



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Zandpad 41” Maarssen

Ontwerp bestemmingsplan “Zandpad 41” IDN: NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01

Auteur: Joost Broeke

Datum: 4 juli 2023

Besluit B&W: 11 juli 2023

Besluit gemeenteraad: 26 september 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota	2
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	2
1.3 Reacties vooroverlegpartners en zienswijzen	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Zienswijzen en overlegreacties	4
3 Staat van wijzigingen Zandpad 41 Maarssen	20
3.1 Verbeelding	20
3.2 Regels	21
3.3 Toelichting en bijlagen	22
4 Bijlagen kopie vooroverlegreacties anoniem	23

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze nota stelt belanghebbenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Zandpad 41” in Maarssen. Elke zienswijze is afzonderlijk samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om opnieuw hun reactie kenbaar te maken. Behalve door zienswijzen kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in ambtelijke wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zijn net als de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen opgenomen in de Staat van wijzigingen.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan het Zandpad 41 te Maarssen de functie als caravanstalling te beëindigen. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming en zou, naast caravanstalling, ook gebruikt mogen worden voor andere doeleinden. Door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en omliggende verharding is het perceel voor een groot deel verhard. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt woningbouw beoogd. Het voornemen is om in totaal 10 nieuwe woningen op ruime kavels mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bedrijfswoning op het perceel van het Zandpad 41 omgezet van een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Historische waardevolle elementen blijven behouden of worden hersteld. Denk aan een schoorsteen, watertoren en het herstel van oorspronkelijke zichtlijnen die terugverwijzen naar het oorspronkelijke gebruik als tuinderij bij de naastgelegen buitenplaats. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om het plan te kunnen realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023 ter inzage gelegen. Het plan is tevens gestuurd naar de overlegpartners. Daarbij gaat het om: provincie Utrecht, Waternet (AGV), Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Alleen van de provincie Utrecht en Waternet hebben wij een reactie ontvangen. Gedurende de termijn hebben wij daarnaast zes zienswijzen ontvangen.

1.3 Reacties vooroverlegpartners en zienswijzen

2.1	Provincie Utrecht	Archimedeslaan 6, 3584 BA	Utrecht
2.2	Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek	Korte Ouderkerkerdijk 7, 1090 GJ	Amsterdam
2.3			Maarssen
2.4			Maarssen
2.5			Maarssen
2.6			Maarssen
2.7			Maarssen
2.6			Breukelen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen en overlegreacties aan de orde. Elke zienswijze en overlegreactie is samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hierbij wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Omdat de zienswijzen en overlegreacties moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze of reactie, maar de kern blijft gelijk. De volledige, originele, zienswijzen en overlegreacties zullen ook beschikbaar worden gesteld. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op de ambtshalve aanpassingen. Dit zijn aanpassingen die wij zelf hebben geconstateerd op grond van nieuwe gegevens en inzichten en kunnen los staan van de zienswijzen. In hoofdstuk 4 zijn alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding (plankaart), regels of toelichting samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het collegebesluit.

2 Zienswijzen en overlegreacties

Inleiding


Tijdens de voorbereiding van het plan heeft er in 2021 een bredere informatieavond plaatsgevonden. Omwonenden hebben toen de gelegenheid gehad om hun reacties kenbaar te maken. Deze reacties hebben ertoe geleid dat het plan op verschillende punten is aangepast. Zo is de groenbestemming verruimd, zijn bouwvlakken voor woningen verschoven, zijn nok- en goothoogten verlaagd en zijn aanvullende regels opgenomen om op sommige plaatsen bebouwing uit te sluiten en opgaande beplanting in stand te houden. In bijlage 10 bij het bestemmingsplan wordt een impressie gegeven van deze informatieavond en de gemaakte opmerkingen. Met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om een zienswijzen in te dienen. Sommigen hebben daar gebruik van gemaakt. Deze zienswijzen zijn opgenomen onder 2.3 tot en met 2.8. Sommige zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast hebben enkele omwonenden zich tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan tot de initiatiefnemer en gemeente gericht. Zij hebben vragen gesteld over het plan maar geen zienswijzen ingediend. Toch hebben ook deze gesprekken aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op punten aan te passen. Op die manier wordt het bestemmingsplan verder versterkt en is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Deze aanpassingen zijn opgenomen als ambtshalve wijziging in de Staat van Wijzigingen onder hoofdstuk 3.

Overlegreacties

2.1	Korte inhoud overlegreactie provincie Utrecht	Reactie gemeente
	De provincie Utrecht heeft eerder een overlegreacties kenbaar gemaakt op het concept bestemmingsplan. Naar aanleiding van die reactie is het bestemmingsplan aangescherpt. Dat geeft de provincie Utrecht aanleiding om nu geen verdere opmerkingen te maken op het ontwerpbestemmingsplan. De eerdere opmerkingen van de provincie Utrecht zijn voldoende verwerkt in het bestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Aanpassingen: De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.		
2.2	Korte inhoud reactie AGV	Reactie gemeente
	AGV bevestigt (nogmaals) dat het verhard oppervlak afneemt en dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Dit is wat betreft AGV voldoende omschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Aanpassingen: De vooroverlegreactie heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.		

Zienswijzen

Onder 2.3 tot en met 2.8 worden de ingekomen zienswijzen besproken. De zienswijzen richten zich regelmatig op, in de ogen van appellanten, mogelijke negatieve gevolgen die nieuwe woningen zouden kunnen hebben op kwaliteiten en waarden van de directe omgeving. In het algemeen willen wij daarover opmerken dat in deze zienswijzen voorbij gegaan wordt aan de huidige situatie en vooral de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het perceel is op dit moment volledig bestemd voor bedrijfsdoeleinden en daarbinnen is een zeer omvangrijk bouwvlak aanwezig voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is een bedrijfsgebouw van circa 5.200m² aanwezig. In totaal heeft het perceel een bedrijfsbestemming van circa 13.500m². Om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling van 10 woningen negatieve gevolgen heeft voor de directe omgeving dus niet alleen moet rekening gehouden met de huidige inrichting maar zeker ook met de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de huidige bestemming. Dit is het startpunt van de verdere ruimtelijke afweging. Of voorliggend plan negatieve gevolgen heeft voor de omgeving moet dus ook afgezet worden tegen de huidige bestemming. Alleen op die manier kan tot een volledige vergelijking gekomen worden. Dit geldt voor de effecten op natuurwaarden, een goede landschappelijke inpassingen, de gevolgen voor verkeersbewegingen op het Zandpad maar ook voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling.

2.3	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<p>Appellant geeft aan moeite te hebben met de bouw van de woningen en dan vooral met de twee achterste woningen aan de noordzijde van het plan. Appellant is van mening dat dit deel van het perceel onbebouwd moet blijven. Het plangebied grenst ten noorden aan een perceel van appellant dat de bestemming "Natuur" heeft. Appellant vindt het vanwege de natuurwaarden van zijn perceel niet wenselijk dat er op zo'n korte afstand van zijn perceel woningen gebouwd mogen worden. Ter ondersteuning van dit standpunt stelt appellant het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- het weiland moet volgens appellant volgens gemeente en provincie open gehouden worden;- dat de afstand van de huidige loods tot de erfgrens 40 meter is;- dat de nieuwe woningen op 8 meter van de erfgrens staan;- dat nieuwbouw van woningen tot kap van monumentale bomen op het perceel van appellant zal leiden. <p>Appellant stelt tevens dat de bouw van woningen een verstrend effect zal hebben op de aanwezige</p>	<p>Appellant is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend als nummers 283 en 434. Deze percelen hebben in het geldende bestemmingsplan "Rondom De Vecht" een hoofdzakelijk natuurbestemming. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op de bestemming "Natuur" zijn beperkt. Echter op het perceel 283 is, midden in de natuurbestemming, tevens een woonbestemming gesitueerd. Binnen deze bestemming ligt de woning van appellant waar vooral sinds 2017 de nodige sloop en bouwwerkzaamheden lijken te zijn verricht. Op de onderstaande afbeelding is het perceel met nummer 434 weergegeven (rood omlijnd). Het grijze vlak eronder is het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Zandpad 41. Appellant is overigens sinds december 2019 eigenaar geworden van zijn perceel.</p>  <p>Het volledige perceel Zandpad 41 heeft, tot aan de noordelijke erfgrans met het perceel van appellant, nu de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met daarbinnen een omvangrijk bouwvlak. Dit bouwvlak</p>

flora en fauna op zijn perceel. Daarom heeft appellant een ecooloog gevraagd om een advies op te stellen.

Appellant vraagt zich af hoe het plan zich verhoudt tot het plan voor het Noorderpark en het grondwaterbeschermingsgebied.

Appellant stelt zich op het standpunt dat het toevoegen van woningen leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

is niet gelegen op 40 maar op 30 meter van de erfgrens. Het volledige perceel mag volgens het geldende bestemmingsplan voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. In de praktijk betekende dit dat het gedeelte van het bedrijfsperceel achter het bestaande bedrijfsgebouw, ook werd gebruikt voor bedrijfsdoeleinden zoals opslag, stalling maar ook voor vervoersbewegingen. Dit is op de volgende luchtfoto uit 2019 goed te zien. In de praktijk vonden de bedrijfsactiviteiten plaats tot op enkele meters van het perceel van appellant vandaan.



Dat het bedrijfsperceel niet volledig tot aan de sloot / erfgrens werd gebruikt is het gevolg van de voorwaarde in het geldende bestemmingsplan dat op het bedrijfsperceel een strook van ongeveer zes meter breed aanwezig moet zijn met een afschermend groenvoorziening. Dit heeft niet zozeer een ecologische functie maar is vooral bedoeld om het zicht op het bedrijfsperceel en de aanwezige bedrijfsbebouwing te ontnemen. Nu de bedrijfsbestemming wordt wegbestemd en de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt is het niet langer noodzakelijk om het afschermende groen in stand te houden. Toch zijn er juist ook in het nieuwe bestemmingsplan planregels opgenomen om dat ook in de nieuwe situatie te blijven doen.

Zo is een groot deel van de bestaande groenstrook aan de westzijde van het plangebied bestemd als "Groen" en is ter plaatse van de bestaande houtwal de nadere aanduiding "houtwal" opgenomen om het behoud daarvan te kunnen waarborgen. De beschermingszone van de houtwal is veel breder dan

de oorspronkelijke 6 meter die in het bestemmingsplan “Rondom De Vecht” was opgenomen, namelijk ongeveer 11 meter. Aan de achterzijde van noordelijke percelen, welke grenzen aan het perceel van appelland, zijn zones aangewezen waar zowel met vergunning als vergunningsvrij, geen bebouwing gerealiseerd mag worden. Deze zone, welke de functieaanduiding “openheid” heeft gekregen, varieert in breedte van 5 tot 8 tot zelfs 16 meter. Deze is daarmee veelal breder dan de afstand waarop voorheen bedrijfsactiviteiten plaatsvonden binnen de bedrijfsbestemming. De functieaanduiding “openheid” is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen nadat appelland na de informatieavond zijn zorgen kenbaar heeft gemaakt. Naar aanleiding hiervan is toen het plan verder aangepast door de afstand van de bouwvlakken van de achterste woningen tot de erfgrans te vergroten naar 8 en 11 meter. Aanvankelijk waren deze afstanden respectievelijk 4,5 en 6 meter. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat situering van de woningen zodanig is aangepast dat de woningen verder van de erfgrans met het perceel van appelland zijn komen te liggen.



Planfragment zoals gepresenteerd op Informatiebijeenkomst 15 november '21



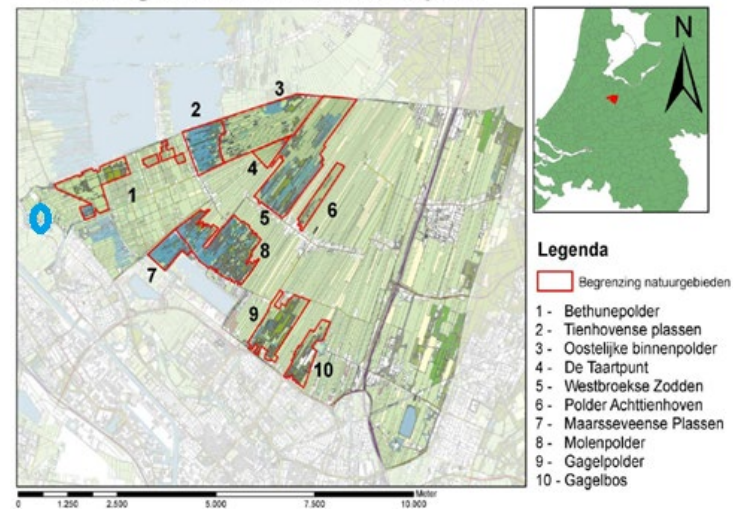
Planfragment na aanpassing positie v.d. twee noordelijke bouwblokken

Binnen de zone met de functieaanduiding “openheid” mag wel beplanting worden aangebracht. De sloot tussen de percelen heeft de bestemming water gekregen zodat de instandhouding daarmee wordt gewaarborgd. In het geldende bestemmingsplan is dit helemaal niet geregeld. Daarnaast hebben grote delen van het plangebied waar die nu bedrijfsbestemming hebben in het nieuwe bestemmingsplan een groenbestemming gekregen.

Openheid landschap

Appellant stelt dat provincie en gemeente aangegeven hebben dat de groenstrook open moet blijven. Zoals hiervoor aangegeven blijft die openheid behouden via de groenbestemming en aanvullende maatregelen in de verschillende zones. Daarnaast zijn op andere delen de groenbestemming gelet op de openheid van het plangebied verder te versterken. Het plangebied betreft nu grotendeels een bedrijfsperceel, geen weiland of groenstrook, en heeft ook geen agrarische bestemming met waarden. De provincie en gemeente hebben daarbij nooit aangegeven dat dit bedrijfsperceel en het omliggende perceel bij herontwikkeling open zou moeten blijven. Dat is ook niet gezegd in het kader van het plan Noorderpark. Het plan Noorderpark is gericht op het polderlandschap, gelegen tussen de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de rivier De Vecht. Het gaat daarbij specifiek om weidegebieden, overgangsgebieden, de Bethunepolder en officiële, aangewezen, natuurgebieden. Het plan Noorderpark richt zich hoofdzakelijk op het optimaliseren van weidegebieden voor natuurontwikkeling en het realiseren van de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water. Het plan voor het Noorderpark richt zich niet op percelen in de lintbebouwing langs de Vecht, zoals Zandpad 41, en schrijft geen beperkingen voor ter plaatse van nieuwe ontwikkelingen op bestaande bedrijfspercelen in de lintbebouwing. Vanuit het plan Noorderpark zijn geen specifieke ontwikkelingsdoelen opgesteld voor dit perceel waarbij opgemerkt moet worden dat het perceel van appellant in het plan Noorderpark niet aangemerkt wordt als natuurgebied. Zie onderstaande afbeelding, blauw omcirkeld het plangebied en het perceel van appellant.

Natuurgebieden in het Noorderpark



		<p>In het kader van het Noorderpark merkt appellant tevens op dat door dit nieuwe bestemmingsplan bijgebouwd zal worden. Dat is niet juist. Door dit bouwplan zal het bebouwd oppervlak afnemen van circa 5.200m² naar 1.600m². Dit is een afname van ongeveer tweederde. Daarnaast zal ook het verhard oppervlak aanzienlijk afnemen hetgeen voor het Waterschap aanleiding is om in te stemmen met dit plan.</p> <p><i>Ecologisch onderzoek</i></p> <p>Ter ondersteuning van de zienswijze heeft appellant een ecologisch onderzoek laten opstellen. Dit onderzoek bestaat hoofdzakelijk uit een beschrijving van de ecologische waarden en mogelijke aanwezigheid van soorten op het eigen perceel, kadastraal bekend als nummer 434. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in ontwikkelingen op het perceel van appellant maar op ontwikkelingen op het perceel Zandpad 41. Daarnaast wordt in het ecologisch onderzoek van appellant volledig voorbijgegaan aan de mogelijkheden binnen de huidige bestemming, de huidige inrichting en de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel Zandpad 41. Door in het onderzoek niet stil te staan bij de effecten van de huidige bedrijfsbestemming kan het onderzoek van appellant niet dienen als onderbouwing voor de stelling dat de beoogde ontwikkeling van 10 woningen negatieve gevolgen heeft voor ecologische waarden. Het vast te stellen bestemmingsplan is voorzien van een uitgebreid ecologisch onderzoek waarin ook de samenhang met nabijgelegen (officiële) natuurgebieden en netwerken is beschreven.</p> <p><i>Grondwaterbeschermingsgebied</i></p> <p>Het grondwaterbeschermingsgebied hangt uiteraard nauw samen met het waterwingebied geconcentreerd in en om de Bethunepolder. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet in het grondwaterbeschermingsgebied. Het ligt in het 100-jaaraandachtsgebied. Voor deze gebieden zijn geen specifieke regels opgenomen in de provinciale milieuverordening. In het vast te stellen bestemmingsplan is wel een aanduiding opgenomen op de plankaart. In de planregels wordt onder 12.1 verwezen naar het provinciaal beleid. Zo blijft de bijzondere positie van het nabijgelegen waterwingebied onder de aandacht. Voor de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied is het juist gunstig dat de bedrijfsbestemming wordt gesaneerd.</p> <p><i>Bomen</i></p> <p>Appellant stelt dat woningbouw in de toekomst mogelijk leidt tot de kap van bomen op zijn perceel. In het ecologisch onderzoek van appellant wordt gesteld dat bomen mogelijk gekapt moeten worden omdat zij een gevaar (slechte staat, omvallen etc.) vormen. Wij willen appellant erop attenderen dat indien de bomen zorgen voor een onveilige situatie op het naburige perceel, deze in de huidige situatie ook al gekapt moeten worden. In de huidige situatie wonen en werken er ook al mensen op het perceel Zandpad 41. Op het perceel van het plangebied is in ieder geval een zone opgenomen waar op de nieuwe woonpercelen niet gebouwd mag worden.</p>
--	--	--

		<p>Verkeersbewegingen Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen schets appelland het beeld dat hier alleen maar wordt bijgebouwd terwijl met dit plan in hoofdzaak een bedrijfsperceel met een groot bouwvlak en ruime gebruiksmogelijkheden wordt gesaneerd langs het Zandpad. Daarmee wordt ook toekomstig bedrijfsmatig gebruik met nieuwe bouw mogelijkheden en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen uitgesloten. Om een goede afweging te kunnen maken ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen dient een vergelijking gemaakt te worden met het gebruik van deze bedrijfsbestemming. Als hier rekening mee wordt gehouden, is de conclusie dat het plan geen onevenredige nadelige effecten heeft op het aantal verkeersbewegingen en ten aanzien van mogelijk toekomstig gebruik juist een verbetering kan brengen.</p>
<p>Aanpassingen: Naar aanleiding van de zienswijze van appelland zien wij kans om het bestemmingsplan verder aan te scherpen. De functieaanduiding "openheid" bestaat nu uit twee losse vlakken. Deze worden halverwege het perceel onderbroken. Wij zullen deze aan elkaar verbinden zodat de aanduiding over de volledige breedte van het perceel, langs de erfgrans met appelland, verbonden is.</p>		

2.4	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<p>Appelland is van mening dat onvoldoende gedefinieerd is wat verstaan moet worden onder een groot bedrijfsgebouw. Appelland lijkt daarmee te willen aangeven dat de voorgenomen woningbouw een intensivering betekent en verwijst daarmee vooral naar de bouw- en nokhoogte van de nieuwe woningen. Appelland vindt een, in zijn ogen, groot en omvangrijk woningbouwproject niet passend op deze locatie.</p> <p>Appelland stelt dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Rondom De Vecht" en de mogelijkheid die daarin is opgenomen om de bestemming te wijzen naar een woonbestemming. Daarmee is het vast te stellen bestemmingsplan volgens appelland in strijd met gemeentelijk ruimtelijk beleid.</p> <p>Appelland stelt dat woningbouw de aanwezige natuur en omgeving ernstig zal verstoren en voegt daaraan toe dat de gemeente de milieueffecten in</p>	<p>Het perceel van appelland is gelegen op circa 65 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde, nieuw te bouwen woning is beoogd op ongeveer 100 meter terwijl het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Zandpad 41 gelegen is op een afstand van 80 meter. Tussen het plangebied en het perceel van appelland zijn nog percelen van derden gelegen. Appelland spreekt van nokhoogtes van 10 tot zelfs 12 meter. Dit geldt echter niet voor alle woningen. Zes van de tien woningen hebben een nokhoogte van 7,5 tot 8 meter. De goothoogte bedraagt 3,5 meter. Deze woningen zijn juist gesitueerd aan de achterzijde van het perceel en aan de kant van het plangebied gericht naar het perceel van appelland.</p> <p>In de zienswijze verwijst appelland naar de publicatietekst van het ontwerpbestemmingsplan en in het bijzonder naar de zinsnede: "<i>Op het perceel staat nu een groot bedrijfsgebouw</i>". Appelland stelt dat onvoldoende gedefinieerd is wat verstaan wordt onder een "groot gebouw" en verwijst daarbij voornamelijk naar de nok- en goothoogte van het bestaande gebouw. Het klopt dat de huidige nok- en bouwhoogte van het bestaande bedrijfsgebouw relatief laag zijn (tot 4,5 meter) in verhouding tot het oppervlak van het bedrijfsgebouw. Echter in tegenstelling tot het standpunt van appelland kan uiteraard niet gesproken worden van een bedrijfsgebouw van <i>slechts</i> 5.000m² is, zoals appelland het in zijn zienswijze noemt. In onze gemeente zijn buiten de bedrijfsterreinen slechts enkele plekken waar een in grootte vergelijkbaar bouwvlak aanwezig is met een bedrijfsbestemming. Zeker direct langs de Vecht. Daarbij komt dat in tegenstelling tot andere bouwvlakken in het landelijk gebied met een bedrijfsbestemming, op het perceel Zandpad 41 het volledige bouwvlak bebouwd mag worden. Andere bouwvlakken kennen een maximum bebouwingspercentage (meestal 60% of 70%). Volgens Prognose</p>

<p>beeld had moeten brengen via een m.e.r.-procedure.</p>	<p>bedrijventerreinen Provincie Utrecht is er op bedrijventerreinen al geen sprake meer van een kleinschalig bedrijfskavel als deze groter is dan 5.000m². In het geval van Zandpad 41 is alleen al het bedrijfsgebouw groter terwijl er sprake is van een bedrijfskavel van ongeveer 13.500m². Wij kunnen daarom wel stellen dat hier sprake is van een groot bedrijfsgebouw. Zeker in het landelijk gebied.</p> <p>Daarbij geven wij ook in overweging dat het geldende bestemmingsplan “Rondom de Vecht” in artikel 4.2.2. de mogelijkheid biedt om bij nieuwbouw de goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar respectievelijk 6 en 10 meter terwijl artikel 4.3.4. ook het onder voorwaarden van het bouwvlak mogelijk is het bouwvlak nog eens met 15% te vergroten. Met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan worden die ontwikkelmogelijkheden uitgesloten. Zonder verder te definiëren stelt appellant dat hier sprake is van een <i>groot en omvangrijk</i> woningbouwproject. Het gaat hier om 10 woningen op een terrein van bijna 24.000m². Dit betekent dat het plan voorziet in een dichtheid van ongeveer 5 woningen per hectare. Dit is juist zeer extensief in vergelijking tot reguliere woonwijken. Door dit bouwplan zal het bebouwd oppervlak op het perceel afnemen van circa 5.200m² naar 1.600m². Hier is geen sprake van een grootschalige woningbouwlocatie, zeker niet in vergelijking met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.</p> <p><i>Wijzigingsbevoegdheid</i></p> <p>Appellant geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Rondom de Vecht”. Daarbij verwijst appellant naar de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling naar woningbouw waarvan de gemeenteraad, de uitvoering gemandateerd heeft aan het college. Wanneer voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid kan in ieder geval medewerking verleend worden aan het wijzigen van het bestemmingsplan, zonder tussenkomst van de gemeenteraad. Het gaat daarbij over het algemeen om kleine afwijkingen van het geldende bestemmingsplan. Wanneer niet voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid omdat het plan bijvoorbeeld voorziet in meer woningen of een andere inrichting dan dient een volledige bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Daarbij moet een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt te worden. Daarin volgt de gemeente het geldend ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Rondom de Vecht” was al bekend dat bekend dat voor het perceel Zandpad 41 een zelfstandige procedure doorlopen zou worden. In de inleiding van het bestemmingsplan worden deze projecten genoemd. Ook Zandpad 41. Deze ontwikkeling is toen niet meegenomen in het bestemmingsplan “Rondom De Vecht” omdat deze op dat moment nog niet voldoende was uitgewerkt om in die procedure meegenomen te kunnen worden.</p> <p>In paragraaf 3.2.2 en 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht en de gemeente. De invloed op de omgeving van 10 woningen zal minder zijn dan van de huidige bedrijfsbestemming: de (potentiële) milieuhinder neemt af, er is geen sprake van onevenredige verkeerstoename en het landschap zal minder verstoord worden dan met de (huidige en binnen het bestemmingsplan mogelijke) bedrijfsbebouwing en de bijbehorende gebruiks-</p>
---	--

		<p>en opslagmogelijkheden op het terrein. Verder worden de woningen zorgvuldig ingepast waardoor er een kwaliteitsverbetering van het gebied plaatsvindt. Er worden nieuwe doorzichten en meer openheid gecreëerd. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden dan ook versterkt met het voorliggende initiatief. De nieuwe ontwikkeling gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met de sloop van de caravanstalling en de ontwikkeling tot woongebied met 10 woningen wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd. Met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving en bestaat niet meer de mogelijkheid dat er zich een bedrijf vestigt dat past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan maar een veel grotere impact heeft op de omgeving. Er zijn immers op basis van het nu geldende bestemmingsplan allerlei soorten bedrijfsactiviteiten mogelijk. Daarnaast zijn er ook aanvullende bouw mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van dat beleid en de bijbehorende onderzoeken kan de gemeente zich op het standpunt stellen dat hier sprake is van een passende ontwikkeling.</p> <p><i>Ecologische verstoring</i></p> <p>In de zienswijze gaat appellant grotendeels voorbij aan het feit dat het perceel momenteel een bedrijfsbestemming heeft en welke gevolgen dit heeft en potentieel kan hebben op de directe woonomgeving en de ecologische waarden. Om te kunnen beoordelen of het voorliggend plan voor een ernstige verstoring van natuur en omgeving zal zorgen, moeten de mogelijkheden die binnen de huidige bestemming in de ruimtelijke afweging meegenomen worden. Dat doet appellant niet. De milieueffecten zijn voldoende onderzocht. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de milieuonderzoeken. In paragraaf 4.1 gaat het in het bijzonder over de milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage is wettelijk vastgelegd wanneer een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. Hieruit volgt dat er voor dit plan geen volledige m.e.r. procedure gevolgd moet worden. Uiteraard zijn in het kader van dit plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de bouw van 10 woningen geen forse invloed heeft op het milieu.</p> <p>Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Daarbij moet opnieuw rekening gehouden worden met de huidige situatie. Met het voorliggende plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 10 woningen gerealiseerd. De bouw mogelijkheden nemen daarmee niet toe ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. De milieugevolgen van de huidige en potentiële bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn groter dan die van voorliggende plan.</p>
<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.</p>		

2.5	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<p>Appellant sluit zich in zijn zienswijze voornamelijk aan bij de zienswijze opgenomen onder 2.4.</p> <p>Appellant verwijst naar een eerder plan voor 13 woningen dat is afgewezen en vraagt zich af waarom 10 woningen wel kunnen.</p> <p>Appellant stelt dat het perceel Zandpad 41 niet bebouwd mag worden in het kader van het plan voor het Noorderpark.</p>	<p>Het perceel van appellant is gelegen op circa 85 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde, nieuw te bouwen woning is beoogd op ongeveer 100 meter terwijl het bestaande bedrijfsgebouw gelegen is op een van afstand 114 meter. Tussen het plangebied en het perceel van appellant zijn nog percelen van derden gelegen. Appellant spreekt van nokhoogtes van 8 tot zelfs 12 meter. Dit geldt echter niet voor alle woningen. Zes van de tien woningen hebben een nokhoogte van 7,5 tot 8 meter met een goothoogte van 3.5 meter. De woningen die voornamelijk in de zichtlijn van de tuin van appellant zijn gelegen hebben een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 7,5 of 8 meter.</p> <p><i>Eerder plan</i> Voor de beantwoording van de zienswijze voor zover deze verwijst naar de zienswijze onder 2.4 verwijzen wij ook naar deze beantwoording onder 2,4. Appellant verwijst vervolgens naar een eerder vooroverlegplan uit 2016 dat betrekking had op 13 tot 15 woningen met de mogelijkheid tot verdere uitbreiding naar 18 woningen. De gemeente heeft destijds niet ingestemd met dit plan omdat bij het ontwerp geen rekening werd gehouden met de (cultuurhistorische) waarden en overige kwaliteiten van het gebied langs De Vecht. Sindsdien is het plan teruggedaan naar de tekentafel en is begonnen met een historische quickscan en een visie en beeldkwaliteitsplan. Deze zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan en worden beschreven in paragraaf 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarmee is de kwaliteit van het plan dusdanig verbeterd en is wezenlijk sprake van een volledig ander plan dan het eerder afgewezen plan.</p> <p><i>Noorderpark</i> Het plan Noorderpark is een open polderlandschap, gelegen tussen de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de rivier De Vecht. Het gaat daarbij specifiek om weidegebieden, overgangsgebieden, De Bethunepolder en Natuurgebieden. Het plan Noorderpark richt zich hoofdzakelijk op het optimaliseren van weidegebieden voor natuurontwikkeling en het realiseren van de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water. Het plan voor het Noorderpark richt zich niet op percelen in de lintbebouwing langs De Vecht en schrijft geen beperkingen voor ter plaatse van nieuwe ontwikkelingen op bestaande bedrijfsperven. Het plan Noorderpark kon voor appellant geen aanleiding zijn aan te nemen dat er op het perceel Zandpad 41 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt konden worden.</p>
<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.</p>		

2.6	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<p>Appellant spreekt zijn zorgen uit ten aanzien van het voorliggende plan. Appellant ziet in het plan een aantasting van de landelijke omgeving en verwacht geluidsoverlast en verlies van privacy. Appellant geeft aan dat in tegenstelling tot eerdere plannen geen groenwal aan de oostzijde van het plangebied meer ingepland lijkt te zijn. Door de bouwhoogte van 12 meter voor de woningen verwacht appellant een verstoring van het uitzicht. Appellant vraagt om de bouwhoogte van woningen terug te brengen naar 9 meter en de gesloten groenwal aan de oostzijde van het perceel terug te brengen.</p>	<p>Het perceel van appellant is gelegen op circa 88 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde, nieuw te bouwen woning is beoogd op ongeveer 100 meter terwijl het bestaande bedrijfsgebouw gelegen is op een van afstand 115 meter. Tussen het plangebied en het perceel van appellant zijn percelen van derden gelegen. Hierdoor is er vanaf de woning van appellant geen direct zicht op het plangebied. Dat is wel het geval vanaf de achterliggende tuin en dat is omdat perceel van appellant dieper is dan dat van andere appellanten. Appellant spreekt van nokhoogten van 12 meter. Dit geldt voor maximaal twee woningen, die overigens een goothoogten hebben van maximaal 7,5 meter. Deze woningen zijn op 140 meter van het perceel van appellant gelegen. De woningen aan de achterzijde en oostzijde van het perceel, gericht naar de woning van appellant, hebben juist een bouwhoogte van 7,5 tot 8 meter en een goothoogte van 3.5 meter.</p> <p>Met betrekking tot privacy en uitzicht moeten wij opmerken dat hoewel er vanaf het perceel van appellant zicht is op het plangebied de afstand tot het plangebied, mede gelet op jurisprudentie, dermate groot is dat er voor wat betreft geluid en privacy niet zodanig negatieve effecten te verwachten zijn dat hierdoor sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van woon- en leefklimaat. Ook daarbij moet, zeker voor geluid, weer een vergelijking gemaakt worden met de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming op het perceel Zandpad 41. Daarnaast verwijzen wij ook opnieuw naar de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan biedt om bij nieuwbouw de nok- en goothoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen naar respectievelijk 6 en 10 meter.</p> <p>Appellant verzoekt om de bouwhoogte van woningen aan te passen naar 9 meter. Dat is echter hoger dan de bouwhoogte van zes van tien nieuw te realiseren woningen. Het plan is tot stand gekomen op basis van een historische quickscan en een visie en beeldkwaliteitsplan. Deze zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en worden beschreven in paragraaf 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt gezorgd voor een zorgvuldige inpassing in de omgeving. De bouwhoogte tot 12 meter voor de centraal gelegen twee-onder-één-kapwoning past binnen dit beeld. Wij zien geen aanleiding om de bouwhoogte van de woningen te wijzigen.</p> <p>Appellant wijst terecht op het feit dat in het beeldkwaliteitsplan, ter plaatse van de woonpercelen, een opgaande beplanting / een haag is opgenomen aan de oostzijde van het perceel. Zie bijvoorbeeld onderstaande afbeeldingen. Hoewel het hier niet gaat om het volledig in stand houden van de bestaande opgaande beplanting, is wel beoogd op langs deze erfgrans opgaande beplanting te realiseren.</p>



Links plan informatieavond, rechts: vast te stellen bestemmingsplan met nieuw de aanduiding (sw-g2) op de grens.

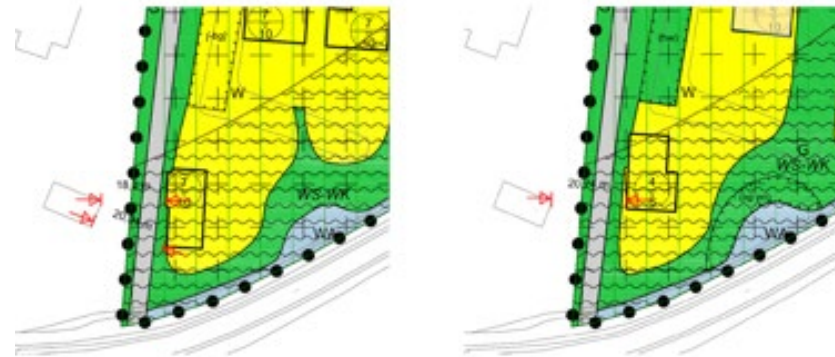
Aan de voorzijde van het plangebied is ter plaatse van de opgaande beplanting / haag wel de aanduiding "specifieke vorm van wonen – groen" op de bestemmingsplankaart opgenomen. In de planregels zijn voorwaarden opgenomen die de instandhouding van deze opgaande beplanting garanderen. Hetzelfde is gedaan ter plaatse bij de houtwal aan westzijde van het plangebied. Hier is de functieaanduiding "houtwal" opgenomen. Ter plaatse van de achterste woningen ontbreekt deze aanduiding aan de oostelijke erfgrans. Naar aanleiding van de zienswijze zal dan ook op de achterste woonpercelen een dergelijke aanduiding opgenomen worden. Daaraan wordt de verplichting gekoppeld dat minimaal 50% van de oostelijke perceelsgrens, per woonperceel, voorzien moet zijn van een haag welke ook duurzaam in stand gehouden moet worden. In het beeldkwaliteitsplan is namelijk geen volledig gesloten opgaande beplanting opgenomen. Met deze aanpassing van het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan nog nauwkeuriger vertaald in het bestemmingsplan en komen we tegemoet aan de zienswijze van appelllant.

Aanpassingen:

De zienswijze heeft aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de bestemmingsplankaart voorzien van een aanvullende aanduiding ten behoeve van opgaande beplanting ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens van de achterste woningen. In de planregels wordt de verplichting opgenomen om hier over de lengte van minimaal 50% van de oostelijke erfgrans opgaande beplanting te plaatsen of te handhaven en duurzaam in stand te houden.

2.7	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	<p>Volgens appelllant staat de bouw van 10 extra woning haaks op de ambitie van de gemeente Stichtse Vecht met betrekking tot de herinrichting van het Zandpad. Door de bouw van 10 woningen zal, in samenhang met andere ontwikkelingen, het aantal verkeersbewegingen toenemen.</p> <p>Appellant stelt dat de woningen niet aansluiten bij de beeldkwaliteit en karakteristiek van De Vecht. Daarbij vindt de appelllant de keuze voor de locatie van de poortwoning niet goed gekozen.</p> <p>Appellant geeft aan dat het meest noordelijke perceel aan de westzijde van het plangebied gelegen is in de huidige groenstrook en dat daardoor vergunningsvrij niet bijgebouwd mag worden. Appellant geeft aan dat dit niet moet betekenen dat er alsnog een vergunning aangevraagd kan worden voor een bijgebouw. Appellant wil daarom dat het bestemmingsplan de bouw van bijgebouwen op dit perceel volledig verbied.</p> <p>Appellant is van mening dat door het plan de groenstrook verdwijnt. Dit heeft negatieve gevolgen voor de lokale flora en fauna. Appellant stelt dat het plangebied onderdeel uit maakt van het leefgebied van de das en dat het ecologisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan onvolledig is.</p> <p>Appellant zegt dat er onvoldoende oog lijkt te zijn voor potentiële bodemvervuiling.</p>	<p>Het perceel van appelllant is gelegen aansluitend aan het plangebied. De afstand van de woning van appelllant tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt circa 44 meter. Aan de westzijde van het plangebied is in de huidige situatie een groenstrook met houtwal aanwezig. Deze blijft behouden waardoor een groot deel van de nieuwe woningen aan het zicht kan worden onttrokken.</p> <p><i>Herinrichting Zandpad</i> De gemeente heeft zich tot doel gesteld om een herinrichting van het Zandpad te realiseren zodat de veiligheid wordt verbeterd en het Zandpad een aantrekkelijke recreatieve route zal worden. Het bouwen van 10 woningen past ogenschijnlijk niet binnen deze ambitie maar appelllant gaat in de zienswijze wel voorbij aan de huidige bestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Zandpad 41. Daardoor doet appelllant het voorkomen dat hier alleen maar wordt bijgebouwd terwijl met dit plan in hoofdzaak een bedrijfsperceel met een groot bouwvlak en ruime gebruiksmogelijkheden wordt gesaneerd langs het Zandpad. Daarmee wordt ook toekomstig bedrijfsmatig gebruik met nieuwe bouw mogelijkheden uitgesloten. Herbestemming van het perceel draagt bij aan de ambitie om het karakter en uitstraling van het Zandpad te veranderen en daarmee ook het verbeteren van de verkeersveiligheid en het verminderen van het aantal verkeersbewegingen op het Zandpad.</p> <p><i>Beeldkwaliteit</i> De planvorming voor de ontwikkeling aan het Zandpad 41 te Maarssen is juist geïnspireerd op de historie van het gebied als 'tuinderij van Cromwijck'. De initiatiefnemer heeft vooruitlopend op het bestemmingsplan een cultuurhistorisch onderzoek en vervolgens een visie en beeldkwaliteitsplan opgesteld. De zijn als bijlagen opgenomen bij het bestemmingsplan en worden beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan is ook uitvoerig besproken met onder andere de provincie Utrecht die vanuit haar rol zorgt draagt voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszones en het bouwen langs De Vecht. Met dit plan is veel zorg besteed aan een goede beeldkwaliteit en uitstraling, een goede landschappelijke inpassing en het behoud van waardevolle elementen die karakteristiek zijn voor het bouwen langs De Vecht. Voor een volledige beschrijving van alle uitgangspunten verwijzen wij naar het bestemmingsplan.</p> <p><i>Poortwoning</i> De poortwoning is de woning gelegen aan de voorzijde van het plangebied, langs de ontsluitingsweg. De poortwoning is de woning welke het dichtst bij de woning van appelllant is gelegen (44 meter). De poortwoning is echter nog dichterbij de woning op het perceel Zandpad 43 gelegen, namelijk 20 meter. Na de informatieavond in 2021 heeft de eigenaar van het perceel Zandpad 43 ook zijn zorgen uitgesproken over de positionering van de poortwoning. Naar aanleiding van deze reactie is het plan aangepast door de poortwoning zodanig naar achteren te schuiven dat deze achter de rooilijn van de</p>

woning op het perceel Zandpad 43 wordt gepositioneerd en deze niet direct in het zicht (dode hoek) vanuit deze woningen, waaronder die van appellant, is komen te liggen. De vorm van de poortwoning is aangepast (compacter gemaakt) en de goot- en nokhoogte verlaagd van 7 en 10 meter naar respectievelijk 4 en 8 meter. Omdat de bestaande haag en bomen op de westelijke erfgrens behouden blijven blijft het beeld vanaf deze percelen ook grotendeels in tact. Met het verlagen van de nok- en goothoogte, het compacter maken van bouwvlak en het verschuiven van het bouwvlak is ook de zichtlijn naar vanaf de andere percelen verbeterd. Op de volgende afbeelding ziet u de aanpassingen aan het bouwvlak naar aanleiding van de eerdere informatieavond.



Bijgebouwen

De woning op het achterste perceel aan de westzijde van het plangebied ligt grotendeels deels binnen de bestaande bedrijfsbestemming. De rest van het perceel ligt inderdaad in de huidige groenstrook. Op het betreffende woonperceel is vanaf de erfgrens een strook van 8 meter opgenomen met de nadere aanduiding “openheid”. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 6.2.2 onder b en artikel 6.2.3 onder d opgenomen dat er geen bijgebouwen of bouwwerken gerealiseerd kunnen worden binnen deze strook. Met behulp van artikel 6.5.4 wordt ook vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Binnen de strook kunnen dus zowel met vergunning als vergunningsvrij geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Omdat deze aanduiding ook is opgenomen langs de noordgrens van het plangebied en dus op dit perceel mag een groot deel van het perceel al niet bebouwd worden. Daarmee zijn we al tegevoet gekomen aan de wens van appellant.

Met het bestemmingsplan wordt conform het beeldkwaliteitsplan de bebouwing binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken geclusterd. Op deze manier wordt de openheid van de woonpercelen gegarandeerd en blijft de verspreiding van bijgebouwen beperkt. Enige ruimte om daarnaast nog bijgebouwen of bouwwerken te realiseren past wel binnen de gebruikelijke woonwens. Zo hebben bestaande woonpercelen in de directe omgeving op grond van het geldende bestemmingsplan de

		<p>mogelijkheid om 150m² aan bijgebouwen te realiseren binnen de woonbestemming. In het ontwerpbestemmingsplan "Zandpad 41" was maximaal voorzien in een oppervlakte van "slechts" 50m². Naar aanleiding van de zienswijze van appellant zien wij aanleiding het bestemmingsplan verder aan te scherpen. Om nog verder tegemoet te komen aan de zienswijze van appellant zullen wij deze oppervlakte verder terugbrengen naar 30m² waarbij we tevens aangeven dat het aantal bijgebouwen en overkappingen maximaal twee per woonperceel mag bedragen. Dit zal gaan gelden voor alle woonpercelen. Voor appellant betekent dit dat de bouwmogelijkheden op het door hem bedoelde perceel verder worden teruggebracht.</p> <p><i>Effecten natuur</i></p> <p>De huidige groenstrook komt door dit bestemmingsplan niet te vervallen. Het grootste deel van deze groenstrook krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Groen" en zoals eerder aangegeven voorziet het bestemmingsplan in diverse aanvullende maatregelen om de openheid en bestaande landschapselementen te behouden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een omvangrijke vermindering van oppervlakte verharding, krijgen ook andere delen van het perceel een groenbestemming terwijl deze eerder bedrijfsbestemming hadden en worden de sloten door het nieuwe bestemmingsplan ook daadwerkelijk als water bestemd. De wijze van bestemmen heeft dus bij voorbaat geen negatief effect op de lokale flora en fauna zoals appellant claimt. Om de daadwerkelijke effecten in beeld te brengen is er een ecologisch onderzoek opgesteld waarbij weldegelijk onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van de ringslang (pagina 10) en de das. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de lokale flora en fauna. Waarbij ook weer opgemerkt moet worden dat het hier gaat om het saneren van een perceel met een bedrijfsbestemming en bedrijfsbouw.</p> <p><i>Vervuiling</i></p> <p>Ten aanzien van de bodemvervuiling moet opgemerkt worden dat de bodemvervuiling afkomstig is vanaf het perceel van appellant. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit uitvoerig onderzocht mede omdat men op de hoogte was van de aanwezige vervuiling afkomstig van het naastgelegen perceel Zandpad 44 waar in het verleden een fabriek gevestigd was. Ten behoeve van het plan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. De resultaten van de bodemonderzoeken zijn besproken met de RUD en de ODRU. Met de bodemonderzoeken zijn de aard en omvang van de vervuiling in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat de vervuiling zich beperkt tot een deel van plangebied waar geen woningen gebouwd worden en waar geen woonbestemming voorzien is. De vervuiling bevindt zich in een deel van de huidige groenstrook waar in de toekomst ook de ontsluitingsweg gerealiseerd wordt. Met de aanleg van de weg kan daar direct de vervuiling opgeruimd worden. Zo biedt dit plan de kans om een deel van de vervuiling, afkomstig van het naastgelegen perceel, te saneren ter plaatse van en tijdens de realisatie van de ontsluitingsweg. In aanvulling op de al opgestelde onderzoeken is gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbe-</p>
--	--	---


		stemmingsplan door de initiatiefnemer nog verder aanvullend onderzoek gedaan. De rapportages hiervan te het: "Historisch vooronderzoek NEN 5725 Zandpad 41 te Maarssen (13 februari 2023) en "Aanvullend boedemonderzoek Zandpad 41 te Maarssen (7 april 2023). Deze onderzoeken zullen ook toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.
Aanpassingen: De zienswijze heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.		

2.8	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
	Appellant stelt dat het bestemmingsplan, zoals beoogd niet voorziet, in de mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding "openheid" bebouwing uit te kunnen sluiten.	Op het betreffende woonpercelen is vanaf de erfgrrens een strook opgenomen met de nadere aanduiding "openheid". In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 6.2.2 onder b en artikel 6.2.3 onder d opgenomen dat er geen bijgebouwen of bouwwerken gerealiseerd kunnen worden binnen deze strook. Met behulp van artikel 6.5.4 wordt ook vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Binnen de strook kunnen dus zowel met vergunning als vergunningsvrij geen gebouwen gerealiseerd worden. De appellant is hierover op 26 mei 2023 per mail over geïnformeerd. De bestemming "groen" wordt gebruikt voor groen(stroken) met een openbaar karakter. Omdat deze gronden in de toekomst onderdeel uitmaken van zelfstandige percelen is dit geen passende bestemming. Ook de bestemming tuin biedt geen oplossing omdat met de bestemming tuin nog altijd de mogelijkheid bestaat om vergunningvrije bouwwerken op te richten. Wij denken dat met voorliggende wijze van bestemming, dus woonbestemming met aanvullende aanduiding, ons doel kan worden bereikt en juridisch houdbaar is.
Aanpassingen: De zienswijze heeft geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.		

3 Staat van wijzigingen Zandpad 41 Maarssen

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan “Zandpad 41” Maarssen zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende vooroverlegreactie of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 26 september 2023.

3.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is kans gezien om het bestemmingsplan verder aan te scherpen. De functieaanduiding “openheid” bestond uit twee losse vlakken. Deze waren halverwege het perceel onderbroken. Deze zijn nu deze aan elkaar verbonden zodat de aanduiding over de volledige breedte van het perceel doorlopend is. Onderstaand ziet u de aangepaste aanduiding op de verbeelding. Rechts de aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan.</p> 	Zienswijze 2.1
2	<p>Om het beeldkwaliteitsplan nog beter te vertalen in het bestemmingsplan is op de bestemmingsplankaart nu voorzien van een aanvullende aanduiding ten behoeve van opgaande beplanting ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens van de achterste woningen. Hier is de aanduiding (sw-g2) opgenomen waarbinnen opgaande beplanting aangebracht en behouden moet worden. Omdat op de verbeelding al een aanduiding (sw-g) was opgenomen is hier een 2 toegevoegd. De bestaande aanduiding (sw-g) is hebrnoemd naar (sw-g1).</p>	Zienswijze 2.6.

3	<p>Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan heeft de bewoner van de woning Zandpad 43 zich tot de initiatiefnemer en de gemeente gericht. In aanvulling op de aanpassingen naar aanleiding van de informatieavond in 2021 vroeg hij zich af of er nog ruimte was om de verkeersbestemming vanaf de inrit iets “om te leggen” om nog wat extra ruimte te creëren tussen de oprit en zijn perceel. Uiteindelijk is er door deze bewoner geen zienswijze ingediend. Naar aanleiding van het gesprek is aan deze vraag tegemoet te komen. De bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” is daarvoor verlegd. De aanpassing is opgenomen op de onderstaande. Daarbij wordt tevens de verkeersbestemming verbreed in de richting van het poorthuis. Op deze manier sluit dit woonperceel goed aan op de verkeersbestemming. Rechts ziet u de situatie in het ontwerp.</p>	Ambtshalve wijziging.

3.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	<p>Zoals genoemd onder 3.1 onder 2 wordt de plankaart voorzien van een aanvullende aanduiding ten behoeve van opgaande beplanting. In regels van het bestemmingsplan wordt de verplichting opgenomen om hier over de lengte van minimaal 50% van de oostelijke erfgrans opgaande beplanting te handhaven en plaatsen en duurzaam in stand te houden. In artikel 6.1 onder d is hiervoor een planregel opgenomen.</p>	Zienswijze 2.6
2	<p>Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er ook vragen gesteld over de mogelijkheid om lichtmasten te realiseren. Hier is geen zienswijze over ingediend. Toch is het bestemmingsplan op dit punt aangescherpt. In artikel 4.2.2. onder d was de mogelijkheid opgenomen om lichtmasten tot 8 meter te plaatsen. Lichtmasten horen bij een sportveld en niet in dit plan. Het is wel de bedoeling om straatlantaarns mogelijk te maken. Artikel 4.2.2. onder d is daarom gewijzigd in de mogelijkheid om straatlantaarns te realiseren tot een hoogte van maximaal 4,5 meter.</p>	Ambtshalve wijziging
3	<p>In de zienswijzen onder 2.7 en 2.8 wordt ingegaan op het uitsluiten van gebouwen en bouwwerken op sommige delen van de nieuwe woonpercelen. Hoewel deze zienswijzen voor ons geen aanleiding geven om het bestemmingsplan op dat punt aan te passen is het bestemmingsplan wel aangepast voor wat betreft de maximale oppervlakte aan bijgebouwen buiten</p>	Ambtshalve wijziging

	<p>het bouwvlak en het aantal bijgebouwen dat buiten het bouwvlak mag worden opgericht. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om in overstemming met het beeldkwaliteitsplan het compact bouwen te stimuleren moeten (aangebouwde) bijbehorende bijgebouwen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. In artikel 6.2.2. onder a wordt toegevoegd dat bijbehorende bouwwerken ook binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelegen binnen de bouwvlakken hebben dezelfde goot- en bouwhoogten (als onderdeel van) het hoofdgebouw; • De totaal oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken onder 6.2.2. onder e wordt verlaagd van 50m2 naar 30m2. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit artikel 6.2.2. onder d. 	
4	Artikel 6.2.2. onder d sluit niet aan bij het beeldkwaliteitsplan en is daarom geschrapt. Om die reden wordt het realiseren van bijbehorende bouwwerken in artikel 6.2.2. onder a niet langer beperkt tot het zij- en achtererf.	Ambtshalve wijziging
5	Artikel 6.2.2. onder f is overbodig en is daarom geschrapt. Dit hangt ook samen met het verlagen van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken onder 6.2.2. onder e.	Ambtshalve wijziging

3.3 Toelichting en bijlagen

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	In de toelichting wordt de bodemparagraaf verder aangevuld en zijn de bijlagen 'Historisch vooronderzoek NEN 5725 Zandpad 41 te Maarssen' (13 februari 2023) en 'Aanvullend bodemonderzoek Zandpad 41 te Maarssen' (7 april 2023) zijn toegevoegd.	Ambtshalve wijziging

Aldus besloten in de raadvergadering van 26 september 2023

Griffier

Voorzitter

4 Bijlagen kopie vooroverlegreacties anoniem

Gemeenteraad Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN
www.stichtsevecht.nl/zienswijze

Ovv: Zienswijze Zandpad 41 Maarssen

Geachte heer/mevrouw,

Wij zijn het niet (volledig) eens met ontwerpbestemmingsplan Zandpad 41 Maarssen, en lichten dit graag toe in deze zienswijze;

Wij hebben er niets op tegen dat het bedrijfsgebouw van 5.000m² verdwijnt en daar in plaats van enkele woningen worden gebouwd.

Echter waar wij wel moeite mee hebben, zijn de hoeveelheid woningen die gebouwd gaan worden, en dan met name de 2 woningen aan de noordelijke achterzijde, buiten het bouwvlak zoals ingetekend (de achterste 2 achter de huidige loods).

Deze 2 woningen staan ingetekend buiten het huidige bouwvlak met een goothoogte resp. van 3,5m¹ en 4m¹ en beiden met een nokhoogte van maar liefst 8m¹.

Wij zijn van mening, dat dit gedeelte, wat nu al zeker meer dan 70 jaar onbebouwd is, ook onbebouwd moet blijven.

Wil je het landelijke karakter van het buitengebied ook landelijk houden, hou het dan ook groen en ruimtelijk (open).

De 2 betreffende woningen worden buiten het huidige/bestaande bouwvlak ingetekend, aangrenzend aan ons perceel (Zandpad 33A) waar een enkelbestemming NATUUR op heerst.

Op ons perceel, mag men nog geen pad verharderen, geen sloot verbreden, eigenlijk helemaal niets behalve de natuur zoveel mogelijk z'n gang laten gaan.

Het kan dan ook niet anders dat het niet wenselijk is en/of geoorloofd is dat er zo kort van de erfgrans van dit stukje Natuur, gebouwd gaat worden.

De gemeente/Provincie heeft reeds aangegeven, dat het weiland (agrarische waarde) onbebouwd moet blijven en zo de natuur/het groen open te houden.

Het huidige bouwvlak (loods) ligt circa 40m¹ vanaf de erfgrans.

Wij zijn van mening dat eventuele bebouwing niet op deze groenstrook zou moeten komen om zo de ruimtelijke impact op de omgeving van het nieuwe bouwplan te beschermen en zo de natuur en cultuurhistorische waarden te continueren.

De erfgrans tussen ons perceel Zandpad 33A en dat van Kuijvenhoven Zandpad 41 wordt bepaald dmv hart sloot.

De woningen, zoals nu ingetekend, staan op het dichtstbijzijnde punt, op slechts 8 m¹ van de erfgrans.

Ons perceel wordt omgeven door zeer oude bomen, zeer zeker een bijzonder en kenmerkend landschapselement.

De 2 huizen worden dichtbij de erfgrans van ons perceel Natuur ingetekend, zo kort op de erfgrans zal dit zeker door de toekomstige woningeigenaren bezwaren met zich meebrengen waardoor monumentale bomen verwijderd zullen moeten worden.

Tevens zal bebouwing zo dicht op de erfgrans, een negatief effect hebben dmv verstoring van de huidige flora en fauna aan beide zijdes van de erfgrans inclusief de nodige licht- en optische milieuvervuiling.

Wij hebben dan ook ecooloog (.....) gevraagd hier naar te kijken.
..... is ook regelmatig werkzaam voor de Provincie.
Zijn rapportage en advies is als bijlage bijgevoegd.

Wij denken dat door B&W, gemeente en provincie onvoldoende naar het naastgelegen perceel is gekeken of volledig aan is voorbij gegaan.
Zo ook vragen wij ons af, of er door de gemeente gekeken is naar het Noorderparkplan (waren we destijds niet allemaal in rep en roer daar we door dit plan nergens meer mochten (bij)bouwen omdat we in het drinkwatergebied van Amsterdam vielen?).
Zie ook de zogenaamde milieuzone grondwaterbeschermingsgebied.
De hoeveelheid van 10 woningen, zal ook weer dagelijks extra rijbewegingen op het Zandpad teweeg brengen (in ieder geval meer dan de huidige caravanstalling met zich mee brengt).

Wij verzoeken de gemeenteraad dit ontwerpbestemmingsplan dusdanig aan te passen, zodat de 2 Noordelijke woningen achterin op het perceel van Zandpad 41 vervallen én eventuele bebouwing vanaf minimaal 50m1 vanuit de Noordelijke erfgrens met het achtergelegen perceel pas toe te staan.
Zie ook bijgaand advies.

Maak van dit Noordelijke stukje óók bestemming Natuur, of bijvoorbeeld een verplichte groenstrook net zoals het huidige weiland (agrarische waarde) onbebouwd moet blijven (bepaald door de Provincie) en zo de natuur/het groen open te houden.

Er zijn ook genoeg andere mogelijkheden zoals bijvoorbeeld een schapenweide, knotwilgen-laantje, hazelaarbosje, dassenburcht oid passend bij het thema van De Landerij en passend bij/op het achtergelegen stuk natuur.

Nogmaals: wij vinden het plan prachtig maar zijn van mening dat er achter de huidige bebouwing/loods NIET gebouwd moet/mag worden ter bescherming van de natuur.

Onze zienswijze hebben wij destijds ook direct mondeling en schriftelijk kenbaar gemaakt aan opdrachtgever Kuijvenhoven, adviseur en, de projectontwikkelaars (dd. 9 december 2021), eea nav de informatiebijeenkomst.

Met vriendelijke groet,



Beschrijving natuurwaarden perceel 434 en negatief effect van nieuwbouw op naburig perceel

Datum: 21-5-2023

1. Inleiding

Ten zuiden van perceel 434 is nieuwbouw van huizen gepland. De huizen zijn op een afstand van 8 en 11 meter van de kavelgrens (het midden van de tussensloot) gesitueerd. De erfgrans van de tuinen lopen tot aan de sloot (zie figuur 2). Kavel 434 heeft een natuurwaarde die wordt bepaald door de aanwezige flora en fauna en potentieel leefgebied voor diersoorten en groeiplaats voor planten. De nieuwbouw heeft zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase een negatief effect op deze natuurwaarde.



Figuur 1 kadastrale aanduiding perceel 434 (bron:
<https://gis.provincie-utrecht.nl/Geocortex/WebView>)



Figuur 2 uitsnede van plan toekomstige nieuwbouw

2. Inrichting perceel 434

Het perceel 434 is hoofdzakelijk begroeid met braam met daartussen enkele struiken zoals meidoorn, vlier. Aan de oostzijde staan enkele boomvormers, voornamelijk es. Aan de randen langs de sloten staan hoog opgaande bomen zoals es en zwarte els.



Figuur 3 foto van zuidzijde perceel 434



Figuur 4 Luchtfoto van perceel 434 (bron: google maps)

3. Natuurwaarde perceel 434

De natuurwaarde wordt bepaald door de aanwezige flora en fauna. Het perceel is de laatste jaren nauwelijks beheerd. Alleen de rand werd regelmatig gemaaid. Recent is begrazing met geiten gestart om meer openheid tussen de bramen te creëren. Van het extensieve beheer en de rust die hier is ontstaan heeft de natuur kunnen profiteren. Planten zijn tot ontwikkeling gekomen en dieren hebben hier een leef-, rust- en foerageergebied gevonden.

Het perceel wordt getypeerd als Haagbeuk en Essenbos. In het Natuurbeheerplan, provincie Utrecht 2023, is het perceel als zodanig getypeerd (zie bijlage). De wens van de eigenaren is verdere ontwikkeling van dit bostype met de bijbehorende natuurwaarden.





Figuur 5 uitsnede Natuurbeheerkaart 2023 provincie Utrecht (bron: <https://gis.provincie-utrecht.nl/Geocortex/WebViewer>)

Flora

Braam is dominant aanwezig. Daartussen staan enkele meidoorns en vlieren. Aan de randen bij de sloten staan essen en zwarte elzen. Daar groeien ook kruiden van voedselrijke grond zoals fluitenkruid, daslook, zevenblad, gewonde berenklauw, speenkruid, brandnetel.

Fauna.

De beschreven fauna bestaat uit zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen. Overige soortgroepen zoals vissen en ongewervelden zijn buiten beschouwing gelaten in dit advies.

Zoogdieren

Op het perceel zijn diverse zoogdieren waargenomen. Enkele soorten gebruiken het perceel om te foerageren en als verblijfplaats. Het betreft de vos, ree, boommarter, das en vleermuizen.

Vos

De vos is een regelmatige bezoeker van het perceel. Mogelijk heeft de vos ook een verblijfplaats gehad op of nabij het perceel.

Ree

Reeën worden regelmatig waargenomen op het perceel en in de directe omgeving. Zij gebruiken het perceel als rust en slaapplek en zullen er ook foerageren. Op het perceel tussen de braamstruiken zijn recent slaapplekken waargenomen. De slaapplekken op het perceel zijn voor de reeën een essentieel onderdeel van hun leefgebied. Alternatieve slaapplekken liggen op ongeveer 500 meter van het perceel. De grazige vegetatie langs de randen zal dienen als foerageergebied.

Das

De das is doormiddel van wildcamara's waargenomen. Op het perceel is een dassenburcht aanwezig. Ook biedt het perceel geschikt foerageergebied tussen de bramen en langs de randen.

Boommarter

De boommarter is één keer waargenomen. Waarschijnlijk ging het hier om een doortrekkend individu. Geschikte voortplantingsplaatsen ontbreken op het perceel.

Vleermuizen

De boomrijen langs de sloten en struiken en de bomen op het perceel vormen geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Ook zullen zij boven de bramen foerageren. De vleermuissoorten die hier te verwachten zijn, zijn de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en mogelijk de gewone grootoorvleermuis.

Vogels

Roofvogels

De buizerd is regelmatig vliegend waargenomen. De bomen op het perceel bieden op dit moment geen geschikte nestgelegenheid door het ontbreken van hoge, stevige bomen. In de toekomst is de bouw van een horst door een buizerd niet uit te sluiten.

Zangvogels

De putter, vink, boomklever, merel, zanglijster, zwartkop, ekster, vlaamse gaai, houtduif, rietzanger, houtsnip, roodborst, winterkoning, grote bonte specht, groene specht zijn waargenomen op het perceel. Mogelijk komen hier ook de braamsluiper en nachtegaal voor. Een aantal van deze soorten gebruiken het perceel als foerageergebied. De vink, merel, zwartkop, ekster, houtduif zullen het perceel gebruiken als broedlocatie.

Amfibieën

De kleine watersalamander, groene kikker, bruine kikker, gewone pad zijn soorten die het perceel als leefgebied zullen gebruiken.

Reptielen

De ringslang komt is de omgeving voor maar is niet waargenomen op of bij het perceel.



4. Negatieve effecten door nieuwbouw naburig perceel op natuurwaarden perceel 434.

Op het perceel ten zuiden van perceel 434 is nieuwbouw gepland. De bouw van huizen en de toekomstige bewoning hebben een negatief effect op de natuurwaarden van perceel 434. De effecten worden onderscheiden in de bouwfase en de gebruiksfase. De bouwfase zal een tijdelijk effect hebben en de gebruiksfase een lange termijn effect.

Flora

De bomen die nu aan de zuidzijde van het perceel staan moeten mogelijk in de nabije toekomst tijdens de gebruiksfase gekapt of gesnoeid worden omdat zij mogelijk een gevaar gaan vormen voor toekomstige bewoners. Het kappen of snoeien zal vooral een negatief effect hebben op de diersoorten die hier leven. Voor kruiden en struiken wordt geen negatief effect verwacht.

Fauna

De op het perceel levende amfibieën, vogels en zoogdieren zullen een negatief effect ondervinden tijdens de bouwfase en de gebruikersfase.

Zoogdieren

De vos, ree, das en vleermuizen zullen verstoring ondervinden tijdens de bouwfase. Geluid, trilling en licht tijdens de bouw hebben een negatief effect op deze soorten. Reeën, dassen, vossen die het perceel gebruiken als rust- en slaapplek zullen overdag verstoord worden. Vleermuizen, dassen en reeën kunnen 's avonds verstoord worden indien er 's avonds gewerkt wordt. Dergelijke verstoring en negatieve effecten tijdens de bouwfase zijn, als het goed is, opgenomen in een Quicksan Wet Natuurbescherming. Mitigerende maatregelen en de werkmethode zijn dan beschreven in een ecologische werkprotocol (EWP). Indien dit niet het geval is, dan zal dit alsnog voor de start van de bouw uitgevoerd moeten worden.

Tijdens de gebruiksfase zijn negatieve effecten te verwachten op het leefgebied van de vos, ree, das en vleermuizen. Verwacht mag worden dat door de toekomstige bewoning het geluidniveau en lichtniveau toe zal nemen. De kavels van twee huizen grenzen aan de grenssloot en de plannen beschrijven een open karakter van deze zone. Geluid en licht zal zich verspreiden richting kavel 434. Indirect zal er mogelijk een negatief effect zijn door toename van huisdieren.

De toename van licht en geluid zal een negatief effect hebben op het leefgebied van de zoogdieren. Dit zou kunnen betekenen dat essentieel leefgebied verloren gaat. De vos mijdt mensen en hun huisdieren en zal een rustiger gebied opzoeken. Voor de ree gaat de rust- en slaapgebied verloren. De das zal door de toename van onrust en licht mogelijk het perceel inclusief de burcht verlaten. Vleermuizen zullen door de toename van licht vanuit woningen en tuinen de zuidzijde niet meer of minder gebruiken als foerageergebied.

Bescherming das

De das is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. De voortplantingsplaatsen en bijbehorend leefgebied inclusief de wissels zijn beschermd. Aantasting van de functionaliteit kan aan de orde zijn als het geschikte habitat waar de das in voorkomt in kwantiteit of kwaliteit voor de das afneemt, waardoor de burcht niet meer de functie van vaste voortplantingsplaats of rustplaats kan vervullen. De zaken die van invloed zijn of een dassenburcht(hoofdburcht, bijburcht, vluchtpijp) als voortplantingsplaats of rustplaats goed kan functioneren, zijn:

- voldoende rust op en rond de burcht,
- voldoende gebied waarin het grootste deel van het jaar voedsel gevonden kan worden, zoals vochtige weilanden, hoogstamboomgaarden, oude stuctuurrijke eikenbossen (primair voedselgebied),
- voldoende gebied waarin tijdens voor de das belangrijke perioden van het jaar voedsel te vinden is, zoals maïsakkers,
- voldoende landschapselementen waar dassen zich langs kunnen verplaatsen tussen de burcht en het foerageergebied en tussen burchten onderling, of waar ze dekking kunnen vinden, zoals hagen en singels en houtwallen, kleine bosjes en overhoekjes,
- voldoende migratieroutes tussen de burchten die gebruikt worden en het foerageergebied (wissels). (Bron:<https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-003-Kennisdocument-Das-1.0.pdf>)

Bescherming ree en vos

Het ree en de vos wordt beschermd door de Wet natuurbescherming. Paragraaf 3.3. Beschermingsregime andere soorten. De relevante artikelen voor het beschermingsregime voor andere soorten staan in Hoofdstuk 3 in de **artikelen 3.10 en 3.11** van de [Wet natuurbescherming](#). Deze soorten staan in de bijlage onderdeel A (dieren) van de Wet natuurbescherming.

Dit beschermingsregime heeft betrekking op:

- In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten in de bijlage van de wet en hun vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen;

De van toepassing zijnde verboden staan in **artikel 3.10 lid 1** van de Wet natuurbescherming. Het is verboden om:

1. De bedoelde zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen;
2. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen;

Voor het ree en de vos geldt een vrijstelling binnen provincie Utrecht.

Bescherming vleermuizen

Alle soorten vleermuizen zijn wettelijk beschermd door de Wet natuurbescherming. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn wettelijk strikt beschermd, zowel op basis van de Europese Habitatrichtlijn als in de Nederlandse Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming bevat een aantal verboden handelingen die van toepassing zijn op de genoemde vleermuissoorten, onder andere:

1. Het is verboden de vleermuizen in zijn natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden deze dieren opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.

Vogels

Vogels zijn minder gevoelig voor verstoring. Vogels met een nest zijn beschermd. Tijdens de bouwfase moet voldoende rekening worden gehouden met broedende vogels. Dit zal worden beschreven in het ecologische werkprotocol. Vogels met een jaarrond beschermd nest waarvoor geen alternatief leefgebied aanwezig is zijn niet waargenomen.

Tijdens de gebruiksfase zal het effect van de te verwachte toename van geluid en licht verwaarloosbaar zijn.

Bescherming vogels

- 3.1 Vogelrichtlijn
- Lid 1 Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
- Lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
- Lid 3 Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
- Lid 4 Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
- Lid 5 Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
- 3.5 Habitatrichtlijn
- Lid 1 Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
- Lid 2 Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
- Lid 3 Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
- Lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
- Lid 5 Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
- 3.10 andere soorten
- Lid 1 Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden: in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet:
a: opzettelijk te doden of te vangen;
b: de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen,
c: vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Amfibieën

Amfibieën zijn minder gevoelig voor verstoring. Tijdens de bouwfase moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van amfibieën. De dieren moet de gelegenheid geboden worden om kunnen vluchten. Dit zal beschreven zijn in het ecologisch werkprotocol.

Amfibieën zijn gevoelig voor licht. Toename van licht in de gebruiksfase zal een negatief effect hebben op amfibieën. Een deel van hun leefgebied, direct grenzend aan de nieuwbouw zal verloren gaan.

Bescherming amfibieën

Alle amfibieën worden in Nederland beschermd door de Wet Natuurbescherming. Soorten opgenomen in bijlage A van de Wet natuurbescherming zijn: bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker. In provincie Utrecht geldt voor deze soorten een vrijstelling.



5. Advies

De das en vleermuizen zijn wettelijk beschermd en ondervinden door de nieuwbouw op het naastgelegen perceel een negatief effect. Tijdens de bouwfase zullen mitigerende maatregelen beschreven worden in een ecologisch werkprotocol zodat de tijdelijke negatieve effecten geminimaliseerd worden. Tijdens de gebruiksfase zullen das en vleermuizen door toename van geluid en licht een langdurig negatief effect ondervinden. Hierdoor worden wetsbepalingen overtreden zoals:

- Aantasting van de functionaliteit van het geschikte habitat waar de das in voorkomt in kwaliteit;
- Aantasting van leefgebied van vleermuizen.

De overige zoogdieren en amfibieën zijn ook beschermd maar daarvoor geldt een vrijstelling binnen provincie Utrecht. Vogels zijn beschermd tijdens de nestbouw en broeden. Jaarrond beschermde nesten zijn niet waargenomen.

Een negatief effect op het leefgebied van de beschermde das en vleermuizen kan voorkomen worden door een bepaalde afstand te houden tussen de bouwkavels en perceel 434. Deze afstand moet groter zijn dan de negatieve invloed van licht en geluid op het leefgebied mag zijn. Door mitigerende maatregelen te nemen kan het negatieve effect worden verkleind.

Mitigatie door zone met bomen en struiken

Om het negatieve effect te verkleinen kan een zone aan de noordzijde ingericht worden met bomen en struiken. In het bouwplan is deze strook ingericht als "open". Deze strook kan beter ingericht worden met groen en een houtwal. De uitstraling van geluid en licht zal dan minder groot zijn waardoor het negatieve effect afneemt.

Mitigatie door verbreden watergang

Om negatieve invloed te verkleinen door betreding van mensen en huisdieren is het goed om de tussenliggende sloot te verbreden. Het negatieve effect zal daardoor verkleind worden.

Mitigatie door tuinen aan zuidzijde

Door de tuinen aan de zuidzijde van de huizen te situeren zal geluid richting perceel 434 afnemen. Het negatieve effect zal daardoor verkleind worden.

Mitigatie door een combinatie van maatregelen

Een combinatie van maatregelen zoals hierboven beschreven kan negatieve effecten waarschijnlijk voldoende wegnemen. Ik adviseer om de watergang te verbreden tot 10 meter, een strook aan de noordzijde van 10 meter te beplanten met dichte struiken en bomen en de tuinen van de huizen aan de zuidzijde te situeren.

Als de combinatie van maatregelen niet wordt toegepast schat ik een benodigde bufferzone van minimaal 15 meter voor licht en een benodigde bufferzone van minimaal 50 meter voor geluid. De exacte afstand zal bepaald moeten worden doormiddel van onderzoek. Onderzocht zal moeten worden welke soorten aanwezig zijn, wat essentieel leefgebied van deze soorten is en welk effect de nieuwbouw op de natuurwaarden van perceel 434 heeft.



Bijlage Haagbeuk en Essenbos

Algemene beschrijving

Haagbeuken- en essenbos wordt gedomineerd door diverse boomsoorten zoals haagbeuk, gewone es, esdoorn en gladde iep. Het betreft rijke bossen op klei- of leemgrond en/of op bodems waar aanrijking plaatsvindt met basen door periodiek hoge grondwaterstanden buiten de invloed van beek of rivier. Vegetatiekundig behoren de bossen tot het Haagbeukenverbond, Iepenrijke Eiken-Essenverbond en Verbond van Els en Es. De bijbehorende struwelen maken ook onderdeel uit van dit type. Het bostype is vaak rijk in structuur en kent een opvallende voorjaarsflora. Haagbeuken- en essenbos komt op verschillende bodemtypen voor met een basisch en vochtig tot vrij nat karakter.

Het meeste bos wat tot het beheertype behoort is aangeplant. Ook aangeplante wilgen- en populierenbossen in polders behoren hiertoe. De culturele oorsprong verraadt zich bijvoorbeeld door sporen van voormalig hakhoutbeheer of aanplant in rijen. Haagbeuken- en essenbos omvat bijvoorbeeld de aangeplante bossen op kleibodems zoals in Flevoland, eiken-haagbeukenbossen op lemige zandgrond in (voornamelijk) het oosten van Nederland en de hellingbossen op lemige/kleiige kalkhellingen in Zuid-Limburg.

Een rijke voorjaarsflora is kenmerkend in de eiken-haagbeukenbossen en hellingbossen met soorten als daslook, speenkruid en grote muur. Open plekken worden vaak gedomineerd door ruigtekruiden. In struwelen zijn vlier en doornstruiken aanwezig, bij begrazing ontwikkelen zich ook grazige vegetaties.

Het beheertype is bij veel variatie in structuur rijk aan fauna en flora. De bossen in het Heuvellandschap zijn o.a. van belang voor specifieke amfibieën en orchideeën. De jonge polderbossen kennen vaak al wel een hoge rijkdom aan makkelijk koloniserende sporeplanten en vogels, maar zijn relatief arm aan vaatplanten en fauna die karakteristiek zijn voor oudere bosgroeiplaatsen en wel in de Beekdalen en het Heuvellandschap voorkomen.

Afbakening

- Haagbeuken- en essenbos omvat bos- en struweel op basenrijke klei- en leemgronden en/of gronden waar periodiek aanrijking plaatsvindt door periodiek hoge grondwaterstanden buiten de invloed van overstroming van beek en rivier.
- Maximaal 20% van de oppervlakte wordt gedomineerd door niet inheemse bomen.
- Op 80% van de oppervlakte wordt geen hout geoogst of is de houtoogst minder dan 20% van de bijgroei. Op de overige oppervlakte kan meer geoogst worden in het kader van omvorming naar een natuurlijker bos.

Natuurkwaliteit

Structuur

Bij een goede ontwikkeling is dit beheertype rijk zeer gevarieerd in structuur. Het kent een soortenrijke kruidlaag met een uitgesproken voorjaarsaspect, een goed bezette struiklaag en vaak meerdere boomlagen. De bosranden kunnen bezet zijn door doornstruwelen; deze worden ook tot het beheertype gerekend. Open plekken worden vaak bezet door ruigtekruiden; ook deze vallen dan binnen het beheertype. Bij een voldoende ouderdom (en daaraan gekoppeld: structuurrijkdom) zijn de bossen rijk aan flora en fauna, waarbij specifiek het belang voor amfibieën en orchideeën genoemd moet worden.

N14.03 Haagbeuken- en essenbos - Flora en fauna Soortgroep

Planten: aardbeiganzerik, amandelwolfsmelk, berghertshooi, blaasvaren, bleek bosvogeltje, bleeksporig bosviooltje, bleke zegge, borstelkrans, bosbingelkruid, bosboterbloem, bosdravik, bosreprijs, bosgeelster, boslathyrus, bosmuur, bosroos, boszegge, bottelroos, bruinrode wespenorchis, christoffelkruid, daslook, dichte bermzegge, donderkruid, donkersporig bosviooltje, eenbes, eenbloemig parelgras, fraai hertshooi, geelgroene wespenorchis, gele anemoon, gele kornoelje, gele monnikskap, gevlekt hertshooi, gewone bermzegge, groene bermzegge, grote keverorchis, gulden boterbloem, heelkruid, klein heksenkruid, herfsttijloos, hokjespeul, kleine kaardebol, knollathyrus, knolribzaad, kraagroos, kruidvlier, kruisbes, kruisbladwalstro, lansvaren, lievevrouwebedstro, mannetjesorchis, muskuskruid, rood peperboompje, ruig hertshooi, ruig klokje, ruwe dravik, schedegeelster, slanke sleutelbloem, stengelloze sleutelbloem, stijve naaldvaren, stijve steenraket, tongvaren, torenkruid, tweestijlige meidoorn, viltroos, vingerzegge, vliegenorchis, vogelnestje, wegedoorn, welriekende agrimonie, wild kattedkruid, winterlinde, wit bosvogeltje, witte engbloem, witte rapunzel, zwartblauwe rapunzel

Broedvogels: appelvink, boomklever, boomleeuwerik, fluiters, groene specht, kleine bonte specht, middelste bonte specht, nachtegaal, wielewaal, zwarte specht

Voor volledige beschrijving zie: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/natuurtypen/n14-vochtige-bossen/n14-03-haagbeuken-en-essenbos>



Stichtse Vecht
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

Zienswijze Zandpad 41 Maarssen



Maarssen, 24 april 2023

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij stuur ik u mijn zienswijze t.a.v. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder "Zandpad 41" in Maarssen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 10 woningen mogelijk. Het perceel heeft nu nog een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming wordt omgezet naar de bestemmingen "Wonen" en "Groen". Het perceel is gelegen aan het Zandpad in Maarssen, nabij Buitenplaats Cromwijck. Op het perceel staat nu een groot bedrijfsgebouw. De initiatiefnemer wil de aanwezige bedrijfsbebouwing slopen en woningen bouwen. De gemeente vindt het belangrijk dat de huidige bedrijfsbestemming verdwijnt en het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt om in de toekomst bedrijfsactiviteiten uit te kunnen sluiten. Voor het plan is niet noodzakelijk een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Echter volgens het vastgestelde bestemmingsplan "Rondom de Vecht" is het mogelijk om de bestemming van het bedrijf (zijnde hier een caravanstalling) te wijzigen naar wonen. Dit is in het bestemmingsplan beschreven onder 4.6.1 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' in combinatie met de ruimte voor ruimte regeling. Hier staat toch duidelijk vermeld dat het aantal te bouwen woningen bij sloop oppervlakte >5000 m2 bedrijfsgebouw: 3 woningen betreft. De realisatie van 10 woningen is dus in strijd met het vastgestelde Bestemmingsplan.

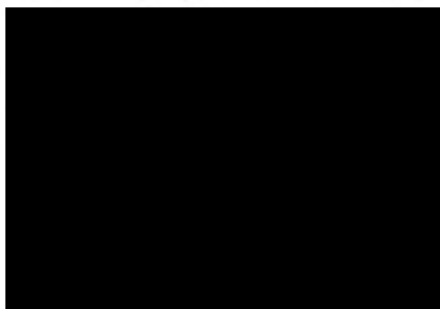
Ook staat in het ontwerp bestemmingsplan vermeld: een 'groot bedrijfsgebouw'. Dit is echter onvoldoende gedefinieerd, namelijk de oppervlakte van de huidige bebouwing betreft slechts 5000 m² en de nok en goothoogte zijn hooguit 4 en 4,5 meter. De geplande woningen in het ontwerpbestemmingsplan zijn met nokhoogtes van 10 en zelfs 12 meter uitgerust en dus strijdig met de geldende regels van het vastgestelde bestemmingsplan. En een dergelijk groot en omvangrijk woningbouwproject past niet in deze landelijke omgeving tussen de Vecht-oever en de Loosdrechtse Plassen.

Dit perceel grenst aan de noordkant en aan het oosten ("Het Slijk") aan "natuur" alsook weilanden waar de natuur volop tot ontwikkeling komt. Hier grazen dagelijks herten en jagen vossen en uilen en is er een grote diversiteit aan vogels van de ijsvogels, bonte specht, e.d.. Maar bovenal zijn er in de directe omgeving "Oehoe-uilen" en die zijn beschermd. De geplande grootschalige woningbouw ligt dus direct aan een 'groene corridor' van Westbroekse polder en Loosdrechtse Plassen in het noorden en oosten naar het westen en zal de natuur en omgeving ernstig verstoren. Het lijkt mij dan ook evident dat er wel degelijk onderzoek dient plaats te vinden naar de milieueffecten via een Milieu Effect Rapportage voor dergelijk grootschalig woningbouwplan met de geplande 10 woningen.

Het niet noodzakelijk achten van een M.E.R.-procedure kan dus uitsluitend voor een kleinschaliger plan (met bijvoorbeeld 3 woningen en/of lagere nok- en goothoogte) onder de ruimte voor ruimte regeling volgens het vastgestelde bestemmingsplan worden gesteld.

Ik vraag u hierbij deze zienswijze in beschouwing te nemen en de genoemde bezwaren (grootschalig bouwplan met 10 woningen en impact op natuur en omgeving) gegrond te verklaren.

Voor vragen en toelichting ben ik bereid en beschikbaar.



33176

Stichtse Vecht


gemeenteraad
Postbus 1212
3600 BE Maarssen



Betreft Zienswijze Bestemmingsplan Zandpad 41 Maarssen

Maarssen 21 mei 2023


Geachte lezer,

Bij deze onderschrijf ik de zienswijze van mijn  en voeg daar aan toe:

Volgens de uitgangspunten voor het Noorderpark is dit gebied niet bestemd voor woningbouw, met dat vooruitzicht hebben wij onze woning gekocht.

Het vorige plan met 13 woningen is afgewezen. Tot mijn verbazing zijn er met wat marginale wijzigingen nu toch weer 10 woningen voorzien. Ons uitzicht wordt voor een belangrijk deel dan bepaald door deze nieuwe woonwijk en met hoogtes van 12 en 8 meter is het niet mogelijk met een groenstrook het landelijke uitzicht te behouden. Dat geldt ook voor bewoners van het Zandpad tot en met de Machienekade, het wandelpad langs het waterleidingkanaal en de Nieuweweg bij het fort.

Ik verzoek dit plan opnieuw af te keuren.





Inspraakreactie of Zienswijze op bestemmingsplan

Datum en tijdstip van verzenden: di 23-05-2023 16:20

Aanvraag

Je bent een persoon
Voor wie doe je de inspraakreactie of mijzelf
zienswijze

Persoonsgegevens

Voornamen

Achternaam
Postcode

Huisnummer huisletter
Huisnummer toevoeging
Straatnaam
Woonplaats Maarssen
Telefoonnummer
E-mailadres
Je bent succesvol ingelogd met DigiD

Inspraak

Wat wil je indienen zienswijze op ontwerpbestemmingsplan
Zienswijze
Op welk ontwerpbestemmingsplan dien je Bestemmingsplan Zandpad 41 Maarssen
een zienswijze in
Weet je het zaaknummer nee
Korte omschrijving van je zienswijze Bezwaar hoogte gebouwen en voorkeur
vastleggen voortbestaan gesloten groenwal
oostzijde
 Zienswijze Kuivenhove

 Wij zien de plannen als een aantasting van de
landelijke omgeving, die ons bestaan hier
maakt tot wat het tot nu toe is. Een dergelijke
dichte concentratie van woningen brengt
gemakkelijk geluidsoverlast en verlies van
privacy met zich mee. In vergelijking met



gemeente
**Stichtse
Wacht**

Inspraakreactie of Zienswijze op bestemmingsplan

Datum en tijdstip van verzenden: di 23-05-2023 16:20

eerdere versies van het plan speelt daarbij het niet meer ingepland staan van een groenwal aan de hele Oostzijde van het gebied voor ons een belangrijke rol. We zien dit als een verslechtering van het landelijk klimaat en onze privacy. De hoogte van de gebouwen, tot 12 meter, is een vermindering van onze "horizon", nl bedrijfsgebouwen die niet uitkomen boven de bestaande groenwal. Wij pleiten voor een herziening van de bouwplannen, maximale hoogte 9 meter, en het vastleggen van het voortbestaan van de gesloten groenwal over de hele lengte van de Oostzijde het perceel in kwestie.

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen

nee

Gemeenteraad Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Maarssen, 24 mei 2023



Betreft: Zienswijze Zandpad 41 Maarssen

Geachte Raadsleden,

In deze zienswijze zetten wij uiteen op welke punten wij het niet eens zijn met het ontwerpbestemmingsplan Zandpad 41 Maarssen.

Verkeersveiligheid

De bouw van 10 extra woningen lijkt haaks te staan op de motie die de gemeenteraad in oktober 2018 aannam over de herinrichting van het Zandpad. Het doel van deze herinrichting, die nu vorm gaat krijgen, is van het Zandpad een veilige en aantrekkelijke recreatieve route te maken. De extra verkeersbewegingen die de 10 woningen met zich mee gaan brengen zullen dit doel niet dichterbij gaan brengen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat e.e.a. ook moet worden bekeken in het licht van de ontwikkeling van de wijk Zogwetering (100 tot 130 additionele woningen) en de beoogde uitbreiding van Schulp en het extra verkeersaanbod die deze plannen met zich mee zullen brengen. Verder bestaan er plannen tot het ontwikkelen van Buitenplaats Cromwijck tot een horeca locatie, waar de huidige exploitatie ook al voor veel extra verkeersaanbod zorgt. Dikwijls staan er ruim 40 auto's op het terrein en langs de Vechtoever.

Daar waar nu studies zijn gedaan naar het extra verkeersaanbod van deze individuele plannen, lijkt het verstandig, zo niet noodzakelijk, dat moet worden onderzocht hoe het extra verkeersaanbod van deze plannen tezamen hun uitwerking hebben op de verkeersveiligheid op en rondom het Zandpad.

Type woningen

Waarom is er niet voor gekozen om de nieuwe woningen qua stijl te laten aansluiten bij de woningen en buitenplaatsen in de directe omgeving? De woningen zoals opgenomen in de verbeelding wijken niet alleen onderling sterk af, maar wijken bovendien duidelijk af van de bestaande bouw langs de Vecht. Wij stellen voor dat de nieuwe woningen een meer coherent geheel vormen, waarbij wordt aangesloten bij de stijl van bouwen in de directe omgeving.

Poortwoning

De locatie van de zgn. poortwoning is ongelukkig gekozen. Niet alleen staat deze dichtbij een reeds bestaande poortwoning, Zandpad 43 Maarssen, maar ook wordt het zicht van en naar Buitenplaats Valkenberg (Zandpad 44 Maarssen) vanaf het Zandpad / de Vecht ernstig belemmerd. Wij zouden graag zien dat deze woning wordt verplaatst, buiten de zichtlijnen van en naar het Zandpad / de Vecht.

De Landerij, perceel 1

Voor wat betreft perceel 1 (De Landerij), dat grotendeels is gelegen op de huidige groenstrook, is nu opgenomen dat op het erf niet vergunningsvrij (bij)gebouwd mag worden. Maar dat wil niet zeggen dat er in de toekomst geen vergunning kan worden aangevraagd om bijv. een schuur of tuinhuisje te plaatsen. Wij stellen voor dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er op het erf van perceel 1 nooit (bij)gebouwd mag worden, vergunning-plichtig of niet. Daarmee wordt het huidige groene karakter van deze plek ook in de toekomst behouden.

Effecten op de natuur

Met de huidige plannen verdwijnt niet alleen de groenstrook, maar wordt deze bovendien de verkeersader van de nieuwe 'woonwijk'. Dat levert niet alleen hinder op voor de directe burens (Zandpad 43, 44 en 45), maar de gevolgen voor de lokale flora en fauna zullen groot zijn.

Het terrein in zijn huidige vorm is, samen met de omliggende percelen, een plek waar bijvoorbeeld reeën, vossen en ook dassen relatief ongestoord rond kunnen lopen. De quickscan die is uitgevoerd voor wat betreft de lokale flora en fauna heeft het voor wat betreft de das duidelijk mis; er worden zeer regelmatig dassen gesignaleerd en Zandpad 41 en omliggende percelen behoren tot het leefgebied van de das.

Daarnaast is in de quickscan geen oog voor de ringslang, een beschermde diersoort, die regelmatig wordt waargenomen langs de slootkanten.

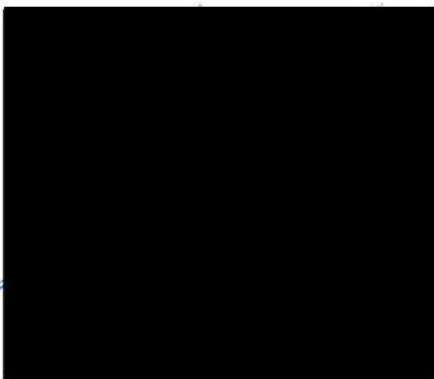
Het lijkt zaak om een uitgebreider en diepgaander onderzoek te doen naar de effecten op de lokale natuur.

Vervuiling

Verder is er een actieve sanering gaande op Zandpad 44. De zgn. pluim van deze vervuiling 'drijft' over het perceel Zandpad 41 in de richting van de Bethunepolder. Er lijkt onvoldoende oog voor deze vervuiling, aanvullend onderzoek lijkt nodig.

Indien een van bovenstaande punten nadere uitleg behoeft, dan vernemen wij uiteraard graag.

In afwachting van uw reactie,





gemeente
**Stichtse
Wacht**

Inpraakreactie of Zienswijze op bestemmingsplan

Datum en tijdstip van verzenden: do 25-05-2023 21:22

Aanvraag

Je bent een persoon
Voor wie doe je de inspraakreactie of
zienswijze mijzelf

Persoonsgegevens

Voornamen
Tussenvoegsel(s)
Achternaam
Huisnummer
Huisnummer huisletter
Huisnummer toevoeging
Straatnaam
Woonplaats
Telefoonnummer
E-mailadres

[REDACTED]

107

[REDACTED]
Breukelen

Je bent succesvol ingelogd met DigiD

Inpraak

Wat wil je indienen zienswijze op ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

Op welk ontwerpbestemmingsplan dien je
een zienswijze in Ontwerpbestemmingsplan voor het perceel
Zandpad 41 (NL.IMRO.1904.BPZandpad41-
OW01)

Weet je het zaaknummer nee

Korte omschrijving van je zienswijze Zienswijze mbt erfgedeelte "specifieke vorm
van openheid" waar m.i. weeffout in zit
Vul je zienswijze in Zoals tel. besproken met [REDACTED]
begreep ik dat het de insteek was ter plaatse
van de strook linksboven en rechtsboven
ofwel het (gele erf bestemming) deel waar de
functieaanduiding "specifieke vorm van
Wonen Openheid" staat aangegeven. Hier
zou het de bedoeling zijn er op dat deel niet
bebouwd mag worden.



Inspraakreactie of Zienswijze op bestemmingsplan

Datum en tijdstip van verzenden: do 25-05-2023 21:22

Dat punt deel ik van harte ook met oog op naastgelegen stukje wat ik van vroeger uit ken als prachtige naastgelegen boomgaard en het achtergelegen natuurgebied-bos. Vanuit dit natuurbos en enigzins ook de omgeving is het een komen en gaan is van natuur/dieren etc. Vandaar mijn betrokkenheid dit mede te willen borgen en behouden. Tpv de groenstrook/houtwal eronder is het dan ook goed dat hiermee wat ruimte, lucht en natuur/groen wordt behouden alleen had dit beter geweest door te trekken. Hier kom ik verderop terug in deze zienswijze,

Kortom als ik de bestemmingsomschrijving lees komt het mij inhoudelijk over dat dit idd niet als erf gezien mag worden voor de regelgeving vergunningsvrij bouwen. Daarmee is echter niet gezegd dat hier niet gebouwd mag worden dmv een vergunningaanvraag. Navraag bij dhr. Wortman levert hetzelfde vraagteken op en bij doorzetting naar [REDACTED] vooralsnog geen reactie ontvangen dat dit uitgesloten is. Was dan ook kort dag maar vandaar formaler deze zienswijze.

Als men m.i. een bouwvergunningsplichtig bouwwerk/bijgebouw voor ogen heeft tpv deze 'open' strook dan neemt men deze bouwaanvraag in behandeling en is de weg vrij naar voldoende bouw mogelijkheden volgens de regels van de erfbestemming. Dit is juist wat u naar eigen zegge ook wilde voorkomen met de benoeming van openheid. Mijn vermoeden bestaat dan ook dat hier sprake is van een omissie cq weeffout.

Mijn zienswijze is dan ook dit te corrigeren en zoals bedoeld adequaat in te regelen zodat er geen mogelijkheid tot bouwen in welke vorm/weg dan ook is op die bestemde deelstrook.



Inspraakreactie of Zienswijze op bestemmingsplan

Datum en tijdstip van verzenden: do 25-05-2023 21:22

Hierin meedenkend zou daar de aanpassing naar enkelbestemming Groen ism de Specifieke vorm van openheid dit op eenvoudige wijze recht zetten. Hierbij wil ik aanvullen dat zeg maar de groen strook/houtwal ism de verbinding van het achtergelegen natuurbos of als het ware de halsslagader horizontaal is doorbroken met erfbestemming. We weten allemaal dat hier in dit gebied zich los van div. vogelsoorten ook reeën, fazanten, hazen en zelfs dassen bevinden. Zou een bijkomende pré zijn als die verbinding met groen doorloopt en 'verkeersbewegingen' van de dieren behouden blijft en/of mogelijk is naar/met het achtergelegen natuurgebied.

Mochten er nadere vragen of onduidelijkheden zijn dan wil ik die graag toelichten. Verder een net plan wat een hele verbetering is tov het vorige. Hoop dan ook dat dit euvel recht gezet kan worden en verder geen twijfel overlaat.

Bijlagen

Wil je een bijlage toevoegen

nee