van de apotheek. Een kleinschalige horecagelegenheid behoort, onder voorwaarden, tot de mogelijkheden, waarbij wordt gedacht aan een kleinschalig restaurant of lunchgelegenheid. Ook kleinschalige detailhandelfuncties, zoals een antiekzaakje, woonwinkeltje of een cadeauwinkeltje, behoren tot de mogelijkheden. Deze functies kunnen bijvoorbeeld in de plint van de poortwoningen worden gerealiseerd, aan de buitenzijde van het plangebied

(aan de kant van de apotheek aan de Breedstraat/Parkweg). De locatie dient als een geheel te worden ontwikkeld in samenhang met de kerk en pastorie. Getracht dient te worden om in samenwerking met de kerk een openbaar wandelpad in de vorm van een rondje rond de kerk te realiseren.

De groene voet aan de Vecht wordt gevormd door de gezamenlijke binnentuin en is van belang voor de uitstraling van het geheel. In eerdere concepten maakte ook een pleintje deel uit van het wensenlijstje voor deze locatie. Dit idee is inmiddels verlaten, mede vanwege de toch beperkte omvang van het gebied en de ontwikkeling van een pleintje bij bakkerij Olink.

Het gebied dient met een hoog ambitieniveau te worden ingevuld, waarbij de Belvédère Vechtvisie als onderliggend kader en het beeldkwaliteitsplan "De bocht van Maarssen" als uitgangspunt voor de architectuur dienen.

Parkeren moet binnen het gebied zelf worden opgelost, vanwege de na te streven hoge omgevingskwaliteit bij voorkeur ondergronds of anders inpandig of uit het zicht achter de muren van het hof.

Vanaf de Raadhuisstraat zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met het realiseren van een zichtlijn naar de Vecht.

#### Randvoorwaarden en uitgangspunten:

In het bestemmingsplan is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten (deze zijn telkens overgenomen in de voorschriften voor zover ruimtelijk relevant):

- De bestaande monumenten (o.a. apotheek, RK-kerk, kerkgebouw, en pastorie) blijven gehandhaafd. De overige bebouwing kan in de planvorming betrokken worden.
- Er dient een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied te worden gerealiseerd passend binnen de "Belvédère VechtVisie bouwen" en daarmee binnen de traditie van het "Vechts" bouwen.
- De locatie dient als één ruimtelijk geheel te worden ontwikkeld in samenhang met de bestaande monumenten, waaronder de RK-kerk, en dient één ensemblewaarde te hebben en één groene voet. De bebouwing moet het ritme in de lange reeks van korrels aan de Vecht ondersteunen en verlevendigen. Er mogen op het totale perceel diverse typen woningen, en aan de rand van het plangebied aan de Breedstraat/Parkweg kleinschalige horeca en kleinschalige detailhandel worden gerealiseerd.
- Getracht dient te worden om in samenwerking met de kerk een openbaar wandelpad in de vorm van een rondje rond de kerk te realiseren.
- De woonfuncties in het plangebied dienen te worden gerealiseerd in de vorm van hofwoningen en poortwoningen. Van het type hofwoningen mogen maximaal 15 grondgebonden wooneenheden worden gerealiseerd. Deze woningen mogen één bouwlaag met kap (en eventueel voorzien van dakkapellen) omvatten. De goothoogte is gesteld op maximaal 3 meter goothoogte. Er bestaan mogelijkheden tot het aanbrengen van een stedenbouwkundig accent tot 1 woonlaag plus een kap: dat wil zeggen maximaal 4,5 meter goothoogte plus daarboven een kap. De twee poortwoningen dienen te worden gerealiseerd aan de Breedstraat/Parkweg en dienen tevens als ontsluiting tot het plangebied. Per poortwoning mogen maximaal 5

wooneenheden in de vorm van gestapelde bouw worden gerealiseerd, met een maximale goothoogte van 8 meter.

- Aan de rand van het plangebied mag een kleinschalige daghorecagelegenheid van maximaal 100m<sup>2</sup> ter ondersteuning van de verblijfsfunctie toegevoegd worden.
- Aan de rand van het plangebied mogen kleinschalige detailhandelsfuncties worden toegevoegd. Maximaal drie eenheden van maximaal 75 m<sup>2</sup> detailhandel.
- Het aanwezige groen in het plangebied dient van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. Bij de woningen worden geen eigen tuintjes ontworpen, er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk groen (zo mogelijk in de vorm van een gemeenteschappelijke tuin).
- Het overgrote deel van de zone direct grenzend aan de Vecht dient open te blijven, dat wil zeggen vrij van bebouwing, en dient een groene invulling te krijgen.
- Parkeren dient binnen het plangebied te worden opgelost, indien mogelijk ondergronds. Vanwege de na te streven hoge omgevingskwaliteit. In ieder geval dient het parkeren inpandig, dan wel half inpandig te worden opgelost. De parkeernorm voor bewoners en bezoekers is gesteld op 1 parkeerplaats per woning, hetgeen een aantal van minimaal 25 parkeerplaatsen inhoudt. Het betreft hier immers een binnenstedelijke bouwlocatie..
- Het beeldkwaliteitsplan "De Bocht van Maarssen" en de beeldkwaliteitsparagraaf van dit bestemmingsplan vormen aanknopingspunten voor de architectuur.

## **Uit de Regels**

### **Artikel 29, Algemene bepalingen**

#### 1.2. Wijzigingsgebieden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven "Grens wijzigingsbevoegdheid I" (Mastenbroekterrein aan de Breedstraat) in de bestemmingen "Woondoeleinden", "Woondoeleinden, gestapelde woningen", "Maatschappelijke doeleinden", "Detailhandel", "Horeca", "Verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen", één en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. op deze locatie mogen maximaal 15 grondgebonden woningen worden gerealiseerd en maximaal 10 gestapelde woningen;
  2. de grondgebonden woningen dienen te worden gerealiseerd in één bouwlaag met kap en met een maximale goothoogte van 3 m.
  3. het gebouw waarin de gestapelde woningen worden gerealiseerd mag een hoogte hebben van maximaal 8 m;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag ten behoeve van een stedenbouwkundig accent het aantal lagen worden vergroot tot maximaal 1,5 en de goothoogte tot 4,5 m;
  5. de ontsluiting van het plangebied dient te geschieden vanaf het gedeelte van de Breedstraat dat aansluit op de Parkweg;
  6. binnen het gebied mag een horecavestiging in de categorie 1 met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd;

7. langs de Breedstraat mogen maximaal drie detailhandelsvestigingen worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 225 m<sup>2</sup>.

8. binnen het plangebied dienen minimaal 25 inpandige dan wel half inpandige parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;

9. De bestaande monumenten (o.a. apotheek, RK-kerk, kerkgebouw en pastorie) dienen te worden gehandhaafd.

-o-O-o-