Informatie vanuit bewoners voor de leden van de verschillende partijen.

Betreft: bouwplan Daalsehoek.

Datum: 20 november 2017

Beste gemeenteraadsleden,

Hierbij willen wij u graag informeren over de plannen op de locatie Daalsehoek in Maarssen.

Vanaf eind 2015 t/m de zomer 2016 was het plan om woningen te bouwen op locatie Daalsehoek (Bijlage 1). Na de zomer van 2016 is een nieuw plan gepresenteerd met daarin geïntegreerd een nieuwe school en kinderopvang (Bijlage 2).

Door aanpassingen in het programma van eisen van de school is het plan sinds oktober 2016 groter geworden. Semi permanente woonruimte 350 m2 BVO en een gymzaal op de 1e verdieping hebben er voor gezorgd dat het schoolplein kleiner is geworden, meer naar binnen gekeerd kwam te liggen en dat het bouwvolume is toegenomen.

De geluidsbelasting van het schoolplein op de omliggende bebouwing was volgens de gemeente geen issue, met kokosmatten en groen zou het tuinstedelijke karakter gewaarborgd blijven. Door de klankbordgroep werd het geluidsaspect juist wel op de agenda gezet en werden zorgen over de leefbaarheid geuit.

De bewoners zijn vanaf het begin betrokken geweest bij de ontwikkelingen van het plan met school, kindcentrum en woningen. Ervan uitgaande dat samenwerking met de buurt goede input voor het plan zou opleveren waardoor voor iedereen een aanvaard plan zou ontstaan. Zo zijn er steeds oplossingsgerichte opmerkingen op de plannen gemaakt om te komen tot een goed plan (voorbeeld ingesloten bijlage 3).

Nu het geluidsonderzoek in oktober 2017 serieus is uitgevoerd, blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de omliggende woningen toch **te hoog** is (boven de 50 dba). De huidige plannen kunnen dan ook niet in deze vorm doorgaan zonder dat er maatregelen genomen moeten worden. Voor de gemeente is dit het plaatsen van een geluidsscherm van 5,5 meter hoogte tussen het schoolplein en de seniorenflat.

Dit plan is gedeeld met de klankbordgroep. Deze zijn het er unaniem over eens dat dit **geen acceptabele oplossing** is. (zie bijlage 4 met de bezwaren)

Nu de gemeente het plan wil doorzetten met het geluidsscherm zoeken de omwonenden steun bij de gemeenteraad om het plan te wijzigen of aanvullend onderzoek te verrichten naar de nieuwbouw op de huidige locatie van de Pionier.

Wij zijn niet tegen het gehele plan, daarom hebben we tijdens het proces ook continu proactief meegedacht. Wij hopen tot een acceptabel plan te komen waarbij de geluidsbelasting, leefbaarheid en het bouwvolume tot normale proporties worden teruggebracht.

Bezwaren van de omwonenden:

- De geluidsintensiteit die ontstaat door ca. 500 kinderen op een schoolplein in een “binnenplaats” te laten buiten spelen. Door het ontbreken van achtergrondgeluid aan de binnenzijde van de seniorenflat en de achterzijde van de woningen Oude Maarsseveensevaart wordt het geluid van het schoolplein in de nieuwe situatie als extra storend ervaren. De geluidsbelasting op de gevel gaat zonder maatregelen ook ver over de norm van 50 dba heen.
- De geluidwerende maatregel van de gemeente, **een geluidscherm van 5,5 meter hoogte is niet acceptabel** voor de omwonenden. Visueel is het niet passend, de leefbaarheid wordt veel te veel aangetast. Een transparant geluidscherm verweert en verpaupert door graffity, groene aanslag e.d.. Het scherm spiegelt in de zon en houdt wind tegen t.b.v. ventilatie.
- De bomen in het huidige plantsoen op de “binnenplaats” zullen door een scherm van 5,5 meter ernstig beschadigd raken of moeten verdwijnen. Een tuinstedelijk karakter was beloofd, maar is zo niet mogelijk.
- De omvang van het gebouw wordt niet passend gevonden in de kleinschalig bestaande woonwijk met huizen uit de jaren ‘30 en ‘80. Dit gecombineerde gebouw hoort thuis in een Vinex wijk. Het is een inbreidingsplan in de gemeente Maarssen en geen uitbreidingsplan zoals Leidsche Rijn
- De leefbaarheid op en om het schoolplein wordt in twijfel getrokken, omringend door een scherm van 5,5 meter, een appartementengebouw van 17 meter, een tussenbouw van 8 en de gymzaal van 11 meter hoogte. Het schoolplein is gesitueerd op de zuidzijde, de hoge bomen worden gekapt, een verkoelende wind wordt hier op een hete dag niet gevoeld. Dit is geen goede omgeving voor kinderen die in de pauze lekker willen buiten spelen.
- De positionering van het schoolplein aan de binnenzijde is ongunstig voor het geluid. **Beter is het schoolplein aan de Plesmanlaan te maken.**
- De toegang van het schoolplein, inclusief autotoegang gaan door het geluidscherm heen vanaf de Thorbeckelaan gezien. Deze toegangen leveren per definitie geluidlekken op, tevens een bijzondere situatie door een scherm van 5,5 meter hoog.
- Er verdwijnt veel groen en daarmee verandert de uitstraling van het prettige en mooie leefgebied.
- De hoofdreden de school te verplaatsen is de verkeersveiligheid volgens de gemeente. Dit is niet aangetoond. De extra parkeerplaatsen in de Thorbeckelaan en op het schoolplein zorgen voor meer autoverkeer en grotere onveiligheid voor fietsers en wandelaars.
- Belangrijk om nog te melden is dat het schoolplein van **7:30 uur tot 19:00 uur in gebruik** is, eerst door de voorschoolse opvang, dan door de school zelf en aansluitend weer de buitenschoolse opvang. Bewoners hebben zo dus van ’s morgens tot ‘s avonds last van geluidsoverlast. Waarbij ’s avonds ook aansluitend nog eens de gymzaal wordt gebruikt.

Bewonerscollectief Oude Maarsseveensevaart en

Jurg Stoker

Niels Kruithof

Arjan Janson

Bert Jan van Keulen

Bewoners seniorencomplex Thorbeckelaan

Huub van Houten

Bijlage 1: Publicatie in de VAR 28 januari 2016

GEMEENTE Inloop over woningbouw Daalsehoek

Geplaatst op 28 januari 2016

MAARSSEN > De gemeente houdt op maandag 15 februari een inllopbijeenkomst over de woningbouwplannen op de locatie Daalsehoek aan de Plesmanlaan in Maarssen-Dorp. De buurt is om 20.00 uur welkom in het gebouw waar kinderopvang KMN Kind & Co gehuisvest is. Het adres is: Plesmanlaan 446, Maarssen. De inloopavond eindigt om 21.30 uur. 'Uw vragen, opmerkingen, kritiek, ideeën en wensen zijn belangrijke ingrediënten voor het op te stellen programma dat verwerkt wordt in het stedenbouwkundige plan. Het stroomlijnen ervan vormt een grote uitdaging omdat er veel belanghebbenden bij betrokken zijn.

Nog voor het maken van het stedenbouwkundig plan, is het van belang dat alle input van de direct en indirect belanghebbenden worden opgehaald en verwerkt in een programma. Dit programma wordt nog getoetst aan de financiële haalbaarheid. Er is dus nog geen stedenbouwkundig plan', aldus wethouder Franko Živković. 'Voor de Daalsehoek zet de gemeente in op een mooi plan voor woningen, misschien voorzieningen, groen, een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling en genoeg parkeerplaatsen.'

Bijlage 2: Website D66 12 oktober 2016

Daalsehoek lost pijnpunten in Maarssen-Dorp op

Dat je met de bouw van een nieuw project verder kan gaan dan alleen tegemoetkomen aan de behoefte van inwoners aan extra (sociale) woningen bewijst het project Daalsehoek: de veiligheid voor basisschoolleerlingen rond de school wordt direct meegenomen in de plannen, net als enkele pijnpunten als het gaat om verkeersveiligheid bij de Thorbeckelaan. Op 11 oktober 2016 is het project in een informatieve commissie gepresenteerd.

De gemeente is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van locaties in onze gemeente. Dit is niet alleen nodig om meer woningen te bouwen en op die manier de wachtlijsten weg te werken voor een huurwoning; projectontwikkeling biedt tevens kansen om te stimuleren en inspireren tot nieuwe initiatieven van marktpartijen en om de leefbaarheid te vergroten. Denk aan de verkeersveiligheid. Een manier van werken gericht op win-winsituaties die D66 van harte steunt. Bij de herontwikkeling van Daalsehoek volgen we dan ook op de voet of wethouder Živković-Laurenta deze kansen optimaal zal benutten.

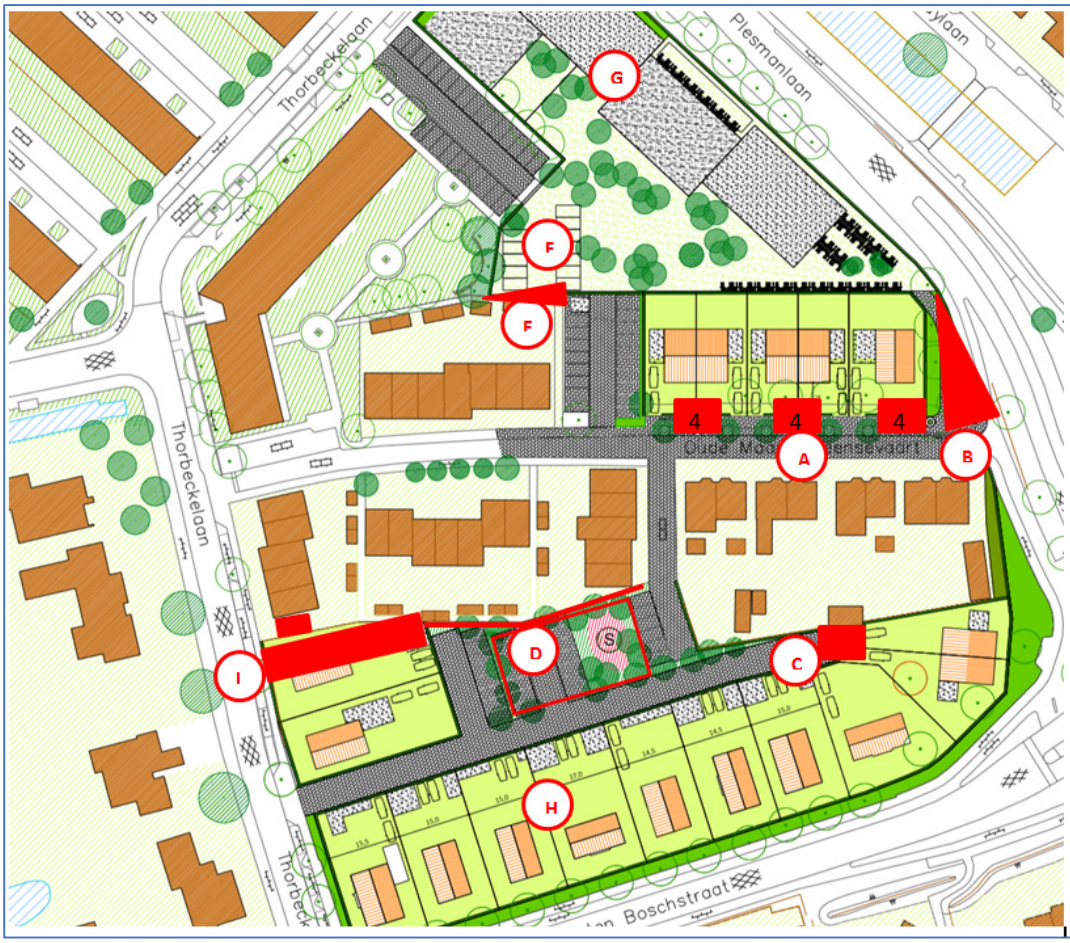
Verbetering verkeersveiligheid

De herontwikkeling van de Daalsehoek is tevens een eenmalige kans om meer pijnpunten in het dorp aan te pakken als het gaat om verkeersveiligheid. De Huis ten Boschstraat is bij de aansluiting hoek Thorbeckelaan – De Kwekerij een zeer gevaarlijke situatie. De herontwikkeling van de Daalsehoek maakt het mogelijk om de verkeerssituatie te verbeteren door bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde. Ook als dat noodzakelijkerwijs betekent dat er iets minder woningen kunnen worden gebouwd, weegt dat naar de mening van D66 niet op tegen de verbetering van de verkeersveiligheid. Wij verwachten dat de wethouder in de planontwikkeling verdere uitwerking zal geven aan deze veiligheidsvraagstukken.

Broodnodige bouw van woningen

De gepresenteerde ontwikkeling van de locatie Daalsehoek sluit goed aan bij de behoeftes die er zijn op de woningmarkt. Positief is dat er nieuw woningaanbod komt, zeker nu de woningmarkt sterk aan het aantrekken is. Het is een gevarieerd aanbod in een mix van koop en sociale huur. Het is goed om te constateren dat er in dit scenario zelfs meer dan 30 procent sociale huur in de planvorming is opgenomen. Hiermee kunnen andere locaties worden gecompenseerd. Wij zijn van mening dat de mix sociale huur en koop niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe initiatieven juicht D66 van harte toe, zoals het meerwaarde geven van platte daken. Herontwikkeling is een vak apart en vraagt veel tijd en aandacht. Daalsehoek bewijst dat je met een project veel meer kan dan alleen het bouwen van woningen: het is een voorbeeld voor toekomstige herontwikkelingen.

Bijlage 3 Voorbeeld van opmerkingen document (*LET OP: Dit is niet meer het actuele plan*)



BEWONERS COLLECTIEF
OUDE MAARSSEVEENSEVAART

Opmerkingen op het gewijzigde Stedenbouwkundigplan.

Datum 11 april 2017

A

Niet acceptabel dat hier nagenoeg geen parkeerplekken voor de huidige bewoners meer aanwezig zijn.

Toevoegen van 3 x 4 parkeerplekken (hierdoor behoud van groen, nieuwe woningen eigen parkeervoorziening, huidige bewoners mogelijkheid om te parkeren)

De bomen staan nu op de grond van de nieuwe bewoners, deze kunnen dan ook kapvergunning aanvragen om deze direct te kappen, in deze situatie bomen verplaatsen of andere grote bomen plaatsen meer naar voren op gemeentegrond.

B

Geen bomen weghalen

Grotere groenstrook hier laten zitten, is mogelijk door het huidige fietspad meer naar de Plesmanlaan te verleggen, hier wel een goede afscheiding toepassen i.v.m. veiligheid van de fietsers.

C

Openbare weg doortrekken tot achter de bestaande schuur

Grote bomen plaatsen/verplaatsen i.v.m. inkijk in de achtertuinen van de huidige bewoners

---

D

Grootte van speeltuin moet 2x zo groot worden, kinderen hebben hier geen speelruimte meer.

Aan achterzijde van bestaande bewoners Oude Maarsseveensevaart een groene afscheiding maken, zodat doorlopen niet mogelijk is

We missen bomen in dit gebied

E

Groene massieve buffer aanbrengen i.v.m. grote geluidsbelasting op de tuinen van deze bewoners

Grote bomen toevoegen om inkijk vanuit de nieuwbouw te minimaliseren

Meer groen blijvende bomen toepassen zodat behoud van privacy behouden wordt van hoogbouw en geluidwerende maatregelen

---

F

School verplichten om deze parkeerplekken ook echt te gaan gebruiken, hierdoor ook minder spelende kinderen bij de huizen van de huidige bewoners

---

G

Waar moeten deze bewoners straks gaan parkeren, waar moeten de bezoekers van de gymzaal straks parkeren (nu 8 parkeerplekken voor de gymzaal)

Het bouwvolume van de school is nog dichter bij de bestaande bouw geplaatst.

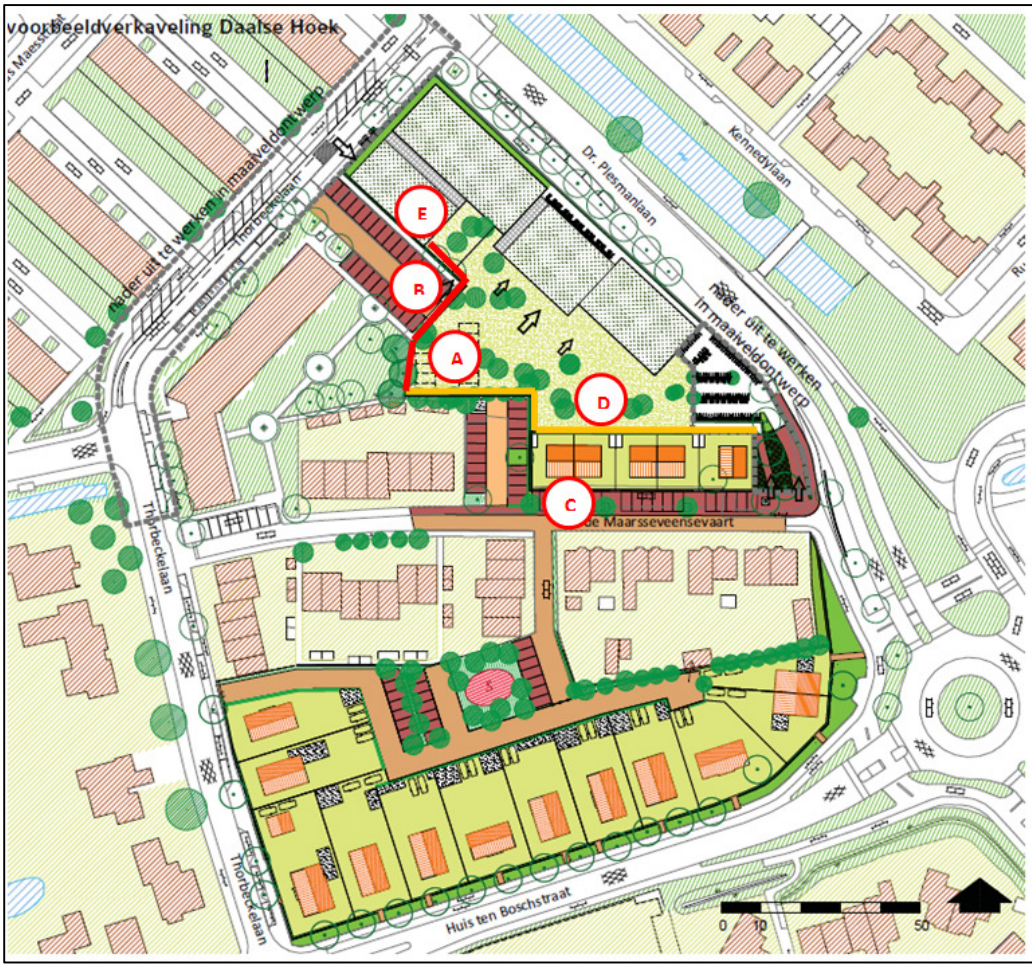
H

In de nieuwe situatie veel meer geluidsbelasting van het verkeer dan in de oude situatie door het wegvallen van de school, hoe wordt dit opgelost?

I

Openbare weg verleggen i.v.m. bezonning van de bestaande bouw, tekening aanpassen i.v.m. incompleet zijn bestaande bebouwing

Bijlage 4 Huidige situatie met bezwaren d.d. 12 november 2017.



BEWONERS COLLECTIEF
OUDE MAARSSEVEENSEVAART

Opmerkingen op het gewijzigde Stedenbouwkundigplan namens de bewoners van de OMVV.

Datum 12 november 2017

Vertegenwoordigd door:
Jurg Stoker
Niels Kruithof
Arjan Janson
Bert Jan van Keulen

Opmerking:
De geluidsbelasting is TE HOOG een geluidsscherm van 5,5 meter kunnen we toch niet serieus nemen midden in het dorp.
Het is een NOODGREEP om het plan te kunnen realiseren. Het huidige perceel van de Daalsehoek is te klein om alles te kunnen realiseren wat de gemeente en de school willen.

A Het schoolplein is weer opgeschoven richting het seniorencomplex van Portaal en de woningen aan de Oude Maarsseveensevaart. Hierdoor ontstaat er weer meer geluidsoverlast, woningen worden omsloten door het schoolplein. Dit vinden we **NIET acceptabel**.

Als alternatief moet het fietsenhok verplaatst gaan worden (zie uitgewerkt voorstel). Hiermee zorg je ervoor dat de geluidsintensiteit zich verplaatst richting de Plesmanlaan, bijkomend voordeel is dat het geluid hier beter weg kan en niet opgesloten wordt door de bebouwing. Tevens kan hierdoor het geluidscherm qua hoogte weer zakken.

Nadeel is dat fietsen aan de hand over het school plein verplaatst moeten worden, echter is dit 2x per dag. De bewoners hebben de hele dag last van het geluid. Het wordt tijd dat schoolbestuur ook de bewoners tegemoet gaat komen en niet alleen vasthoud aan de eigen plannen.

B Hoogte van het geluidscherm is opgeschroefd naar 5,5 meter **NIET acceptabel**, de leefomgeving wordt zo echt verknalt. Het is een NOODGREEP om het plan te kunnen realiseren. Het huidige perceel van de Daalsehoek is te klein om alles te kunnen realiseren wat de gemeente en de school willen.

C Goed om te zien dat de huizen weer terug zijn, dit zorgt ervoor dat het aanzicht van de straat weer passend is met de bestaande bebouwing.

Echter de huizen zijn nu erg ver naar voren geplaatst waardoor al het groen is verdwenen. De hoogte van zeker de kopwoning ook aanpassen (10 en 11 meter is te hoog. De iepen zouden behouden blijven en zijn nu weg, het groen aan de zijkanten van de parkeerkoffer is weggehaald. Wij vinden dat de Iepen moeten blijven en er weer groen toegevoegd moet worden.

D De kastanjes staan nog steeds niet op de tekening zijn wel beeld bepalend op de grens van schoolplein en nieuw te bouwen huizen in de Oude Maarsseveensevaart. Ze zorgen op het schoolplein voor veel schaduw en verkoeling voor de kinderen en de andere kant op voor privacy voor de nieuw te bouwen huizen.

E Door het hoge scherm moeten er meer bomen verdwijnen dan gewenst is, daarom ook niet acceptabel, andere oplossing zoeken voor het hoge scherm.