

Inspreker M.A.Schweigmann

Dank u wel voor de gelegenheid om te mogen inspreken.

Reden van inspreken: De ontwikkelingen op de parken gaan in tegenovergestelde richting als de gemaakte afspraken met provincie, Rijk en bewoners.

Wat is gedaan om de negatieve ontwikkelingen te stoppen?

De ontstane problemen en schade zijn en worden continue gemeld door de bewoners bij de gemeente.

De **bezwaarcommissie** geeft herhaaldelijk aan, dat de toelichting en beeldkwaliteitsplan, beiden onderdelen van het Bestemmingsplan, niet rechtsgeldig zouden zijn. Het enige wat juridisch geldig zou zijn, zijn de regels (artikel 19 Woongebied) en verder niets uit het Bestemmingsplan.

Afspraken met provincie Rijk en Bewoners: Bestemming 'Woongebied' (§ 5.3)

De afspraken die zijn gemaakt met provincie, Rijk en bewoners zijn vastgelegd in, ½ A- viertje, bij de definitie van de bestemming 'woongebied' in de toelichting van het Bestemmingsplan (zie § 5.3 Toelichting Bestemmingsplan).

Deze afspraken zijn voorafgaande aan het eerste Bestemmingsplan in 2009 in de periode 2003 t/m 2009 gemaakt op basis van vele onderzoeken en beschikkingen door de gemeente. Bij de eerste herziening, van dit Bestemmingsplan, in periode 2017-2019, is deze definitie van woongebied (lees afspraken), vertaald in regels (artikel 19: Regels woongebied).

Niet alle afspraken zijn vertaald in regels. Daarom gaat het mis en ontstaat er schade. Een **oplossing** zou kunnen zijn om de vergeten afspraken, geformuleerd in de definitie 'woongebied'. alsnog in de regels te zetten. Dit zou verwacht mogen worden van een 2-de herziening en reacties en bezwaren m.b.t de ontstane schade en problemen.

Voorstel 2-de herziening Bestemmingsplan.

Het tegenovergestelde lijkt nu in dit 2-de herzieningsvoorstel, dat nu voorligt, te zijn gebeurd. De toelichting in § 5.3, was een 1/2 A- viertje en is gewijzigd in vijf pagina's (zie pg 87-92 Voorstel Wijziging Toelichting Bestemmingsplan). Er zouden dus 4,5 pagina aan nieuwe gemaakte afspraken zijn bijgekomen. Daar is ons niets van bekend..De regels (zie artikel 19 Woongebied) daarentegen zijn niet of nauwelijks verder gespecificeerd. Verdere voortschrijding van schade is te verwachten als dit voorstel wordt aangenomen.

Noot: Deze aanvullende tekst van 4,5 pagina bij de definitie van bestemming 'woongebied' stond ook niet in het voorstel waarop in mei 2021 met een zienswijze kon worden gereageerd. Ook bijlage 6; 'Woongebieden" met de toelichting van 9 pagina's niet. Beiden zouden m.i. moeten worden verwijderd. Het zijn niet de afspraken, het wordt er niet duidelijker/eenduidiger van, Integendeel. Er staan vele onjuistheden in en appels met peren worden vergeleken. Door het weg te laten verandert er ook niets. Het doel wat beoogd wordt van de extra 4,5 pagina en de extra bijlage is onduidelijk. Ze kunnen m.i. zonder enig probleem verwijderd worden.

Wijzigingsvoorstellen?

Hier onder enige voorstellen wat m.i. minimaal aangepast zou moeten worden. Daarin staan ook wat aanvullende technische zaken m.b.t. bouwen in het veen, klimaatbestendigheid en halen van klimaatdoelstelling. Actuele zaken uit recentelijke onderzoeken die in 2009 en 2018 nog niet bekend waren. Maar nu bij een 2-de herziening, waar een kans is dit op te nemen, dit m.i. zeker zou moeten gebeuren.

Voorstellen voor aanpassingen

Uitgangspunt en voorbeelden van eenvoudige oplossingen/aanpassingen?

Als we gewoon uitgaan van dat ½ A-viertje met gemaakte afspraken gaat het wel goed. Vandaaruit kunnen de regels worden aangevuld met de vergeten afspraken.

Bijvoorbeeld:

- **1 bouwlaag met eventueel een kap** uit de toelichting ook in de regels opnemen. Dat is nu niet het geval.
- **Afstand tussen woningen is 3 meter** conform toetsing en uitgangspunten **Beschikking Brandveiligheid** van de gemeente Maarssen in **2008**. Dit in de regels opnemen. Dat is nu niet het geval. Noot: deze afstand van 3 meter is gebaseerd op bouwbesluit brandveiligheidsnormen van 5 meter afstand tussen houten woonwagens/huizen en brandoverslag. Door toepassen van branddoorslag aan de binnenzijde van de woningen zou deze 5 meter kunnen worden teruggebracht naar 3 meter.
- **Bestaande bouw is leidend en uitgangpunt ten opzicht van nieuwbouw**. Zowel voor de nokhoogte, dakvorm en afstand tot een nieuwe buur woning. Dat is nu niet het geval.
Reden: een afstand van 2 meter van de erfgrans leidt niet tot de minimale brandveilige afstand van 3 meter met de buurwoningen volgens de brandbeschikking uit 2008. Er zijn woningen op de erfgrans gebouwd.
- **Beeldkwaliteitsplan is leidend**, dit in de regels opnemen.
Beeld kwaliteitsplan iets aangepast moeten worden op de dakvorm en maximale nokhoogte van 1,50 en hellingshoek van minder dan 30% en verbod op dakkapellen en te openen dakramen en ondoorzichtig glas..Staat mogelijk ook in de officiële regels van 1 bouwlaag en burgelijkwetboek.
Reden: De vorm van het dak maak uit voor de hoeveelheid zonlicht op zonnepanelen, en in de tuin van buurwoningen, niet kunnen openen van de dakramen garandeert dat er geen rook van de bureen binnen kan komen en ook voor privacy voor de bureen.
- **de definitie en ijkpunt van het peil** zijn de buurwoningen op het gehele park met als doel alle daken op gelijke hoogte. Dit in de regels opnemen.
Reden: Je bent direct een hele kettingreactie van problemen kwijt. Het peil van de huizen is vastgelegd bij de toetsing op bouwbesluit en regels van uit provincie en Rijk. Dus niet het peil van de weg is leiden maar de hoogte van de buurobjecten die voor 2004 bestonden en door de gemeente vastgelegde conform de afspraken met provincie en Rijk. (Dus niet de nieuwe te hoge buurobjecten !!).
- **Aanscherpen van het motiveren door de gemeente van afwijkingmogelijkheid**.
Reden: nu geeft de gemeente bij bezwaren geen reden waarom een bouwaanvragen van de 5 meter zou mogen afwijken. Daar is immer geen enkele reden voor te bedenken. Een bouwaanvraag waarin afwijken in alle richtingen (hoogte, breedte, volume, bebouwing etc al zijn opgenomen zouden standaard moeten worden afgewezen tenzij de aanvrager een geldige reden heeft waarom dat zou moeten. Die geldige reden wordt niet gegeven door de bouwaanvrager en ook niet door de gemeente als daar bij bezwaarschriften om gevraagd wordt.
- Etc.... Goed analyseren van de problemen, de afspraken, visie en aanvullen daarop...

Aanvullende regels op klimaatbestendigheid specifiek voor bouwen in het veen

Over het bouwen in veen en polder zijn er recentelijk nieuwe onderzoeken en technisch aanbevelingen gepubliceerd, die minister Habers ook ondersteunt.

Bijvoorbeeld:

- **Gebruik schroefpalen als fundering.** Dit zou moeten worden toegevoegd in de regels.
Reden: het veen klikt in met beton en het water borrelt bij de burens omhoog. Ook het regenwater gaat naar de burens. Daarnaast als het veen uitdroogt of openbarst ontstaat er meer CO₂ en andere gassen, die we nu net willen tegen gaan met z'n allen. Het grondwater zal in polder en veen omhoog moeten om het zoute water in het grondwater tegen te gaan. Dus bouwen op schroefpalen en lichte bebouwing is de enige mogelijkheid om de parken leefbaar en enigszins klimaatbestendig te maken. Dit is echter duurder. Nu wordt er geen enkele eis aan de fundering gesteld door de gemeente.
- **Hemelwaterafvoer** moet naar de **dichtstbijzijnde sloot in** plaats van op de grond. Dit heeft ook te maken met het unieke karakter en voortschrijdend inzicht in bouwen in polder en veen in relatie tot de klimaatdoelstellingen, stijging van de zeespiegel en oprukkende zoute water in het grondwater. Volgens Rijswaterstaat is het zoute water al in de buurt van Utrecht.
Reden: Als het hemelwater op de grond wordt geloosd in plaats van in het riool, dan stroomt het naar de burens. Op de parken is geen aparte hemelwater afvoer en in polder en het veen moet worden overtollige hemelwater worden weggepompt. Dat wegpompen na een klimaatbui kost tijd. Dat kan niet via het riool of een aparte hemelwater afvoer. Dat kan alleen via water buffers te maken op de parken en deze aan te sluiten op het waternet. Regenwater in de grondpompen op 6 meter zoals dat in sommige gemeente gebeurt (met zandgronden) kan niet in de polder en veen.
- **Een 30 cm grondophoging om piepschuim bekisting van de fundering te verbergen moet worden verboden.** De bekisting, ca 8 tot 10 kuub piepschuim blijft in de veengrond zitten.
Reden: Eigenlijk zou dit soort funderingen moeten worden verboden. Die zijn ook niet aanwezig op de parken bij de bestaande bouw. Maar het daarna ophogen van de grond om dat te verbergen levert nog meer wateroverlast op voor de burens.
- Etc. Goed analyseren van de **rapporten over bouwen in het veen** en daaruit **aanvullende technische regels formuleren** om te zorgen dat nieuwe woningen en ook de **parken klimaatbestendig** worden en bijdragen om de klimaatdoelstellingen te halen.
Reden: Deze kennis van bouwen in het veen was wel aanwezig (als tacit knowledge) bij de oorspronkelijke tuinders die de parken exploiteerden en toezicht hielden op de bouw, maar is, na de legalisatie verdwenen. De oorspronkelijke tuinders is op sommige parken niet meer aanwezig en in ieder geval niet meer het aanspreekpunt of verantwoordelijk voor de bouw. Dat is de gemeente geworden. Daar mist deze kennis ook. Op sommige parken zijn grondspeculanten en/of projectontwikkelaar gekomen, die hebben alleen een winst doelstelling. Dat geldt ook voor aannemers, die het jammer vinden dat het geld in schroefpalen en andere klimaat zaken gaat zitten in plaats van hun winst. Het is m.i. essentieel dat deze technische klimaat zaken worden toegevoegd in de regels.

Vragen aan gemeenteraadsleden

1. Worden door het goedkeuren van het Bestemmingsplan zoals het nu voorligt, het ontstaan van problemen en schade gestopt?
2. Kunnen ambtenaren, met het Bestemmingsplan zoals het nu voorligt, de afspraken met provincie, Rijk en bewoners **wél** naleven en handhaven?
3. Ontstaan er klimaatbestendige woningen en parken (woonwijken) in het veen met dit Bestemmingsplan en deze regels?