

## Verslag klankbordoverleg locatie Mastenbroek, nr 5

12 september 2016

### Aanwezig:

Vrl	Naam	Straat	Nr
T.	Stoelinga	Emmaweg	61
E	Van Dijk	Emmaweg	55
E.	Roos	Breedstraat	13/15
S.	Van den Berg	Langegracht	47
M.	Jansen	Emmaweg	47
P.	Van Pernis	Emmaweg	57
J	Ten Bosch	Emmaweg	57
J	Vinckemöller	Emmaweg	49
C.	Roos	Breedstraat	15
W.	Beljaars	Langegracht	49
E.	Schurink	Langegracht	48
H.	Schurink	Langegracht	48
R.	Scholten	H. Hartkerk	
W.	Ammerlaan	H. Hartkerk	
E.	Brussé	Emmaweg	53
T.	Peters	Langegracht	50
A.	Smeets	Breedstraat	19
H.	Van Horst	Breedstraat	21
F	Živković-Laurenta	Wethouder RO	
I.	Vaartjes	gemeente Stichtse Vecht	
C.	Looijmans	Gemeente Stichtse Vecht	
P	Kal	KondorWessels Projecten	
E	Mastenbroek	Eigenaar	
J	Mastenbroek	Eigenaar	
A.	Kleinpenning	Emmaweg	59
?	Kraak	Bezonningsingenieur	
W.	van Vossen	Raadslid Streekbelangen	
S	Scherpenzeel	Raadslid CDA	
D.	Verwoert		
S.	Rosman		
	Noltes		

### 1. Opening

Wethouder Živković-Laurenta opent de vergadering. Van de gemeenteraad zijn aanwezig: Siem Scherpenzeel, Dick Verwoert, Steven Rosman, Warner van Vossen en Commissielid Noltes.

### 2. Rondje terrein

Er wordt begonnen met een bezichtiging van het terrein.

- Er zijn enkele vragen over de inrichting van het terrein. Wat is bijvoorbeeld de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de dichtstbijzijnde woning? Een welke afstand is er tussen de voorgevel van de woningen en de gracht? Goede tekeningen met maten ontbreken, waardoor de bewoners geen goed beeld hebben van het plan. Vanuit de gemeente wordt aan gegeven dat voor een tekening met maatvoeringen wordt gezorgd.
- Gevreesd wordt voor een hangplek aan de gracht als hier bankjes worden geplaatst. Om deze reden is het 'rondje om de kerk' op verzoek van de klankbordgroep ook uit de plannen geschrapt. De wethouder geeft aan dat hier, gezien het feit dat er vanuit de woningen sprake zal zijn van sociale controle/zicht op de openbare ruimte, weinig kans op is en geen verdere maatregelen genomen hoeven te worden. Over het plaatsen van bankjes is verder nog niet gesproken.
- Gevraagd wordt of er bootjes kunnen aanmeren aan de gracht. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat dit niet wenselijk is, omdat de doorvaart op dit punt al vrij smal is. Hierover is gesproken met Waternet.
- Gevraagd wordt of de bestaande bomen op het perceel blijven staan. Bij enkele bomen is dit zeker niet het geval. De meningen van de omwonenden zijn hierover verdeeld. Aan de zijde van de gracht zullen waarschijnlijk leibomen worden geplaatst. In een later stadium van het planproces zullen inrichtingstekeningen van de openbare ruimte worden gemaakt.

### 3. Bezonningsstudie

De heer Kraak geeft een toelichting op de uitgevoerde bezonningsstudies. Dit betreft de door de klankbordgroep verzochte second opinion op de zonnestudie van de initiatiefnemer. De gemeente was opdrachtgever van dhr. Kraak.

- Gevraagd wordt waarop de woningen die zijn meegenomen in het onderzoek geselecteerd zijn. Dit is gebeurd op basis van het 3D-model. De woning op Langegracht nr. 48 is niet meegenomen in het onderzoek. Afgesproken wordt dat het onderzoek hierop wordt aangevuld.
- De bewoner van de Emmaweg 61 geeft aan dat er bij zijn woning een knelpunt is. Dhr. Kraak en de gemeente geven aan dat hier inderdaad het meest kritieke punt zit. De initiatiefnemer heeft het plan na een eerdere klankbordgroep hierop aangepast door de hoekwoning één laag met kap te maken. De kap is bovendien gedraaid in de meest gunstige richting voor de belendende bebouwing. De toets aan de normen geeft aan dat er sprake is van een goed bezonningsklimaat voor deze woningen met het nieuwe plan. Sommige bewoners hebben 's avonds minder zon in de tuin. Voor deze mensen gaat het vooral om de beleving.
- Aangegeven wordt dat op basis van de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan een gedeelte van de bebouwing, waaronder de garage, tot 12 meter hoog kan worden gebouwd. Wanneer de planologische mogelijkheden worden benut, zullen er ook effecten ten aanzien van bezonning en uitzicht optreden.
- Enkele bewoners geven aan dat er een verschil is in beleving bij een bedrijfslocatie of wonen. De wethouder geeft aan dat de eigenaar de mogelijkheid heeft om activiteiten uit te voeren die horen bij een garagebedrijf en die meer overlast veroorzaken dan nu het geval is.
- Gevraagd wordt wat er gebeurt met de bezonning aan de Langegracht als de kap van de 3<sup>e</sup> woning aan de straat gedraaid wordt. De gemeente geeft aan dat het effect waarschijnlijk

beperkt zal zijn, aangezien de punt van de kap aan de straat komt te liggen. Dit zal nader bekeken worden.

#### 4. Bestemmingsplan

Door C. Looijmans wordt een toelichting gegeven op het bestemmingsplan en de procedure.

- Enkele bewoners hebben in het verleden opgemerkt dat door de bouw van de woningen een klankkast kan ontstaan, waardoor mogelijk sprake zal zijn van geluidsoverlast. Dit is bekeken door expert en hierover is e.e.a. opgenomen in het bestemmingsplan. De effecten zullen niet noemenswaardig zijn. In het plan is hierop ingespeeld door toepassing van verspringende gevels en de plaatsing van leibomen aan de zijde van de gracht.
- De eigenaren van de apotheek geven aan dat de hoogte van de bebouwing aan de zijde van de Breedstraat (verbeelding) niet klopt met hetgeen in het verleden hierover is afgesproken. De goot- en nokhoogtes op de verbeelding zijn in principe afgeleid van de tekeningen zoals die er nu liggen. Dit zal nader worden uitgezocht. Er wordt een afspraak ingepland tussen de apotheek, initiatiefnemer en gemeente om deze zaken in detail te bespreken.
- Het doorkijkje dat na een eerder klankbordgroepoverleg in de plannen is opgenomen staat niet als zodanig in het bestemmingsplan. Hier zal wat over worden opgenomen.
- De woning in de noordwesthoek is twee lagen met kap. Gevraagd wordt of dit niet lager kan aan de zijde van de gracht, zodat het effect op de bezonning minder groot zal zijn. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de gedachte achter het stedenbouwkundig ontwerp juist is dat hier een fraai hoekpand moet komen. Daarbij is dit geen appartementengebouw maar een grondgebonden woning.
- Gevraagd wordt of de leden van de klankbordgroep persoonlijk op de hoogte worden gebracht van de terinzagelegging van het plan. Dit zal gebeuren via de mail. Er zal ook een inloopavond voor alle belangstellenden worden georganiseerd.
- Er worden vragen gesteld over de hoogte van het terrein. Wordt dit opgehoogd? Als dat zo is dat heeft de uitgevoerde bezonningsstudie weinig waarde. De heer Kraak geeft aan dat de bezonningsstudie gebaseerd is op de hoogte van het terrein en de directe omgeving. De gemeente zal bekijken of er mogelijkheden zijn om e.e.a. te regelen mbt tot het peil.
- Gevraagd wordt naar de aanduiding van het beschermd dorpsgezicht. Aangegeven wordt dat de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is vastgesteld en dat hierbinnen bijzondere aandacht is voor de beeldkwaliteit. De welstands- en monumentencommissie speelt een belangrijke rol bij de toetsing van het plan. Uitgangspunt voor het plan is het 'Vechts bouwen', waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing in het karakteristieke centrum van Maarssen. E.e.a. zal nog worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan dat onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan. De bewoners kunnen hierop reageren in het kader van de bestemmingsplanprocedure.
- In het verleden zou gesproken zijn over een souterrain onder de woningen waardoor de bebouwing lager zou kunnen worden. In het vorige verslag staat dit niet. Wel is door omwonenden voorgesteld om het maaiveld te verlagen. De initiatiefnemer geeft aan hier geen voorstander van te zijn, in verband met de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte (zowel praktisch als esthetisch argument) en de waterhuishouding.

- Gevraagd wordt in hoeverre het mogelijk is in het bestemmingsplan een dakkapel te verbieden bij de woning in de noordoosthoek. Tegenwoordig kan veel vergunningsvrij, dus dit is waarschijnlijk lastig. Er zal onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is e.e.a. privaatrechtelijk te regelen.
- Het is voor de bewoners aan de Emmaweg prettig als aan de achterzijde van de percelen gezorgd kan worden voor een mooie eenduidige erfafscheiding. De bewoners zullen hierover in overleg gaan met de initiatiefnemer. Op termijn zal dit worden opgepakt. De gemeente zal dit coördineren.
- Is er al iets meer bekend over de bouwmethodes? Wordt er bijvoorbeeld geheid? De initiatiefnemer geeft aan dat dit bijvoorbeeld naast de kerk niet het geval zal zijn. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat dit een later stadium aan de orde komt.

#### **5. Vervolg**

De gemeente zal een aantal zaken uitzoeken. Een tekening met precieze maten wordt verzorgd en zal samen met het verslag van het klankbordoverleg verstuurd worden aan de leden van de klankbordgroep.