

Commissievergadering Fysiek Domein dd 16 mei 2023
Aangaande Bestemmingsplan Oostwaard 9 Maarssen
Het Koetshuis, Markt 12 Breukelen
Gemeente Stichtse Vecht

Betreft: Spreekrecht agendapunt 3 Bestemmingsplan Oostwaard 9 -

Geachte Commissie,

Mijn naam is Mirjam Witteveen en ik woon op Sluysoort 58, aangrenzend aan het perceel Oostwaard 9.

Namens mijzelf en mijn burens van Sluysoort 52, 54 en 56 hebben wij een zienswijze ingediend met bezwaren tegen het Ontwerp Bestemmingsplan 'Oostwaard 9 in Maarssen' van 7 okt 2020.

Ik spreek hier namens hen en namens vele anderen die een zienswijze hebben ingediend.

Wij allen hebben grote zorgen over het Bestemmingsplan van Oostwaard 9.

Ik wil graag een toelichting geven op de **Leefbaarheid**.

1. Aangaande het Ontwerpbestemmingsplan (OBP)

In het ontwerpbestemmingsplan (hierna OBP genoemd) wordt de nadruk gelegd op het behoud van de historische boerderij, zoveel mogelijk in zijn huidige vorm, en het toevoegen van activiteiten die het best aansluiten bij de bestaande landelijke kwaliteiten en bij de agrarische bestemming van de omliggende grond en de verstedelijking daaromheen.

Het betreft hier het ontwikkelen van een grootschalig recreatie-, evenementen- en verblijfscentrum mét horecavoorzieningen. Dit staat lijnrecht tegenover "het behoud van de historische boerderij". Hoe valt de camping met 15 kampeermiddelen, 86 parkeerplaatsen, 3 recreatie-appartementen, een landwinkel, een lunchroom met terras en het toestaan van evenementen met al het bijkomende verkeer te zien als "het best aansluiten bij de agrarische bestemming"? En hoe draagt dit bij aan een prettige leefomgeving?

2. Aangaande evenementen

In uw schrijven van 8 mei 2023, geeft u aan dat het OBP is verduidelijkt. Het gaat om 7 evenementen, waarvan 5 evenementen met maximaal 150 bezoekers en 2 evenementen met maximaal 250 bezoekers. Er wordt niet genoemd dat hier dagelijks activiteiten kunnen plaatsvinden, waarbij 135 man aanwezig zijn op het terrein met nota bene agrarische bestemming.

Het toegestane geluidsniveau is inmiddels opgenomen in het gewijzigde OBP. Echter willen wij hierbij onze zorg uitspreken over de geluidhinder die wij denken te gaan ervaren. Niet alleen van de evenementen, maar ook van de dagelijkse activiteiten die nabij onze woning zullen worden ontplooid. In het OBP wordt geen duidelijkheid verschaft over de naleving hiervan. Heeft de gemeente hierover nagedacht? Wordt er actief toezicht gehouden en gehandhaafd op de gestelde randvoorwaarden? Uit onze ervaring blijkt dat de gemeente niet op de hoogte is van evenementen ter plaatse en bij verzoek om handhaving in gebreke blijft.

In het OBP wordt uitgegaan van “categorie A” evenementen, welke te vergelijken is met buurt- en bedrijfsfeesten, buurtbarbecues, kleine markten en straatorkesten.

Als het bestemmingsplan daadwerkelijk gewijzigd is, en de evenementvergunning categorie A is verleend, maakt dat de mogelijkheid voor het verkrijgen van een vergunning in categorie B/C een stuk eenvoudiger. Een dergelijk salamitactiek baart ons als omwonende ernstige zorgen. Kunt u als gemeente deze zorg wegnemen?

3. Aangaande kamperen

Het OBP biedt de mogelijkheid tot het uitbaten van een camping. Dit volgens het gemeentelijk beleidskader kleinschalig kamperen, bedoeld voor minicampings bij agrarische bedrijven, waarbij de nevenactiviteit ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie. Echter is er ter plaatse helemaal géén agrarische hoofdfunctie en zien de onderhavige plannen op het ontwikkelen van een grootschalig evenementenbedrijf. Hoe valt dit volgens u met elkaar te rijmen?

In uw schrijven van 8 mei 2023, geeft u aan dat het aantal kampeermiddelen op het terrein maximaal 15 bedraagt, waarbij er maximaal 20 personen gebruik mogen maken van de kampeermiddelen. Aangevuld in het OBP, als zijnde om het kleinschalige karakter van het plan te behouden. Onder kampeermiddelen worden verstaan: een tent, vouwwagen, kampeerauto (camper), toercaravan of een hiermee gelijk te stellen onderkomen zoals een yurt of tipitent. Tezamen met de 86 parkeerplaatsen, 3 recreatie-appartementen, een landwinkel, een lunchroom met terras, welke tot 22:00 uur geopend kan blijven, en het organiseren van grootschalige evenementen is dit geen kleinschalig plan te noemen. Wij willen benadrukken dat dit plan ernstige gevolgen kan hebben voor onze leefbaarheid in de vorm van geluids- en verkeershinder.

Wij kunnen ons niet voorstellen dat u als Gemeenteraad – gekozen door de gemeenteleden – de belangen van één gezin voor laat gaan boven de terechte belangen van ALLE omwonende gezinnen die overigens ook gemeenteleden zijn; dit kan niet uw doel zijn.

Hiermee wordt bij ons de indruk gewekt dat de objectieve beoordeling negatief beïnvloed wordt van binnenuit. Hoe kan ons verzekerd worden dat er een zuivere toetsing heeft plaatsgevonden? Wij als bewoners achten het wenselijk dat een externe, ofwel derde partij dit plan gaat toetsen.

Er zijn 73 zienswijzen ingediend namens 110 huishoudens. Hoe is het mogelijk dat al deze omwonenden worden genegeerd en de gemeente onze terechte bezwaren simpelweg van tafel veegt?

* Gemiddelde geluidsniveau LAeq van alle onversterkte en versterkte muziek bedraagt maximaal:

- 65 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur
- 60 dB(A) tussen 19.00 en 07.00 uur
- 35 dB(A) tussen 01.00 en 07.00 uur

4. Aangaande horeca en terras

Het bestemmingsplan staat daghoreca toe in de vorm van een zogenaamde “lunchroom” met terras. Deze mag geopend zijn tussen 6.00 uur en 22.00 uur, waarom spreekt de gemeente hier van een “lunchroom” als deze horecagelegenheid 17 uur per dag geopend mag zijn? Volgens de gemeente staat het OBP geen zelfstandig restaurant toe en zullen geen extra bezoekers in het restaurant of op het terras worden ontvangen. Echter in haar reactie op de zienswijzen schrijft de gemeente “de activiteiten die hier georganiseerd gaan worden zullen plaatsvinden binnen de bestemming Gemengd en zijn, ***behalve de lunchroom en de landwinkel***, besloten activiteiten.” De horeca en landwinkel zullen dus wél toegankelijk zijn voor een ieder. Wat is het nou, is het restaurant nou wel of niet open voor publiek? Hoe denkt de gemeente te gaan handhaven dat hier geen zelfstandig restaurant wordt geëxploiteerd?

5. Aangaande behoefte

Op diverse plekken in het OBP wordt aangegeven dat er behoefte is aan de voorziene exploitatie, echter uit het OBP blijkt op geen enkele wijze dat en hoe daadwerkelijk gedegen onderzoek naar deze veronderstelde – maar door ons uitdrukkelijk betwiste – behoefte(n) heeft plaatsgevonden.

Voorts is niet vastgesteld of onderzocht of, indien en voor zover die – NB: lokale – behoefte er zou zijn, er niet reeds op andere wijze in de nabije omgeving in wordt voorzien (denk bijvoorbeeld aan het Voedselbos Haarzuilens op wandel-/fietsafstand).

Het aanbod van vergaderruimte en andere ruimtes waar dit soort activiteiten georganiseerd kunnen worden is juist erg groot in Maarssen, wij noemen bijv. De Glazen Ruimte (evenementenlocatie en vergadercentrum), Buitenplaats Doornburg (ruimtes in de priorij), De Eendracht, Inn Style (evenementenlocatie aan de rand van de Maarsseveense plassen), de Heeren van Maarssen, De Open Hof, Le Brasseur, Het Trefpunt, De Olifant, de Wilhelminakapel, Carlton President hotel, die vrijwel altijd plaats hebben voor dit soort activiteiten.

Bovendien zijn er ook nogal wat mogelijkheden in Oud-Zuilen: Slot Zuilen (met heel veel mogelijkheden), het Museumcafé, Bistro Belle en de voormalige hervormde kerk.

Verder noemen we nog de Parel van Zuilen in Zuilen, dat beschikt over een theaterzaal met een groot podium met alle faciliteiten en het ZIMIHC theater Zuilen in het Vorstelijk Complex in Zuilen dat ook beschikt over een theaterzaal. Het moge duidelijk zijn dat geen onderzoek is verricht naar de behoefte aan “dergelijke voorzieningen”.

Gezien het grote aantal zienswijzen, 73 om precies te zijn afkomstig van 110 huishoudens, welke juist gericht zijn ***tegen*** deze plannen worden de activiteiten zoals genoemd in het OBP in Op Buuren helemaal niet gemist.

In de plantoelichting staat beschreven dat het plan noodzakelijk is om de boerderij op een verantwoorde wijze te exploiteren, om zo de cultuurhistorische boerderij met omliggende gronden te kunnen behouden en toekomstbestendig te maken.

Elke noodzaak voor verandering (exploitatie) is uitsluitend een wens van de initiatiefnemers, maar geenszins noodzakelijk om de fraaie en bijzondere groene plek aan de rand van de kern Maarssen te kunnen behouden. Enig onderzoek daarnaar ontbreekt.

De gemeente wenst niet in te gaan op de plannen met de voor “agrarisch met waarden” aangegeven gronden en heeft blijk gegeven de definitie “agrarisch” zeer ruim op te vatten. Het is dus heel goed mogelijk dat een belevingsboerderij zoals de Geertjeshoeve of poldersport activiteiten zoals bij de Boerinn zullen worden ontwikkeld met alle gevolgen van dien voor ons als naaste burens.

De Gemeente gaat veel te makkelijk mee in de wensrichting van de opstellers van het OBP. Ook hier heeft de Gemeente mede de redelijke belangen van de omwonenden mee te wegen. Dat en op welke wijze die afweging heeft plaatsgevonden, blijkt niet. Wij voelen ons in ieder geval op geen enkele wijze in onze belangen gesteund door de Gemeente.

Denk niet dat onder het kopje planschade de zaken wel geregeld zullen zijn. Wij zijn niet uit op schadevergoeding, wij willen alleen maar een veilige en rustige woonomgeving voor ons en onze kinderen. De gemeente kan haar eigen belangen dan wel hebben ingedekt, het zijn de omwonenden die de daadwerkelijke schade zullen lijden. Realiseert u zich dit bij het beoordelen van het ontwerp bestemmingsplan en stelt u zichzelf eens in onze plaats: wilt u (deels) schadevergoeding maar blijft u die schade wel tot in de lengte van jaren lijden doordat uw huis onverkoopbaar is geworden of lijdt u liever helemaal geen schade? Die keus lijkt ons niet zo moeilijk