



Document:D/17/081024 Zaak: Z/17/122280 Div:

Gemeenteraad Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Betreft: Zienswijze Mastenbroek Z/17/122280

Datum: 21-11-2017

gemeente Stichtse Vecht	Ingek. 22 NOV. 2017	Ontv.bev. ✓
	Beh.Ard. RO	
	Aantekeningen/Kopie aan. Griffie	

Geachte raadsleden,

U bent voornemens het ontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen goed te keuren. Wij kunnen ons niet vinden in de voorgenomen plannen. Zowel inhoudelijk als procedureel. Onderstaand onze toelichting.

Bestemming

Allereerst ligt de principiële vraag voor aangaande de bestemming zelf. Van bedrijfsterrein in het Rijksbeschermd dorpsgezicht Maarssen, naar aankomend woonterrein. Het ontwerpbestemmingsplan zou een verrijking zijn voor dit stukje aan de Vecht.

Onze mening is dat de keuze om 18 woningen te plaatsen op een zeer essentiële plaats in het historische centrum van Maarssen onrecht doet aan de cultuurhistorische waarde van dit perceel en haar omgeving. De cultuurhistorische waardekaart en de archeologisch monumentenkaart zetten dat kracht bij en hadden ook het argument kunnen geven juist dit gebied vrij te houden en te beschouwen als Maarssens erfgoed. Waarbij een 'uitsterfconstructie' zou plaatsvinden aangaande de bedrijfsterreinbestemming. Hoe heeft het plaatsen van een garage, met zijn vervuiling, ooit door de goedkeuring van de gemeente kunnen komen? Er had ook gekozen kunnen worden voor een andere invulling, groen, zoals de tuinen van landgoed Nieuw-Vechtevoort, een park of openbare groene (speel)ruimte voor de kinderen. Iets wat hier in de omgeving zeer schaars is. De gemeente heeft duidelijk haar belangen in dit perceel bevochten en heeft naar ons idee ingezet op het maximaliseren van haar doelen om nu eindelijk sociale woningbouw in een reeds bestaande bebouwde zone langs de Vecht te bewerkstelligen.

Nu het erop aan komt en u mogelijk toch gaat instemmen met dit ontwerpbestemmingsplan lichten wij u onze zienswijze toe en wat hiervan de mogelijke gevolgen zullen zijn.

Zon en Licht

Tijdens de eerste bijeenkomst van de gemeente in de garage Mastenbroek is duidelijk door de bewoners van de Emmaweg (#47-61) uitgesproken dat wij geen zonlichtverlies willen voor 20.00u 's avonds. Ilse Vaartjes heeft aangegeven dat hier rekening mee gehouden zou worden. Nu is er in de zomermaanden tot 21.20u nog zon in onze achtertuin.

Wij hebben ons huis speciaal op de avondzon uitgekozen in 2013. Bestaande bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan hebben, zelfs wanneer zij de maximale huidige bestemmingshoogte zouden krijgen, geen invloed op het verlies van zon in onze tuin.

U heeft een zonstudie laten uitvoeren. Als bewoners konden wij ons o.a. niet vinden in de gestelde kaders van tijdstippen in de jaargetijden. Er volgde een tweede zonstudie.

Waarvoor dank. Hoewel door ons benoemd tijdens de klankbordgroep, attenderen wij u erop dat de totale zonlichtafname zoals beschreven in het rapport van december 2015 van ir. Y. Kraak voor ons perceel geen 3% betreft, zoals aangegeven op pagina 14, maar 7% zoals op pagina 11. Deze afname vindt vooral plaats in de namiddag en avonduren en is dan nagenoeg 100%. Het moment dat wij thuiskomen van ons werk. Deze schaduwen tasten ons woongenot ernstig aan.

Maaiveld

Tijdens de presentatie van ir. Y. Kraak bleek er onduidelijkheid te bestaan over de hoogte van het maaiveld. De waarde van de zonstudie viel daarmee direct in het water. De heer Kraak dacht zich te herinneren dat zijn berekeningen gebaseerd waren op de Vechtoever. Dit is ondanks meerdere verzoeken tot op heden niet bevestigd. Wat inhoudt dat wanneer het maaiveld opgehoogd zou worden om te 'egaliseren' richting Breedstraat, de gehele bouwmassa 50-100cm naar boven toe verplaatst kan worden. Wat een enorme impact heeft op het percentage zonuurafname en schade. Hoe kunt u als raad instemmen met een plan, wanneer de documenten die u ontvangt niet van waarde blijken om in te kunnen schatten wat de gevolgen voor de omwonenden zijn?

Pand X

Voor het gemak noemen wij de voorziene woning in de uiterste noord-oost hoek van het plangebied 'pand x'. Deze woning vult in het plan onze gehele achtererfgrens, daar waar er nu vrij zicht is op kerk, pastorie en Lange gracht. Niet alleen de hoogte van het maaiveld, maar ook de hoogte van pand x bepaalt de hoeveelheid zon-, zicht- en lichtverlies. In het ontwerpbestemmingsplan worden meerdere hoogtes voor pand x aangehouden, o.a. 7.30 meter. Van welke uiteindelijke hoogte kunnen wij uitgaan? Tevens is op de ene tekening te zien dat er op de begane grond een uitbouw van 3,5 meter hoogte is geplaatst, op ongeveer twee meter van onze erfgrens en op een andere tekening niet. Dit soort onduidelijkheden maken het -ook voor u- lastig in te schatten wat de gevolgschade voor ons kan zijn.

Privacy

Een dakkapel op pand x is nu niet ingetekend, maar kan aangevraagd en geplaatst worden. Er kunnen ook ramen geplaatst worden. De invulling is nog niet bepaald, maar wij vrezen een behoorlijke inbreuk op onze privacy, niet alleen door de mogelijke inkijk. In de klankbordgroep is aandacht gegaan naar pand x in nokhoogte en dakrichting. De afstand tot de erfgrens is naar mening van wethouder Franko Zivkoviz geen enkel probleem. Wij vinden pand x veel te dicht bij onze erfgrens gesitueerd. De daarnaast gelegen voorziene woning, voor het gemak 'pand y', met een voorziene hoogte van 10,8 meter is even zo belangrijk om qua privacy in ogenschouw te nemen. Zullen er ramen geplaatst worden in de muur van pand y welke parallel aan onze erfgrens ligt? Zie bijlage 1 voor tekening situatieschets

Onderlinge afspraken

Onze buurman van #61 vertelde op 6 november jl. tijdens de bijeenkomst in de garage Mastenbroek dat hij onderhands met architect Marcus Wieringa een schriftelijk convenant heeft gesloten dat de ramen van pand x aan onze erfgrenszijde melkglas zullen krijgen. Deze documenten zijn in zijn bezit. Wij hebben deze documenten niet. Hoe staat dit ervoor met betrekking tot pand y? Procedureel is het niet alleen onjuist. Het kan toch niet zo zijn dat onderlinge afspraken buiten de transparante wegen uiteindelijk het eindresultaat bepalen?

Wij zijn overigens voor melkglas, laat dat duidelijk zijn, procedureel is het echter op deze manier ook erg ondoorzichtig. Als het nog kan opteren wij dan ook voor géén ramen, tenzij melkglas, géén dakkapellen naar onze tuinen gericht, geen inkijsmogelijkheid in onze tuin. Kan dit nog meegenomen worden en officieel worden vastgelegd?

Dezelfde buurman heeft in de allereerste Klankbordgroep bijeenkomst zijn mening duidelijk doen gelden en in een vingerknip was pand x een aantal meter naar achteren geplaatst. Kunt u nu ons ter wille zijn? Een ander voorbeeld van hoe onderhandse contacten tot vreemde situaties kunnen leiden. Tijdens een vervolgbijeenkomst op het terrein van Mastenbroek stonden mijn buurvrouw van #59 en ik bij de grote boom aan de Vecht. Ik vroeg architect Marcus Wieringa of bekend was of deze grote boom zou blijven. 'Ja hoor', was zijn antwoord. Vervolgens 30 seconde later vroeg de buurman van #61 of deze boom weg kon. 'Ja hoor die gaat weg', was het antwoord van Marcus. De architect zal niet bepalend zijn voor het behouden of verwijderen van deze grote oude beeldbepalende boom, of wel?

Bestemming perceel pand x

De grond rondom pand x krijgt in het ontwerpbestemmingsplan langs onze gehele erfgrans een bouwbestemming. Langs de erfgrans van #61 wordt de bestemming tuin.

Bouwbestemming mag 100% worden bebouwd. Er is voor pand x een maximale hoogte aangegeven, maar wat wordt de toegestane maximale bouwhoogte van eventueel later geplaatste objecten, schuren en/of muren voor erfgransen? Wij zien graag dat de bestemming voor het perceel van pand x alleen bouwbestemming krijgt binnen het pandvlak en buiten het pandvlak enkel de bestemming tuin. Hoe groot het pandvlak is, blijkt echter vooralsnog onduidelijk.

Erfgransafscheiding

Wanneer het ontwerpbestemmingsplan in voorgestelde aard door gaat, bestaat de kans dat er een muur 'à la de Witte van Scholten' gebouwd zal worden als erfgransafscheiding. Wat wordt de maximale toegestane hoogte van deze nieuw te plaatsen afscheiding? 1.80 m? 3.00m? Er is in de klankbordgroep door #47 meermaals gevraagd wat de plannen zijn met betrekking tot de erfgransmuur. Tot op heden is hier geen antwoord op gekomen.

Schade aan pand(en)

Verder vrezen we voor schade aan ons pand. De monumentale panden aan de overkant aan de Lange gracht staan op takken. We hebben recent nog ervaren dat heien met een hydroblok aan de Julianaweg leidde tot veel trilling in ons pand. En dat is op meer dan 100 meter afstand. Bouwinspectie liet op 12 oktober jl. weten dat ze geen middelen en mogelijkheden hadden om bij te sturen. Er blijkt geen regelgeving op heien. Bouwinspectie verbaasde zich erover dat Van Zoelen niet bijstuurde. Bouwinspectie vertrouwde op de deskundigheid van Van Zoelen, maar schrok van het bericht dat ze, ondanks metingen die aangaven dat ze de norm overschreden, toch zijn doorgedaan (ipv de conclusie trekken dat heien dus toch niet gaat). Dit stemt ons voor de toekomst daarom niet gerust.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in 6.1 zeer summier de klankbordgroep benoemd. Er is veel voorgevallen, dit staat allemaal niet benoemd. Bij 'voorkomen toekomstige klachten vanwege kerkgeluid' staat: *Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling*

van de kerk inclusief het ketelhuis op de toekomstige woningen. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van geluidsoverlast. U zult mogelijk denken, dat gaat u van nr 55 toch niet aan? Ja wel. Deze zin aangaande 'onderzoek in dit geval tav kerkgeluid' typeert de gehele gang van zaken rond dit plan. Een geluidsonderzoek? Door wie? Hoe is dat vastgesteld? Het ketelhuis staat in werkelijkheid namelijk helemaal niet op de plek waar het ketelhuis op de tekening staat in het ontwerpbestemmingsplan. U kunt erover heen lezen en aannemen dat het klopt wat er staat. Maar dat is geenszins het geval. Informeert u zich eens bij het kerkbestuur, zij kan u uitvoerig toelichten hoe het vermeende onderzoek heeft plaatsgevonden.

Het verbaasde ons vervolgens nog meer te lezen dat de gemeente en de initiatiefnemer denken tot een breed gedragen plan te zijn gekomen. Keer op keer hebben wij mondeling en schriftelijk laten weten ons niet te kunnen vinden in de voorstelde plannen. Er staan nog vele vragen open en het is voor ons daardoor onmogelijk om de gevolgschade voor woongenot en woningwaarde goed in te schatten. Derhalve zien wij ons genoodzaakt, mocht u als raad instemmen met dit voorgenomen plan, bezwaar in te dienen.

Wij hopen op uw bezinning.

Met vriendelijke groet,



Q.M. van Es en S.E. van Dijk
Emmaweg 55
3603 AL Maarssen

Bijlage:

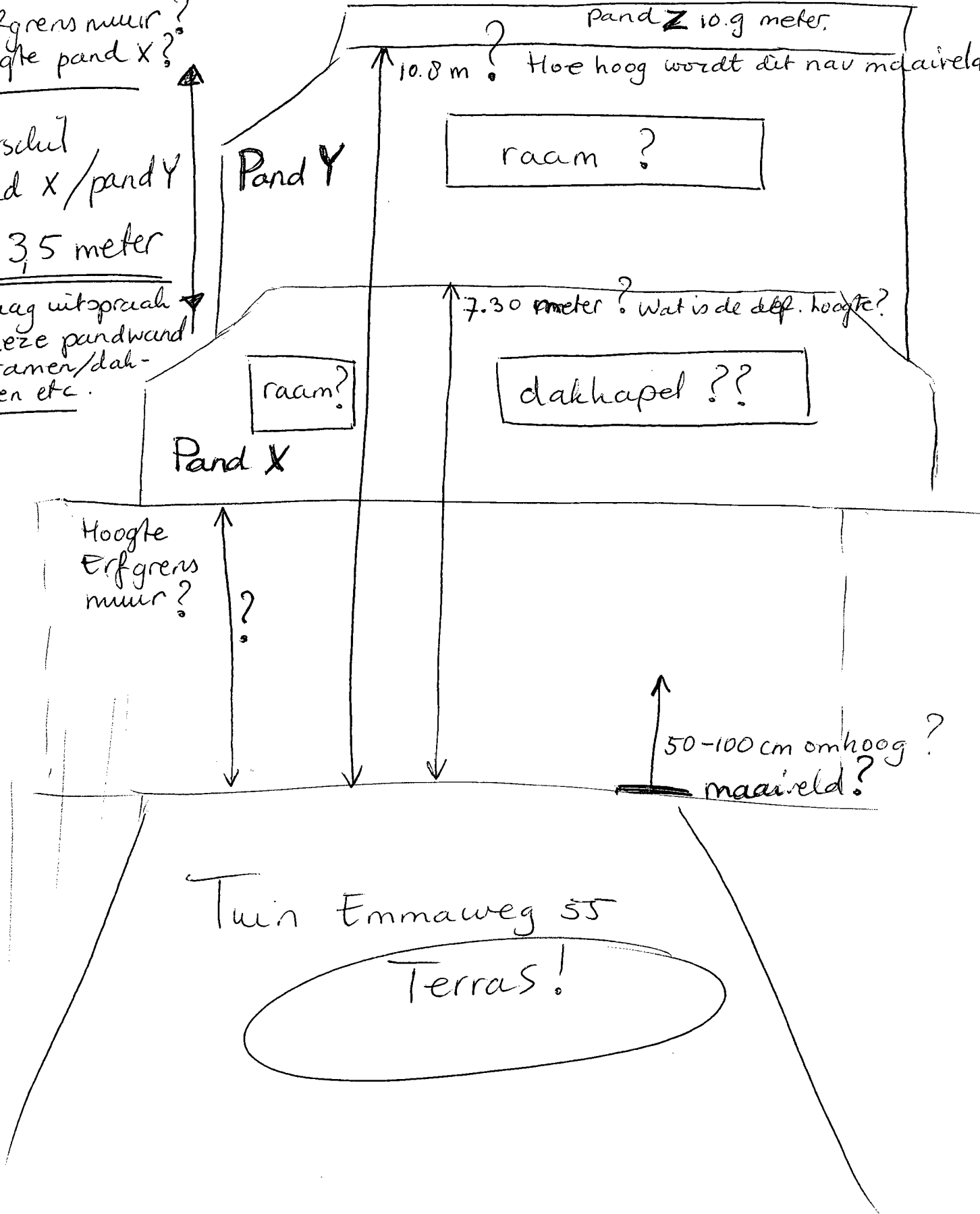
- 1) Handmatige tekening pand x en pand y vanuit tuin Emmaweg 55 bekeken.

Bijlage 1 Situatieschets voorgenomen plan Mastenbroek

- Zon ↓↓
- licht/lucht ↓↓
- inkyk ↑↑
- maaiveld ?
- erfgransmuur ?
- hoogte pand X ?

Verschuif
Pand X / pand Y
= 3,5 meter

↳ graag uitspraak
over deze pandwand
m.b.t. ramen/dak-
happen etc.



Gemeenteraad Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

22 NOV. 2017

rec
W.

QM van ES/SE. van Dijk
Emmaweg 65
3803 AL Maarssen