

## Inspreken raadscommissie Fysiek Domein – 5 september 2023

### ***Bestemmingsplan Zandpad 41 Maarssen***

#### **Caspar Wortmann – ontwikkelpartner van initiatiefnemer**

- Sinds najaar 2014 ben ik betrokken bij het wel en wee van Zandpad 41 en bij Wim Kuijvenhoven en zijn partner Anke van de Zijden, en heb ik ook verschillende burens leren kennen.
- Een eerste plan van 2014, ingebracht door een externe projectontwikkelaar, kwam uiteindelijk op dood spoor. Maar de gemeente heeft de deur toen niet helemaal dicht gegooid. En we kregen nieuwe energie en inspiratie, toen we in 2016 zelf gingen graven naar de wordingsgeschiedenis van deze plek. Het cultuurhistorisch onderzoek van de landschapshistorici van Stichting in Arcadië wees ons in 2017 de weg.
- Niet lang daarna moesten we toch op onze handen gaan zitten, omdat in 2018 door het coalitieakkoord het bouwen buiten de rode contour werd uitgesloten, waar de provincie hier juist wel specifieke mogelijkheden voor bood.
- Pas in 2020 ontstond er weer ruimte om “medewerking te verlenen aan ontwikkelingen als deze voldoen aan de bijbehorende voorwaarden en een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woningbouwopgave.”
- Eerst over dat laatste aspect: met 10 woningen levert dit plan natuurlijk maar een bescheiden bijdrage aan de woningbouwopgave.
- Maar als het gaat om ruimtelijke kwaliteit, dan durf ik te zeggen dat dit plan Kwaliteit met een grote K schrijft. En die grote K, daarvoor zijn wij veel dank verschuldigd aan landschapsarchitecten Marieke Timmermans en Pepijn Godefroy van bureau La4Sale.  
Zij brachten óns op een hoger plan en zij brachten visie. En daarmee ontstond een plan waarin de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden op een speelse en natuurlijke manier de drager werden van een ontspannen en gevarieerd gebiedje met verschillende sferen. Een gebiedje dat zich opent naar het Zandpad en de Vecht, maar ook voorzichtig, als door een *voile*, de verbinding legt met de weilanden

aan de ene kant en de boomgaard-achtige tuin van de nieuwe buitenplaats Valkenberg aan de andere kant.

- Het woord buitenplaats.... Op dat vlak hebben wij weer veel geleerd in onze gesprekken met de provincie. We liggen in de buitenplaatszone, en op ons perceel lag in het verleden de tuinderij die hoorde bij de historische buitenplaats Cromwijck. Dus de opdracht was: zorg voor samenhang binnen je plan én met de omgeving, respecteer zichtassen en creëer doorzichten, en ga zéker niet de concurrentie aan met Cromwijck – geen nieuwe buitenplaats dus.  
En zo kwamen we in 2022 op ‘De BuitenTuinderij’.
- In het plan wordt ruim 35% van het oppervlak niet privé uitgegeven, maar wordt dit als collectieve hoofdstructuur ontwikkeld. Behalve de ontsluiting gaat dit om een Vechttuin, een gezamenlijke moestuin met een kas, twee boomgaarden, het behoud van 3 historische artefacten en het behoud van bestaande groenstructuur.  
Tijdens de informatieavond, in november 2021, kregen wij hierop van meerdere omwonenden als reactie: *“Mooi plan. Hoe zorg je er voor dat het in de praktijk ook zo mooi wordt en blijft?”* Dat was een goede vraag. De beeldkwaliteit en de landschappelijke opzet worden in het voorliggende bestemmingsplan publiekrechtelijk verankerd op basis van een kwalitatieve verplichting. En ook privaatrechtelijk zullen wij de instandhouding ervan vastleggen en juridisch structureren.
- Terugkijkend, en voordat ik het stokje aan Wim Kuijvenhoven geef: het was een traject van vallen en opstaan. En het was, denk ik soms, makkelijker geweest om het terrein te verkopen aan een ondernemer voor de vestiging van een groothandelsbedrijf, of een tuincentrum, of een bouwmarkt, of een autoverhuurbedrijf, of een aannemersbedrijf, of een medische kliniek, of een wellness- & fitness-centrum, of een saunacomplex...allemaal toegestane activiteiten.  
Maar we kijken nu met trots naar het plan dat er ligt, en we zijn blij dat we hebben volgehouden.

Dankuwel