



Nota zienswijzen (anoniem)

Ontwerpbestemmingsplan Kortelaan 20 Maarssen

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904.BPkortelaan20MDP-OW01

Auteur(s): D. Sengers

Datum: 21 oktober 2020

College: 3 november 2020

Commissie Fysiek domein: 24 november/1 december 2020

Raad: 15 december 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Zienswijzen.....	3
2.1	Reclamanten.....	3
2.2	Ontvankelijkheid	3
2.3	Zienswijzen	4
2.3.1	Reclamant 1.....	4
2.3.2	Reclamant 2.....	5
2.3.3	Reclamant 3.....	5
2.3.4	Reclamant 4.....	6
3	Staat van wijzigingen.....	7

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemers is een verzoek ingediend voor herontwikkeling van het perceel Kortelaan 20 te Maarssen. Men wil twee vrijstaande woningen realiseren ter vervanging van de momenteel leegstaande bedrijfspanden. Initiatiefnemers worden tevens de bewoners van de beoogde woningen.

1.2 Proces tot nu toe

Het college heeft op 14 juli 2020 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op 3 september 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en heeft met de bijbehorende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van vrijdag 4 september 2020 tot en met donderdag 15 oktober 2020 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er vier zienswijzen ingekomen, waarvan er drie positief waren over de ontwikkeling.

De zienswijzen worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamanten

Reclamant 1: Kortelaan 30 Maarssen
Schriftelijk ingediend 22 september 2020.

Reclamant 2: Klokjeslaan 29 Maarssen
Digitaal ingediend 9 oktober 2020

Reclamant 3: Klokjeslaan 33 Maarssen
Digitaal ingediend 11 oktober 2020

Reclamant 4: Kortelaan 18 Maarssen
Digitaal ingediend 14 oktober 2020

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant geeft aan dat er voldoende afstand gehouden moet worden van de erfafscheidingen. De woning van reclamant wordt door de bouw van de woningen geheel afgesloten en hiermee verliest men een groot deel van het woongenot en privacy.	<p>Het is ingevolge artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek verboden om binnen twee meter vanaf de erfgrans ramen/vensters of andere muuropeningen te hebben als deze direct uitzicht geven op naburig erf. De wetgever geeft hiermee aan dat ramen op een grotere afstand dan 2 m acceptabel zijn. Deze regel wordt met het plan gerespecteerd. De beoogde woning komt immers minimaal op ca. 5 m van de erfgrans te staan. Door de beperkte goot- en nokhoogte van de beoogde woning en de afstand van de woning van Kortelaan 30 tot aan de erfgrans zal van inkijk in de woning geen sprake zijn. Door de bouw van de garage wordt een deel van de zichtlijn vanuit de beoogde woning weggenomen. Bovendien wordt de verdieping gebruikt voor slaapkamers, waardoor daar niet de hele dag door mensen aanwezig zijn. Om inkijk in de tuin verder te minimaliseren worden er leibomen geplaatst op de erfgrans.</p> <p>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>	Nee
b.	Volgens reclamant is er meer dan 50 jaar geleden door de gemeente bepaald dat er een groenstrook van ongeveer 5 meter langs de erfafscheiding van de Kortelaan gehandhaafd moet blijven.	<p>Reclamant heeft geen bewijsstukken hiervan meegestuurd en ons is deze 'bepaling' niet bekend. Ook in oudere bestemmingsplannen is hierover niks opgenomen.</p> <p>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>	Nee

2.3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<p>Reclamant wil een positieve zienswijze indienen en geeft onder andere aan dat er in de huidige situatie vervallen gebouwen op het terrein staan en dat het plan voor de bouw van twee woningen zeer welkom is en volgens reclamant is het plan ook de juiste invulling van dit terrein.</p> <p>Reclamant vindt dat bij het ontwerp van de woningen rekening is gehouden met de omgeving en sfeer van de buurt. Ook is men uitvoering door initiatiefnemers geïnformeerd over de ontwikkelingen.</p> <p>Reclamant hoopt dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p> <p>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>	Nee

2.3.3 Reclamant 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<p>Reclamant wil een positieve zienswijze indienen en geeft onder andere aan dat de plannen van harte ondersteund worden en dat het perceel een nieuwe functie krijgt.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p> <p>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>	Nee
b.	<p>Reclamant maakt wel bezwaar tegen de algemene afwijkingsregels in artikel 9 lid a sub 5 (zendmast) en de algemene wijzigingsregel in artikel 10 lid a (nutsvoorzieningen) en verzoekt deze te verwijderen.</p>	<p>De algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zijn standaardregels die in bijna elk bestemmingsplan hetzelfde zijn.</p> <p>In onderhavig geval is het gehele perceel in eigendom van initiatiefnemers en onwaarschijnlijk dat er een zendmast of nutsgebouw op het perceel gerealiseerd zullen worden. Wij zullen de genoemde artikelen verwijderen uit dit bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p>	Ja

c.	Reclamant vindt de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken in artikel 4.2.2 van de Regels te fors. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken hoger dan 3 meter doen, volgens reclamant, afbreuk aan de bezonning en privacy van omliggende percelen.	De hoogten van de bijbehorende bouwwerken komen voort uit de eisen van vergunningvrije bouwwerken. Dit betekent dat ook zonder vergunning een hoogte van 5 meter bereikt kan worden voor deze bouwwerken. Er is onderzoek gedaan naar verlies van privacy en woongenot, o.a. door een zonnestudie. Dit wijst uit dat dit nagenoeg nihil is. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
d.	Reclamant wil op de hoogte gehouden worden van de uitkomsten van nadere bodemonderzoeken.	De eventuele nadere bodemonderzoeken, die noodzakelijk zijn bij de procedure omgevingsvergunning, zullen tegelijk met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ingezien kunnen worden. Daarnaast geven initiatiefnemers aan dat men bereid is om omwonenden te informeren hierover. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.3.4 Reclamant 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant wil een positieve zienswijze indienen en geeft kort samengevat aan dat men liever een woonbestemming heeft dan de huidige bedrijfsbestemming. De woning van reclamant is gelegen naast de ontsluiting van het perceel Kortelaan 20 en men verwacht veel verkeersoverlast als de bestemming 'Bedrijf' niet veranderd. Reclamant hoopt dat, na een discussie van ruim 20 jaar, het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt goedgekeurd.	Het voorstel aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan te wijzigen naar 'Wonen'. Indien de gemeenteraad dit voorstel overneemt zal aan het bezwaar van reclamant voldaan worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

3 Staat van wijzigingen

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de Regels:

- Artikel 9, lid 1, sub 5 wordt verwijderd
- Artikel 10 lid a wordt verwijderd

Er zijn geen ambtelijke aanpassingen.