



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Harmonieplein Zuidblok

Datum: 22 november 2023

Besluit B&W:

Behandeld Commissie Fysiek Domein:

Behoort bij raadsbesluit:

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Leeswijzer	2
2 Thematische beantwoording zienswijzen	4
2.1 Aanleiding en doel van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en belangenafweging	4
2.2 Welke bestaande functies vervallen, welke functies blijven en welke functies zijn nieuw	5
2.3 De bouwhoogtes van de nieuwbouw, de schaduwwerking, uitzicht en privacy	7
2.4 Geluid van het schoolplein van het kindcentrum op de woningen van het zuidblok	9
2.5 Verkeersafwikkeling en parkeren	10
2.5.1 Is de verkeerssituatie onderzocht en wat is de verwachting?	10
2.5.2 Hoe werken de parkeeronderzoeken en welke parkeernormen worden aangehouden?	12
2.5.3 Hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied?	15
2.5.4 Is er op dit moment sprake van een tekort aan parkeerplaatsen of restcapaciteit?	18
2.5.5 Is er rekening gehouden met leegstand en nieuwe ontwikkelingen en mag de parkeervraag van het theater worden gesaldeerd?	18
2.5.6 Wat is de parkeervraag voor het zuidblok en kan in die parkeervraag worden voorzien?	20
2.5.7 Wat is de parkeervraag van het noordblok en kan in de parkeervraag worden voorzien?	23
2.5.8 Is er sprake van een toename van de verkeersintensiteiten en hoe gaat de verkeersafwikkeling?	25
2.5.9 Wordt de knip in de Gaslaan opgeheven?	26
2.6 Duurzaam en natuurinclusief bouwen?	27
2.7 Gefaseerde uitwerking in deelplannen maar wel integrale benadering	27
2.8 De ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening	28
2.9 Planschade en bouwschade	29
3 Zienswijzen afzonderlijk	31
3.1	31
3.2	34
3.3	37
3.4	41
3.5	42
3.6	44
3.7	46
3.8	49
3.9	51
3.10	53
3.11	65
3.12	71
4 Ambtshalve wijzigingen	74
5 Bijlagen	76

1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein, waar de gemeenteraad op 7 maart 2017 een stedenbouwkundig plan voor heeft vastgesteld. De gebiedsontwikkeling bestaat uit 3 delen, namelijk kindcentrum, zuidblok en noordblok (inclusief plein). De gebieden worden in fases uitgewerkt. Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”.

Het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” heeft van vrijdag 19-04-2019 t/m 30-05-2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In totaal zijn er 12 zienswijzen ingediend, waarvan een aantal door meerdere bewoners is ondertekend. De belangrijkste punten van zorg zijn, parkeren van auto's en fietsen, een veilige verkeersafwikkeling, bouwhoogtes in relatie tot uitzicht, privacy en bezonning, geluidbelasting van het nieuwe schoolplein en bouwwerkzaamheden in relatie tot bestaande bebouwing en bereikbaarheid van ondernemers. In de zienswijzennota is waar nodig ingegaan op de zienswijzen die betrekking hebben op de andere onderdelen dan het zuidblok om de integrale afweging niet uit het oog te verliezen. Zienswijzen die expliciet betrekking hebben op het gerealiseerde kindcentrum maken geen onderdeel meer uit van de nota.

De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 komen de zienswijzen aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt elke zienswijze samengevat en afzonderlijk van een reactie voorzien. Omdat veel zienswijzen over hetzelfde thema gaan zijn deze thematisch beantwoord in hoofdstuk 2 en verwijzen we hiernaar. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze, maar de kern van de zienswijze blijft gelijk. Hoofdstuk 4 gaat over de ambts-halve aanpassingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Staat van wijzigingen en verwerkt in het concept gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein (NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-VG01) die als bijlagen horen bij deze Nota zienswijzen.

CONCEPT

2 Thematische beantwoording zienswijzen

Elke zienswijze is afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Omdat veel zienswijzen over hetzelfde thema gaan zijn deze thematisch gebundeld en van een reactie voorzien. Voordat we in hoofdstuk 3 ingaan op elke zienswijze afzonderlijk willen we in dit hoofdstuk een reactie geven op de verschillende thema's die in de zienswijzen aan bod komen. Het bestemmingsplan kindcentrum is op 30 september 2020 vastgesteld en is onherroepelijk. Alle onderdelen die expliciet betrekking hebben op het kindcentrum en die verder geen rol spelen bij de integrale afweging worden niet meer behandeld in deze Nota zienswijzen.

De Nota zienswijzen is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.

2.1 Aanleiding en doel van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein en belangenafweging

In een aantal zienswijzen wordt gesteld dat de gebiedsontwikkeling als doel had een nieuw plein te maken voor het dorp. Dit is echter maar een deel van het doel van deze gebiedsontwikkeling. In sommige zienswijzen wordt tevens verzocht minder intensief te bebouwen, omdat de intensieve manier van bouwen zorgt voor een te hoge parkeerdruk en te hoge bouwhoogte.

De aanleiding:

De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het monumentale Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en kampte het theater al jaren met exploitatieproblemen met leegstand als gevolg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt (kindcentrum, zuidblok, noordblok inclusief plein).

Het doel:

Doel van de gebiedsontwikkeling is om hier een aantrekkelijke plek te maken met verschillende centrumfuncties, zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van de huidige versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.

De gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein levert met in totaal 81 woningen, waarvan 50 binnen het zuidblok en 31 in het noordblok, een bescheiden maar belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. De sociale woningbouwopgave voor de totale gebiedsontwikkeling wordt in zijn geheel opgenomen in het zuidblok. Voor het woonprogramma wordt uitgegaan van de Woonvisie 2017-2022.

Met de ontwikkeling van het zuidblok worden het theater (Harmonieplein 4) en de aanbouw aan het monumentale Groene Kruisgebouw (Gaslaan 18) afgebroken en vervangen door 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koopwoningen en 9 koop appartementen met een commerciële plint van circa 100m². De monumentale villa (Gaslaan 16) wordt als woning hersteld. De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes. De woningcorporatie die de huurwoningen zal afnemen heeft hierover afspraken gemaakt met een zorgverlener.

De belangenafweging:

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen "Harmonieplein Zuidblok" in 2019 is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren. De zienswijzen die zijn ingediend zijn overwegend van direct omwonenden. De belangrijkste punten van zorg zijn, parkeren van auto's en fietsen, een veilige verkeersafwikkeling, bouwhoogtes in relatie tot uitzicht, privacy en bezonning, geluidbelasting van het nieuwe schoolplein en bouwwerkzaamheden in relatie tot bestaande bebouwing en bereikbaarheid van ondernemers.

Het betreft hier een inbreidingslocatie in dicht bebouwd gebied. De eisen die in een centrum omgeving worden gesteld aan de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy, uitzicht, bezonning, parkeren en geluid zijn in beginsel anders dan in een minder dicht bebouwde omgeving. Ondanks dat met omwonenden is gesproken en zorgvuldig naar de locatie en de mogelijke effecten is gekeken kunnen we de bezwaren niet wegnemen. Er zullen naast de voordelen van extra woningen en herinrichting van het plangebied ook nadelen te verwachten zijn. De parkeerdruk in het centrumgebied zal toenemen, omdat de gebiedsontwikkeling naast eigen parkeerplaatsen ook gebruik zal maken de restcapaciteit die aanwezig is in en 200 meter rondom het plangebied. Daarnaast zal de knip in de Gaslaan moeten worden opgeheven, zoals al was voorgesteld in het stedenbouwkundig plan. Tot slot zullen sommige woningen te maken krijgen met afname van uitzicht en privacy.

Binnen de belangenafweging en de uiteindelijke besluitvorming weegt de noodzaak om woningen te realiseren, de openbare ruimte beter in te richten en voorzieningen voor het centrum te behouden die voldoen aan wettelijke eisen van o.a. duurzaamheid en klimaatadaptatie, zwaar mee.

2.2 Welke bestaande functies vervallen, welke functies blijven en welke functies zijn nieuw

In een aantal zienswijzen wordt verwezen naar functies die niet zijn opgenomen in de bestemmingsplannen voor het kindcentrum en het zuidblok of voorzien zijn in het noordblok. Er is heel zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. In het stedenbouwkundig plan zijn optionele functies genoemd die niet allemaal in de bestemmingsplannen zijn of worden overgenomen.

In het kindcentrum zijn functies opgenomen die al in het gebied aanwezig waren. Deze functies waren ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de buitenschoolse opvang (BSO), het kinderdagverblijf (KDV) en de gymzaal. De BSO was al aanwezig binnen de bestaande basisscholen en is nu onderdeel van het kindcentrum. Het kinderdagverblijf was gevestigd in theater 't Zand en is nu gehuisvest in het kindcentrum. Het kindcentrum staat op de plek waar voorheen 1 van de basisscholen stond. De plek van de andere basisschool wordt nu ingericht als openbare ruimte.

Het zuidblok komt grotendeels op de plek waar nu nog theater 't Zand en de aanbouw aan de monumentale villa zijn gelegen. Met de ontwikkeling van het zuidblok worden het theater (Harmonieplein 4) en de aanbouw aan het monumentale Groene Kruisgebouw (Gaslaan 18) afgebroken en vervangen door 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 4 grondgebonden koopwoningen, 9 koopappartementen met een commerciële plint van circa 100m². De monumentale villa (Gaslaan 16) wordt als woning hersteld. De huurwoningen kunnen voorzien worden van een zorglabel met expliciete voorzieningen, zoals

zorg ondersteunende en gezamenlijk te gebruiken ruimtes. De woningbouwvereniging die de huurwoningen zal overnemen heeft hierover afspraken gemaakt met een zorg verlenende instantie.

Het noordblok ligt deels op de plek waar nu de bibliotheek is gelegen. Het voornemen is de bestaande bibliotheek met circa 350m² weer terug te plaatsen in het noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het noordblok was voorzien is vooralsnog niet meer in beeld. Mocht bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het noordblok blijken dat er geen behoefte meer is aan de 350m² horecafunctie of een bibliotheek, dan wordt gekeken naar een andere passende centrumfunctie.

Gebiedsontwikkeling Harmonieplein			
Bestaand	kindcentrum	zuidblok	noordblok
Basisschool Wereldkidz	Zit nu in het kindcentrum		
Basisschool Het Kompas	Zit nu in het kindcentrum en de bestaande locatie is vervallen en wordt openbare ruimte		
Maatschappelijke organisaties Gaslaan 18 (o.a. Jeugdzorg TIM stichtse vecht en vluchtelingenwerk)		Aanbouw met maatschappelijke organisaties Gaslaan 18 vervalt en wordt vervangen door 9 koopappartementen en circa 100m ² centrumfunctie. De monumentale villa wordt weer een woning.	
BSO	Zit nu in het kindcentrum		
KDV	Zit nu in het kindcentrum en de bestaande locatie in het theater is vervallen		
Theater 't Zand (theater en evenementen plek voor circa 500 gasten; i.v.m. leegstand huidig tijdelijk gebruik o.a. kringloopwinkel)		Theater 't Zand vervalt en wordt vervangen door 4 grondgebonden koopwoningen, 24 sociale huurwoningen en 12 middeldure huurwoningen. Uitgangspunt is dat de (sociale) huurwoningen een zorglabel krijgen.	
Bibliotheek			Komt vooralsnog terug in het noordblok (350m ²) samen met 31 koopwoningen en 350m ² horeca (of een andere centrumfunctie).

2.3 De bouwhoogtes van de nieuwbouw, de schaduwwerking, uitzicht en privacy

Bouwhoogte van de gebouwen

De stelling van enkele bewoners dat de bouwhoogtes niet passend zijn in het dorp wordt niet gedeeld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een zekere bouwmassa en -hoogte nodig. Er is uitvoerig gekeken hoe deze bouwmassa op een zorgvuldige en passende manier kan worden uitgevoerd. Daarvoor is op 7 maart 2017 door de gemeenteraad een stedenbouwkundig plan vastgesteld met daarin voorwaarden over de beeldkwaliteit. Er is bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan bewust voor gekozen qua maatvoering aan te sluiten bij de bestaande bebouwing rond het plein, waaronder de hogere bebouwing van het huidige haakgebouw en de karakteristieke bebouwing in het centrumgebied. De architectuur van de nieuwbouw moet goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. De gemeentelijke supervisor en welstand vinden het bouwplan van het zuidblok passend.

Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een bouwblok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De wijk Op Buuren in Maarssen en Cronenburgh in Loenen aan de Vecht laten zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” zijn de maximale goot- en bouwhoogtes, het bouwvlak en de maximale hellingshoek van de daken van de woongebouwen weergegeven op de verbeelding om omwonenden zoveel mogelijk juridische zekerheid te geven. Daarnaast zijn de regels gekoppeld aan de beeldkwaliteitseisen in het Stedenbouwkundig plan. De bouwplannen moeten voldoen aan het voorgenoemde document en worden getoetst door de gemeentelijke supervisor en welstand. Het voorlopig ontwerp van het zuidblok (d.d. 24 januari 2023) is inmiddels akkoord en passend bevonden.

Schaduwwerking van de gebouwen

Enkele bewoners zijn bang voor de schaduwwerking die wordt veroorzaakt door de nieuwbouw. Nieuwbouw kan schaduwwerking tot gevolg hebben. Hoeveel schaduw en waar is in het kader van het stedenbouwkundig plan onderzocht. Dit onderzoek is in 2019 geactualiseerd op basis van de bouwplannen voor het kindcentrum en het zuidblok.

Er is geen wettelijke regelgeving voor bezonning en daarom is de lichte TNO-norm als richtlijn gebruikt voor het onderzoek. Binnen een dichtbebouwde omgeving is het toepassen van de lichte TNO-norm gerechtvaardigd. De ‘lichte’ TNO-norm luidt: *ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer.* De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Daarnaast is rekening gehouden met de bestaande situatie. Als een woning in de bestaande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten, dan geldt die situatie als uitgangspunt.

Uit de zonstudie van LAP landscape & Urban design blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond de gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” verandert de situatie voor wat betreft bezonning helemaal niet.

belang dat kinderen buiten kunnen spelen, weegt zwaarder dan de te verwachten geluidbelasting. Dat neemt niet weg dat er, net als bij de bezonning, richtlijnen zijn gemaakt door de VNG. Op het moment dat de gemeente een nieuwe school bouwt in de buurt van woningen, moeten deze richtlijnen in acht worden genomen. De gemeente mag wel gemotiveerd van deze richtlijnen afwijken. In dit geval is van de richtlijn afgeweken. Omdat van de VNG richtlijn is afgeweken is het geluid van buiten spelende kinderen op het schoolplein nader onderzocht binnen het akoestisch onderzoek, "geluid op omgeving vanwege kindcentrum". Gezien de ligging in een centrumgebied en het feit dat de twee basisscholen nu al aanwezig zijn in het centrum is het niet onredelijk dat de gemeente, de bestaande geluidbelasting van 60db(A) van de nu al aanwezige scholen tevens als uitgangspunt hanteert als maximum bij de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen. Naast de maatregelen die zijn getroffen bij het schoolplein om het geluid te reduceren worden voor de nieuwe woningen van het zuidblok en het noordblok geluidmaatregelen getroffen bij de woningen zelf, zodat een aanvaardbaar binnen niveau kan worden gegarandeerd. Hiervoor zijn regels (voorwaardelijke verplichting) opgenomen in het bestemmingsplan voor het zuidblok.

2.5 Verkeersafwikkeling en parkeren

2.5.1 Is de verkeerssituatie onderzocht en wat is de verwachting?

Omwonenden zijn bevreesd voor de toenemende parkeerdruk en verkeersafwikkeling.

Het parkeren is onderzocht met een parkeerbalans en een parkeerduur- en parkeerdrukmeting. De onderzoeken van 2019 zijn in 2023 geactualiseerd. De actualisering is ingegeven om de volgende reden:

1. De parkeergarage met 31 parkeerplaatsen onder het noordblok is financieel niet meer uitvoerbaar. De parkeervraag van het noordblok moet dus bovengronds worden opgevangen. In het onderzoek is gekeken of hiervoor ruimte is binnen de restcapaciteit in en 200 meter rondom het plangebied. De parkeerbalans is hierop aangepast.
2. In totaal kunnen er in het plangebied 97 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie bijlage). Van deze 97 parkeerplaatsen zijn 42 parkeerplaatsen nu al aanwezig. Met andere woorden, naast de 42 al bestaande parkeerplaatsen kunnen nog 55 extra parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied ten behoeve van het noordblok en zuidblok. De bestaande parkeerplaatsen zijn nu openbaar. Van de 19 parkeerplaatsen die voorzien waren in de Bolensteinseweg zijn er maximaal 14 uitvoerbaar gebleken en deze parkeerplaatsen maken nu onderdeel uit van de bestaande situatie en zijn meegenomen in het bepalen van de restcapaciteit. De parkeerbalans is aangepast op grond van deze gegevens.
3. Binnen de Omgevingsvisies van provincie en gemeente en het in 2022 getekende convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht wordt aandacht gevraagd voor duurzame mobiliteit. Vanuit dat oogpunt is het belangrijk kritisch te kijken hoeveel (extra) ruimte we de auto willen geven binnen een dichtbebouwde omgeving. Het is daarom belangrijk goed te kijken naar aanwezige restcapaciteit en de aanwezigheid van OV voordat nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. De gebiedsontwikkeling ligt binnen circa 170-200 meter van bushaltes die een directe verbinding hebben met Utrecht en Amsterdam en naar het treinstation van Maarssen. Het treinstation ligt lopend of fietsend op circa 1,2 km. Om een actueel beeld te krijgen van de restcapaciteit is het onderzoek van 2019 in 2023 herhaald.
4. Er is onderzocht of de knip in de Gaslaan in stand kan blijven.

Binnen de parkeerbalans is nog steeds uitgegaan van de hoge parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan deel B Nota parkeernormen van juli 2015. De sociale en middeldure huurwoningen zijn voor wat betreft parkeren niet als zorgwoningen aangemerkt, zoals enkele omwonenden stellen. Er is in de parkeerbalans dus uitgegaan van een norm van 1,2 (incl. 0,3 bezoekers) in plaats van 0,5. Daarnaast is rekening gehouden met dubbelgebruik en saldering van de parkeervraag van de functies die verdwijnen. Het salderen is toegestaan, omdat de geldende bestemmingen de functies nog altijd toelaten.

De parkeerbalans laat zien dat door de gebiedsontwikkeling de parkeervraag en het parkeeraanbod wijzigen. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geven een goed beeld van de bestaande parkeersituatie. Er is geen sprake van een bestaand tekort maar van voldoende restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied. De parkeervraag wordt opgevangen door nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rondom het plangebied. Zie bijlage 23a bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik en saldering van de parkeervraag van de functies die verdwijnen. Het salderen is juridisch toegestaan, omdat de geldende bestemmingen de functies nog altijd toelaten. Ook bij langdurige leegstand van gebouwen. In de parkeerbalans wordt o.a. uitgegaan van saldering van de parkeervraag van een theater. De toegepaste saldering voor het theater geeft echter een vertekend beeld ten opzichte van de werkelijkheid. Het aantal parkeerplaatsen dat we juridisch mogen verrekenen is in werkelijkheid maar voor een deel aanwezig. Daarom hebben we een variant op de parkeerbalans laten maken waarbij we het theater niet salderen. Zie bijlage 23 b bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De bovengenoemde “varianten op de parkeerbalans” laat in scenario 1 de situatie zien met salderen van het theater. In scenario 2 wordt duidelijk wat er gebeurt als we de parkeervraag van het theater niet salderen. We zien dan dat alleen op de zaterdagavond de parkeerdruk in en 200 meter rond het plangebied hoger wordt dan de maximaal toegestane bezettingsgraad van 85%. Er ontstaat geen situatie waarbij het gebied 100% vol staat maar je zult altijd moeten zoeken naar een plekje. Op de werkdagavond, koopavond en zaterdagmiddag is de parkeerdruk ook hoog maar blijft onder de maximale bezettingsgraad van 85%.

Als we de parkeervraag van het theater helemaal niet salderen zien we in de parkeerbalans dus dat een hogere parkeerdruk ontstaat dan als we wel uitgaan van salderen. We mogen hierbij niet uit het oog verliezen dat de bestaande gebouwen, waaronder het theater, een geldende maatschappelijke bestemming hebben met een zekere parkeervraag. Met andere woorden, als de gebiedsontwikkeling niet gerealiseerd wordt en er komt een andere maatschappelijke functie in het theater, dan zal de parkeervraag van deze nieuwe functie(s) hoe dan ook druk gaan leggen op het centrumgebied en aldaar aanwezige restcapaciteit. Niet salderen geeft dus eveneens een vertekend beeld, maar geeft wel beter het verschil weer tussen hoe het nu is in het dorp wat betreft parkeerdruk en hoe het straks wordt.

Als we het bovenstaande in ogenschouw nemen dan kunnen we concluderen dat de parkeerdruk in en 200 meter rond het plangebied sowieso zal toenemen. Ook als de bestaande situatie in stand blijft die op grond van het geldende bestemmingsplan nieuwe maatschappelijke functies toestaat. Vooral in de avonden zal deze toegenomen parkeerdruk merkbaar zijn. Dat de druk hoog is in een centrumomgeving is niet ongebruikelijk. Bewoners en bezoekers zullen op sommige momenten van de dag langer moeten zoeken naar een parkeerplaats. De consequentie kan zijn dat er in de toekomst parkeerregulerende maatregelen genomen moeten worden.

Er is ook een kans dat het in de praktijk meevalt wat betreft de parkeervraag van het zuidblok en noordblok. In de parkeerbalans wordt nog steeds uitgegaan van vrij hoge parkeernormen voor de woningen en aanvullende centrumfuncties. Daarnaast is voor de sociale en middeldure huurwoningen gerekend met een parkeernorm van 1,2 (incl 0,3 bezoekers) terwijl deze woningen straks worden verhuurd als zorgwoningen. Voor dit type woningen geldt normaal gesproken een parkeernorm van 0,5 of lager. Uit de praktijk blijkt namelijk dat bewoners van zorgwoningen vaak geen auto meer bezitten. Er is daarom ook een variant berekend waarbij een parkeernorm van 0,5 wordt aangehouden voor de 36 zorgwoningen. Scenario 3 geeft heel goed weer dat bij het aanhouden van die parkeernorm op alle momenten van de dag de parkeerdruk ruim onder de maximale bezettingsgraad van 85% blijft.

De parkeerbalans is zorgvuldig gemaakt, waarbij ook is gekeken wat er gebeurt als de parkeervraag van het theater niet wordt gesaldeer, hetgeen juridisch wel is toegestaan.

In 2021 is een verkeersonderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten. Binnen dit onderzoek is geen rekening meer gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een theater. Uit dit onderzoek blijkt dat de drie ontwikkellocaties (kindcentrum, zuidblok en noordblok) zorgen voor een beperkte hoeveelheid extra verkeer. Het onderzoek laat zien dat op de wegen binnen het plangebied de hoeveelheden autoverkeer in de huidige situatie en de toekomstige situatie ruim onder de maximaal acceptabele hoeveelheden blijven. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig anders dan het op sommige punten aanbrengen of aanpassen van bebording en wegmarkering.

Op grond van het onderzoek naar de verkeersafwikkeling in de Gaslaan moeten we concluderen dat het opheffen van de knip in de Gaslaan de enige haalbare optie is. In het stedenbouwkundig plan, dat door de raad is vastgesteld, was hier ook rekening mee gehouden. De rijrichting zal zijn van de Bolensteinseweg (in) naar de Kerkweg (uit). Het onderzoek toont aan dat er geen grootschalige wijzigingen in het wegvak van de Gaslaan of Kerkweg nodig zijn. Wel is het wenselijk, in geval de knip in de Gaslaan wordt opgeheven, de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen.

De verkeersonderzoeken laten zien dat de gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” vanuit het oogpunt van verkeer nog steeds uitvoerbaar is, ondanks de veranderde aannames.

2.5.2 Hoe werken de parkeeronderzoeken en welke parkeernormen worden aangehouden?

In sommige zienswijzen worden vraagtekens gezet bij de onderzoeken en de gebruikte uitgangspunten. Zoals hierboven al is aangegeven zijn in 2019, 2021 en 2023 nieuwe verkeersonderzoeken uitgevoerd.

Parkeerbilans 2023

Bij het opstellen van de parkeerbilans van 2023 zijn de volgende zes stappen gevolgd:

1. Bepalen van het parkeerbeleid:
Het parkeerbeleid van de gemeente Stichtse Vecht vormt het vertrekpunt van de parkeerbilans (gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan deel B: Beleidsnota parkeren). In het beleid staan zaken zoals de geldende parkeernormen, aanwezigheidspercentages en acceptabele loopafstanden;
2. Bepalen van het onderzoeksgebied en de deelgebieden:
In dit geval is het onderzoeksgebied het gehele plangebied van de gebiedsvisie “Harmonieplein”. De deelgebieden zijn de verschillende planfasen zuidblok en noordblok. Het kindcentrum en bijbehorende parkeerplaatsen zijn inmiddels gerealiseerd en worden in de parkeerbilans van 2023 gezien als bestaande functie;
3. Definiëren van het onderzoeksgebied:
Dit gaat over de stedelijkheidsgraad en stedelijke zone. De stedelijkheidsgraad en stedelijke zone zijn vastgelegd in eerdergenoemd parkeerbeleid. Voor dit plan is de stedelijkheidsgraad “sterk stedelijk” en de stedelijke zone “schil centrumgebied”.
4. Inventarisatie van de parkeervraag- en aanbod:
Met een parkeerbilans wordt zowel de huidige als toekomstige parkeervraag berekend. De parkeervraag ontstaat door de aanwezige of nog te realiseren functies. Daarnaast speelt het parkeeraanbod een rol, bestaande uit het huidig aantal en/of de geplande parkeerplaatsen. Wat betreft het aanbod is gerekend met de aanleg van 58 (Harmonieweg) + 24 (zuidblok eigen terrein) + 15 (Gaslaan) parkeerplaatsen. De geplande parkeerkelder met 31 parkeer-

plaatsen onder het noordblok is in het onderzoek buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is het mogelijk om binnen de regels van het parkeerbeleid gebruik te maken van parkeercapaciteit in het aangrenzende gebied (restcapaciteit). In de parkeerbalans voor 2023 zijn het kindcentrum met de 14 gerealiseerde parkeerplaatsen niet meer benoemd. Deze vallen nu binnen de bestaande restcapaciteit. Omdat er sprake is van bestaande functies (theater, maatschappelijke/commerciële dienstverlening en bibliotheek) die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, mag deze parkeervraag gesaldeerd worden.

5. Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen:

Met de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages uit het parkeerbeleid wordt de parkeervraag per periode bepaald. In deze stap wordt gekeken naar hoe en wanneer parkeerplekken worden gebruikt. Sommige parkeerplekken zijn bijvoorbeeld alleen tijdens kantooruren bezet, terwijl anderen 's avonds of in het weekend vol zijn. Door dit goed te bekijken, kan er beter besloten worden welke parkeerplekken samen gebruikt kunnen worden.

6. Bepalen van (on)balans:

De verhouding tussen parkeervraag- en aanbod geeft aan of in een bepaald gebied het parkeren in balans is.

Zoals hierboven aangegeven valt de gebiedsontwikkeling binnen het schil/overloopgebied; een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft. Het totale plangebied wordt gekenmerkt als "sterk stedelijk". De parkeernormen die in de parkeerbalans zijn gebruikt zijn hoog. De huurwoningen in het zuidblok worden verhuurd als zorgwoningen. Voor dit type woningen geldt normaal gesproken een parkeernorm van 0,5 of lager. Uit de praktijk blijkt namelijk dat bewoners van zorgwoningen vaak geen auto meer bezitten. Hier zijn we in de parkeerbalans echter niet vanuit gegaan.

In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. Zie voor de parkeernormen de tabel hieronder. Een parkeernorm bestaat altijd voor een deel (0.3) uit bezoekers parkeren. In de hieronder staande tabel is die apart benoemd.

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
daghoreca/detailhandel	café/bar/cafetaria	m2 bvo	100	4,0	4
koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (tussen/hoek)	woning	4	1,4	6
koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (vrijstaand)	woning	1	1,6	2
koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (appartement duur)	woning	9	1,4	13
huur (appartement midden/goedkoop/ sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	huur (appartement midden/goedkoop/ sociale huur)	woning	36	0,9	32
bezoekers woningen	bezoekers	woning	50	0,3	15

tabel 3 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok zuid

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
bibliotheek	bibliotheek	m2 bvo	350	0,5	2
horeca	café/bar/cafetaria	m2 bvo	350	4,0	14
koop (appartement midden) (excl 0,3 pp bezoek)	koop, etage, midden	woning	31	1,3	40
bezoekers woningen	bezoekers	woning	31	0,3	9

tabel 4 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok noord

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

Parkeerdruk- en parkeerduurmeting 2023

Het tweede deel van het parkeeronderzoek is een parkeerdruk- en parkeerduurmeting. Bij deze meting is er gedurende twee weken op meerdere momenten in de week (dag en nacht) geteld hoeveel parkeerplaatsen er nog vrij zijn in en in een zone van 200 meter rond het plangebied. In het parkeerbeleid is vastgelegd dat de acceptabele loopafstand 200 meter is. Daarnaast staat in het beleid dat de restcapaciteit gebruikt mag worden. Met dit onderzoek kun je aflezen hoe de bestaande parkeerdruk in en rond het plangebied is en of er nog sprake is van restcapaciteit. Om de restcapaciteit te bepalen wordt uitgegaan van een maximale bezettingsgraad. Die is voor de meeste straten niet 100% maar 85% en in de nacht 90%. Gezamenlijk geven de theoretische parkeerbalans en de feitelijke parkdruk- en parkeerduurmeting een goed beeld van de bestaande en de nieuwe parkeersituatie in en rond het plangebied.

Dit onderzoek is uitgevoerd in 2019 en geactualiseerd in 2023. Uit het onderzoek blijkt dat er nog volgende restcapaciteit aanwezig is.

2.5.3 Hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied?

Uit de meest recente tekeningen voor de openbare ruimte en ontwikkelingen rond het zuidblok en noordblok blijkt hoeveel parkeerplaatsen er daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, namelijk:

locatie	aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd	parkeerplekken die verdwijnen	al gerealiseerd
Gaslaan (deel ter hoogte kindcentrum)	15		7 parkeerplaatsen zijn al enkele jaren informeel in gebruik. Binnen de parkeerbalans wordt voor de Gaslaan dus uitgegaan van 15 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de 7 al gerealiseerde parkeerplaatsen.
Harmonieweg	58	29	Nog niet. Er worden wel 8 parkeerplaatsen gerealiseerd in de tijdelijke situatie (circa 5 jaar) naast de bestaande 29 parkeerplaatsen.
Zuidblok	24	13	Nog niet. Is eigen terrein dus speelt geen rol bij dubbelgebruik
Totaal	97	42	

In de parkeerbalans voor 2023 zijn het kindcentrum met de 14 gerealiseerde parkeerplaatsen niet meer apart benoemd. Deze vallen nu binnen de bestaande situatie die is meegenomen in de parkeerdruk- en parkeerduurmeting.



Uitsnede tekening bestaande parkeerplaatsen plangebied



Uitsnede tekening openbare ruimte rond kindcentrum aan de zijde van de Gaslaan en Bolensteinsweg. Aan de Bolensteinsweg zijn 14 parkeerplaatsen gerealiseerd t.b.v. het kindcentrum. In het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte wordt uitgegaan van $17 + 5 = 22$ parkeerplaatsen in de Gaslaan. Omdat 7 parkeerplaatsen nu al informeel gebruikt worden gaan we in de parkeerbalans uit van 15 extra parkeerplaatsen. Een deel van de parkeerplaatsen is nu ingericht als tijdelijke groenvakken.



Uitsnede tekening tijdelijke inrichting (5 jaar) aan Harmonieweg en Harmonieplein met 8 extra parkeerplaatsen naast de bestaande 29 parkeerplaatsen en een tijdelijke groenvoorziening die door de school gebruikt kan worden. In de definitieve inrichting wordt voor dit gebied uitgegaan van $31 + 27 = 58$ parkeerplaatsen.



Uitsnede inrichtingstekening zuidblok (fiets)parkeren op eigen terrein.

Het plan om een parkeerkelder voor 31 parkeerplaatsen te realiseren onder het noordblok is financieel niet langer haalbaar. In totaal kunnen er nu dus 97 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van deze 97 parkeerplaatsen zijn 42 parkeerplaatsen nu al aanwezig. Met andere woorden, naast de 42 al bestaande parkeerplaatsen kunnen nog 55 extra parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied ten behoeve van het noordblok en zuidblok.

2.5.4 Is er op dit moment sprake van een tekort aan parkeerplaatsen of restcapaciteit?

Een aantal bewoners geeft aan dat er nu al een groot tekort is aan parkeerplaatsen en zijn bang dat de nieuwe ontwikkeling zorgt voor een nog groter tekort. Ze vragen hoe dit wordt opgelost. Om hier meer inzicht in te krijgen zijn in 2016 en 2019 naast de parkeerbalans een parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2023 nogmaals uitgevoerd en geeft een actueel inzicht in de werkelijke parkeersituatie in en 200 meter rond het plangebied en de restcapaciteit die hier aanwezig is. Volgens het geldende parkeerbeleid is het mogelijk gebruik te maken van de restcapaciteit.

Uit de onderzoeken blijkt dat er in en 200 meter rond het plangebied op dit moment geen sprake is van een tekort maar van voldoende restcapaciteit. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het Gemeentelijke Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). De parkeerdruk binnen het centrumgebied van Maarssen-dorp wordt wel hoger als het zuidblok en noordblok zijn gerealiseerd. Maar ook deze druk valt nog binnen de normen. Parkeerders zullen op enkele momenten in de week langer moeten zoeken naar een parkeerplaats. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een centrumgebied niet uitzonderlijk. De extra parkeerplaatsen die worden aangelegd voor de gebiedsontwikkeling in combinatie met de aanwezige restcapaciteit laten zien dat de parkeervraag van de gebiedsontwikkeling en het –aanbod in balans zijn. Ook als er geen parkeergarage (31 parkeerplaatsen) wordt gemaakt onder het noordblok.

Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet in het kader van het nieuwe mobiliteitsprogramma verder worden uitgewerkt. Dit staat verder los van het bestemmingsplan.

2.5.5 Is er rekening gehouden met leegstand en nieuwe ontwikkelingen en mag de parkeervraag van het theater worden gesaldeerd?

Tijdens de commissie- en raadsvergadering rond de vaststelling van het kindcentrum vroegen een aantal bewoners of er wel rekening is gehouden met de leegstand van panden op en rond het Harmonieplein, waaronder theater 't Zand en andere nieuwe ontwikkelingen naast de gebiedsontwikkeling "Harmonieplein". Daarnaast is men van mening dat de gemeente teveel parkeerplaatsen saldeert, omdat het theater al een aantal jaar niet meer als zodanig in gebruik is.

Naast de parkeerbalans heeft in 2019 en in 2023 een parkeerdruk- en parkeerduurmeting plaatsgevonden in en 200 meter rond het plangebied. Hiermee is inzicht gegeven in de feitelijke parkeerdruk en restcapaciteit. Tijdens de parkeerdruk- en parkeerduurmeting in 2019 stonden een aantal panden leeg.

De parkeervraag van het theater mag worden gesaldeerd

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik en saldering van de parkeervraag van de functies die verdwijnen. Het salderen is juridisch toegestaan, omdat de geldende bestemmingen de functies nog altijd toelaten. Ook bij langdurige leegstand van gebouwen. In de parkeerbalans wordt o.a. uitgaan van saldering van de parkeervraag van een theater.

De toegepaste saldering voor het theater geeft echter een vertekend beeld ten opzichte van de werkelijkheid. Het aantal parkeerplaatsen dat we juridisch mogen verrekenen is in werkelijkheid maar voor een deel aanwezig. Daarom hebben we een variant op de parkeerbalans laten maken waarbij we het theater niet salderen. Zie bijlage 23 b bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De bovengenoemde “varianten op de parkeerbalans” laat in scenario 1 de situatie zien met salderen van het theater. In scenario 2 wordt duidelijk wat er gebeurt als we de parkeervraag van het theater niet salderen. We zien dan dat alleen op de zaterdagavond de parkeerdruk in en 200 meter rond het plangebied hoger wordt dan de maximaal toegestane bezettingsgraad van 85%. Er ontstaat geen situatie waarbij het gebied 100% vol staat maar je zult altijd moeten zoeken naar een plekje. Op de werkdagavond, koopavond en zaterdagmiddag is de parkeerdruk ook hoog maar blijft onder de maximale bezettingsgraad van 85%.

Als we de parkeervraag van het theater helemaal niet salderen zien we in de parkeerbalans dus dat een hogere parkeerdruk ontstaat dan als we wel uitgaan van salderen. We mogen hierbij niet uit het oog verliezen dat de bestaande gebouwen, waaronder het theater, een geldende maatschappelijke bestemming hebben met een zekere parkeervraag. Met andere woorden, als de gebiedsontwikkeling niet gerealiseerd wordt en er komt een andere maatschappelijke functie in het theater, dan zal de parkeervraag van deze nieuwe functie(s) hoe dan ook druk gaan leggen op het centrumgebied en aldaar aanwezige restcapaciteit. Niet salderen geeft dus eveneens een vertekend beeld, maar geeft wel beter het verschil weer tussen hoe het nu is in het dorp wat betreft parkeerdruk en hoe het straks wordt.

Als we het bovenstaande in ogenschouw nemen dan kunnen we concluderen dat de parkeerdruk in en 200 meter rond het plangebied sowieso zal toenemen. Ook als de bestaande situatie in stand blijft die op grond van het geldende bestemmingsplan nieuwe maatschappelijke functies toestaat. Vooral in de avonden zal deze toegenomen parkeerdruk merkbaar zijn. Dat de druk hoog is in een centrumomgeving is niet ongebruikelijk. Bewoners en bezoekers zullen op sommige momenten van de dag langer moeten zoeken naar een parkeerplaats. De consequentie kan zijn dat er in de toekomst parkeerregulerende maatregelen genomen moeten worden.

Er is ook een kans dat het in de praktijk meevalt wat betreft de parkeervraag van het zuidblok en noordblok. In de parkeerbalans wordt nog steeds uitgegaan van vrij hoge parkeernormen voor de woningen en aanvullende centrumfuncties. Daarnaast is voor de sociale en middeldure huurwoningen gerekend met een parkeernorm van 1,2 (incl 0,3 bezoekers) terwijl deze woningen straks worden verhuurd als zorgwoningen. Voor dit type woningen geldt normaal gesproken een parkeernorm van 0,5 of lager. Uit de praktijk blijkt namelijk dat bewoners van zorgwoningen vaak geen auto meer bezitten.

Er is daarom ook een variant berekend waarbij een parkeernorm van 0,5 wordt aangehouden voor de 36 zorgwoningen. Scenario 3 geeft heel goed weer dat bij het aanhouden van die parkeernorm op alle momenten van de dag de parkeerdruk ruim onder de maximale bezettingsgraad van 85% blijft.

Andere ontwikkelingen

In sommige zienswijzen wordt verwezen naar andere ontwikkelingen binnen het centrumgebied en de gevolgen die deze ontwikkeling kunnen hebben op het parkeren. Het centrum van Maarssen-dorp is aan verandering onderhevig. Daarom is het ook goed dat we in 2023 wederom een parkeerdruk en parkeerdruurmeting hebben laten uitvoeren. Voor nu zijn voor elke verandering de regels in het GVVP van 2015 van toepassing. Binnen de ontwikkeling van het Mastenbroekterrein wordt geparkeerd op eigen erf. Er is dus geen sprake van een afname van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen van de apotheek worden wel iets verplaatst. Daarnaast is het aantal m2 centrumfunctie op het terrein van Mastenbroek teruggebracht van 5000m2 naar 350m2 waarmee de parkeerdruk van bezoekers van de centrumfunctie aanzienlijk afneemt. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van de voor-

malige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeergarage en parkeerplaatsen op eigen erf. De woningen op het terrein van de voormalige Rabobank beschikken over parkeerplaatsen op eigen terrein. Het terrein van Bonhof aan de Raadhuisstraat krijgt een nieuwe invulling waarbij op eigen terrein parkeerplaatsen worden gemaakt. In alle bovengenoemde gevallen zijn er dus extra parkeerplaatsen bij gekomen op eigen terrein.

In sommige zienswijzen wordt verwezen naar de functiewijziging van het kantoorpand aan het Harmonieplein naar wonen en gezondheidszorg. Deze functiewijziging heeft volgens bewoners een verhoogde parkeerdruk teweeg gebracht en men vreest dat dit met de komst van nieuwe woningen alleen maar erger wordt. Er is echter een duidelijk verschil tussen de functiewijziging van het betreffende kantoorpand en de gebiedsontwikkeling Harmonieplein. Voor de gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein worden namelijk extra parkeerplaatsen aangelegd en wordt niet alleen uitgegaan van de aanwezige restcapaciteit in en rondom het plangebied.

2.5.6 Wat is de parkeervraag voor het zuidblok en kan in die parkeervraag worden voorzien?

In enkele zienswijze gaat men ervan uit dat voor het zuidblok onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat voor de (sociale) huurwoningen een lage normering wordt aangehouden, namelijk de norm voor zorgwoningen. Men maakt zich zorgen dat hierdoor een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat omdat de woningen ook als gewone (huur)woningen verhuurd kunnen worden.

In totaal kunnen er 97 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van deze 97 parkeerplaatsen zijn 42 parkeerplaatsen nu al aanwezig. Met andere woorden, naast de 42 al bestaande parkeerplaatsen kunnen nog 55 extra parkeerplaatsen worden aangelegd voor het noordblok en het zuidblok.

Uit de parkeerbalans van 2023 blijkt dat met de aanleg van extra parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied kan worden voldaan aan de parkeervraag. Omdat de gebiedsontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd is in de parkeerbalans gekeken naar de situatie met alleen het zuidblok en naar de situatie zuidblok en noordblok. In beide gevallen kan worden voldaan aan de parkeervraag.

In het zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 24 sociale huurwoningen, 12 middeldure huurwoningen, 9 koopappartementen en 4 grondgebonden woningen. De monumentale villa aan de Gaslaan 16 wordt als woning hersteld. Voor de villa geldt een norm van 1,9 parkeerplaats per woning (p.p.w.) en voor de koopwoningen/-appartementen geldt een norm van 1,7 p.p.w. Omdat de zorgwoningen als (sociale) huurwoningen worden verhuurd is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 p.p.w. Deze norm is hoger dan gebruikelijk voor zorgwoningen waarvoor normaal gesproken een norm van 0,5 wordt voorgeschreven. Dat er in de parkeerbalans is gerekend met de lage norm voor zorgwoningen is dus onjuist. Alle voorgenoemde normen hebben een bezoekerscomponent in zich van 0,3. In de parkeerbalans is deze bezoekerscomponent apart benoemd. Ook voor de 100m² centrumfunctie is een norm gehanteerd uit het GVVP.

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
daghoreca/detailhandel	café/bar/cafetaria	m2 bvo	100	4,0	4
koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (tussen/hoek)	woning	4	1,4	6
koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (vrijstaand)	woning	1	1,6	2
koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	koop (appartement duur)	woning	9	1,4	13
huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur)	woning	36	0,9	32
bezoekers woningen	bezoekers	woning	50	0,3	15

tabel 3 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok zuid

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

De parkeervraag voor het zuidblok is 72 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag is echter niet op elk moment van de dag gelijk. Voor een deel zal sprake zijn van dubbelgebruik. In de parkeerbalans wordt daarom uitgegaan van dagdelen waarop er een bepaalde parkeervraag is en een bepaald aanbod aan parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans van 2023 blijkt dat op het drukste moment van de dag de parkeervraag voor het zuidblok 60 parkeerplaatsen is. Dit is op de werkdagavond en is alleen de parkeervraag voor de nieuwe functies. Als de parkeervraag van de te vervallen functies in mindering wordt gebracht dan is het drukste moment de werkdagnacht. Op dat moment neemt de parkeervraag toe met 52 parkeerplaatsen.

		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
nieuw	daghoreca/detailhandel	1,2	2,4	0,4	3,0	0,0	4,0	0,0	0,0
	koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	2,8	2,8	5,0	4,5	5,6	3,4	4,5	3,9
	koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	0,8	0,8	1,4	1,3	1,6	1,0	1,3	1,1
	koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	6,3	6,3	11,3	10,1	12,6	7,6	10,1	8,8
	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	16,2	16,2	29,2	25,9	32,4	19,4	25,9	22,7
	bezoekers woningen	1,5	3,0	12,0	10,5	0,0	9,0	15,0	10,5
	<i>subtotaal</i>	<i>28,8</i>	<i>31,5</i>	<i>59,4</i>	<i>55,3</i>	<i>52,2</i>	<i>44,3</i>	<i>56,8</i>	<i>47,0</i>
vervallen	Careyn/Vialent	-14,0	-14,0	-0,7	-10,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	t Zand	-4,9	-24,4	-87,7	-87,7	0,0	-39,0	-97,4	-39,0
	<i>Subtotaal</i>	<i>-18,8</i>	<i>-38,3</i>	<i>-88,4</i>	<i>-98,1</i>	<i>0,0</i>	<i>-39,0</i>	<i>-97,4</i>	<i>-39,0</i>
	Totaal	9,9	-6,9	-29,2	-43,0	52,0	5,2	-40,8	7,9

tabel 9 – bouwblok zuid, benodigd aantal parkeerplaatsen

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

Een deel van de parkeervraag, 24 stuks, wordt op eigen terrein opgelost (22 parkeerplaatsen achter de appartementen en grondgebonden woningen en 2 parkeerplaatsen op het terrein van de monumentale villa aan de Gaslaan). De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn alleen beschikbaar voor de betreffende bewoners en spelen geen rol in het kader van dubbelgebruik. Naast de parkeerplaatsen die al aanwezig waren en dubbel worden gebruikt op de verschillende momenten van de dag neemt in de nachtperiode (alle bewoners zijn dan thuis) de parkeervraag in de openbare ruimte toe met 29. De parkeerbalans laat zien dat de parkeerplaatsen die worden aangelegd en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied voldoende zijn om dit op te vangen.

		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
nieuw	daghoreca/detailhandel	1,2	2,4	0,4	3,0	0,0	4,0	0,0	0,0
	koop (tussen/hoek) (excl 0,3 pp bezoek)	0,8	0,8	1,4	1,3	1,6	1,0	1,3	1,1
	koop (vrijstaand) (excl 0,3 pp bezoek)	0,2	0,2	0,4	0,3	0,4	0,2	0,3	0,3
	koop (appartement duur) (excl 0,3 pp bezoek)	1,8	1,8	3,2	2,9	3,6	2,2	2,9	2,5
	huur (appartement midden/goedkoop/sociale huur) (excl 0,3 pp bezoek)	11,7	11,7	21,1	18,7	23,4	14,0	18,7	16,4
	bezoekers woningen	1,5	3,0	12,0	10,5	0,0	9,0	15,0	10,5
	<i>subtotaal</i>	<i>17,2</i>	<i>19,9</i>	<i>38,5</i>	<i>36,7</i>	<i>29,0</i>	<i>30,4</i>	<i>38,2</i>	<i>30,8</i>
vervallen	Careyn/Vialent	-14,0	-14,0	-0,7	-10,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	t Zand	-4,9	-24,4	-87,7	-87,7	0,0	-39,0	-97,4	-39,0
	<i>Subtotaal</i>	<i>-18,8</i>	<i>-38,3</i>	<i>-88,4</i>	<i>-98,1</i>	<i>0,0</i>	<i>-39,0</i>	<i>-97,4</i>	<i>-39,0</i>
	Totaal	-1,6	-18,4	-49,9	-61,4	29,0	-8,6	-59,2	-8,2

tabel 11 – bouwblok zuid, benodigd aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied
Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

2.5.7 Wat is de parkeervraag van het noordblok en kan in de parkeervraag worden voorzien?

Er worden voor de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein extra parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein of in de openbare ruimte. Uit de parkeerbalans van 2023 blijkt dat met de aanleg van extra parkeerplaatsen in combinatie met aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied kan worden voldaan aan de parkeervraag. Omdat de gebiedsontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd is in de parkeerbalans gekeken naar de situatie met alleen het zuidblok en naar de situatie zuidblok en noordblok. In beide gevallen kan worden voldaan aan de parkeervraag.

In totaal kunnen er 97 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van deze 97 parkeerplaatsen zijn 42 parkeerplaatsen nu al aanwezig. Met andere woorden, naast de 42 al bestaande parkeerplaatsen kunnen nog 55 extra parkeerplaatsen worden aangelegd voor het noordblok en het zuidblok.

In het noordblok worden 31 appartementen gerealiseerd. Voor deze koopwoningen is in de parkeerbalans rekening gehouden met de hoge parkeernorm van schil/overloopgebied, namelijk 1,7 p.p.w. De norm heeft een bezoekerscomponent in zich van 0,3. Daarnaast is rekening gehouden met de horecafunctie (350m²) en bibliotheek (350m²). De eerder geplande parkeergarage voor 31 parkeerplaatsen is financieel niet langer haalbaar en vervalt. De parkeervraag wordt daarom geheel bovengronds opgevangen.

Omschrijving	Functie	Eenheid	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeervraag
bibliotheek	bibliotheek	m2 bvo	350	0,5	2
horeca	café/bar/cafeteria	m2 bvo	350	4,0	14
koop (appartement midden) (excl 0,3 pp bezoek)	koop, etage, midden	woning	31	1,3	40
bezoekers woningen	bezoekers	woning	31	0,3	9

tabel 4 – nieuwe functies en parkeervraag bouwblok noord

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

De parkeervraag voor het noordblok is 65 parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans van 2023 blijkt dat op het drukste moment van de dag de parkeervraag 51 is. De koopavond is het maatgevende moment. Door de ontwikkeling vervalt de parkeervraag van de bestaande bibliotheek. Deze parkeervraag is daarom in mindering gebracht (gesaldeerd). Hierdoor is de totale parkeervraag lager, namelijk 46 parkeerplaatsen. De koopavond blijft het maatgevende moment. De parkeerbalans laat zien dat de parkeerplaatsen die worden aangelegd en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied voldoende zijn om dit op te vangen.

		Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
nieuw	bibliotheek	0,5	1,2	1,8	1,8	0,0	1,3	0,0	0,0
	horeca	4,2	8,4	1,4	10,5	0,0	14,0	0,0	0,0
	koop (appartement midden) (excl 0,3 pp bezoek)	20,2	20,2	36,3	32,2	40,3	24,2	32,2	28,2
	bezoekers woningen	0,9	1,9	7,4	6,5	0,0	5,6	9,3	6,5
	<i>subtotaal</i>	<i>25,8</i>	<i>31,6</i>	<i>46,9</i>	<i>51,0</i>	<i>40,3</i>	<i>45,1</i>	<i>41,5</i>	<i>34,7</i>
vervallen	bibliotheek	-1,5	-3,5	-5,0	-5,0	0,0	-3,8	0,0	0,0
	<i>Subtotaal</i>	<i>-1,5</i>	<i>-3,5</i>	<i>-5,0</i>	<i>-5,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-3,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
	Totaal	24,3	28,1	41,9	46,0	40,3	41,3	41,5	34,7

tabel 10 – bouwblok noord en zuid, benodigd aantal parkeerplaatsen

Bron: parkeerbalans bouwblok zuid (Exante) 2023

2.5.8 Is er sprake van een toename van de verkeersintensiteiten en hoe gaat de verkeersafwikkeling?

In de zienswijzen wordt door een aantal bewoners getwijfeld aan een veilige en efficiënte afwikkeling van het verkeer en maakt men zich zorgen over de toename van het verkeer door de gebiedsontwikkeling. Om hier meer inzicht in de te krijgen is in 2021 een verkeersonderzoek uitgevoerd gericht op de verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling. Daarnaast is in 2023 een aanvullend advies gegeven. Het onderzoek laat zien dat op de wegen binnen het plangebied de hoeveelheden autoverkeer in de huidige situatie en de toekomstige situatie ruim onder de maximaal acceptabele hoeveelheden blijven. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig anders dan het aanbrengen of aanpassen van bebording en wegmarkering.

Voor de afwikkeling van het verkeer wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegenstructuur. De bewoners van het zuidblok zullen op verschillende plekken in het gebied parkeren. Een deel van deze bewoners zal parkeren op eigen terrein (24 parkeerplaatsen). Verder wordt in de Gaslaan en aan de Harmonieweg (parkeerterrein bij het noordblok) voorzien in de parkeerbehoefte van het zuidblok. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn bereikbaar via de weg "Harmonieplein". Zij delen de in-/uitrit met het appartementencomplex dat op de plek van de voormalige brandweerkazerne is gekomen. De weg "Harmonieplein" takt aan op de Kerkweg en zo op de 1e rotonde van de Straatweg. Bij het ontwerpen van het inrichtingsplan zal aandacht zijn voor het drukke fietspad dat langs de in-/uitrit van het zuidblok en het appartementencomplex loopt. De parkeerplaatsen aan de Gaslaan zijn bereikbaar via de 2e rotonde op de Straatweg.

De bewoners van het noordblok zullen parkeren op het parkeerterrein aan de "Harmonieweg". Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Bolensteinsestraat gelijk aan de bestaande situatie. Het autoverkeer van en naar het kindcentrum kan eveneens worden afgewikkeld via de bestaande wegenstructuur. Het kindcentrum heeft 2 hoofdentrees, namelijk de entree van het kinderdagverblijf aan de Bolensteinseweg en de entree van de twee basisscholen en de gymzaal aan het nieuwe Harmonieplein (in de huidige situatie de Harmonieweg).

Het kindcentrum kan met de auto op twee manieren worden aangereden, namelijk via:

1. Breedstraat-Bolensteinsestraat-Bolensteinseweg;
2. 2^e rotonde Straatweg-Bolensteinseweg.

De parkeerplaatsen aan de Bolensteinseweg en de Harmonieweg sluiten aan op deze routes.

Gebruikers van het kindcentrum zullen in de eerste plaats de auto aan de Bolensteinseweg parkeren. Hier zijn 14 parkeerplaatsen voor aangelegd. Als het kind is afgezet kunnen ze via de Wilhelminaweg terug rijden naar de Straatweg of via de Bolensteinseweg terugrijden naar de 2^e rotonde Straatweg. Het gebied van de Bolensteinseweg is als "schoolzone" aangegeven, zodat automobilisten zich bewust zijn van kwetsbare verkeersdeelnemers. Daarnaast zijn de 14 parkeerplaatsen voorzien van een verhoging (drempel). Aangezien de entree van de twee basisscholen en de gymzaal aan het nieuwe Harmonieplein komen te liggen is het mogelijk dat deze gebruikers ook het parkeerterrein bij het noordblok gebruiken. Zeker als ze aan komen rijden via route Breedstraat-Bolensteinsestraat en vrije ruimte zien op dit parkeerterrein.

De entree van de twee basisscholen is aan de kant van het nieuwe Harmonieplein, hetgeen voor de schoolkinderen veilig is. Het nieuwe plein is namelijk vrij van autoverkeer. Het bestaande fietspad over het bestaande Harmonieplein betreft een hoofdverbinding voor fietsverkeer. Omdat het fietspad vrij ligt van het autoverkeer ontstaat voor fietsers een veilige situatie. De verkeerssituatie rondom het fietspad blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Er zijn een paar plekken die bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aandacht verdienen, omdat fietsers geconfronteerd kunnen worden met kruisend autoverkeer. Dat zijn de bestaande kruisingen Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan en Harmonieplein-Bolensteinsestraat en de nieuwe plek bij de uitgang van het Zuidblok.

Verkeersintensiteiten

In 2021 is een verkeersonderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten. Binnen het onderzoek is geen rekening meer gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een theater. In 2023 is hierop nog een aanvullend advies gekomen. Wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten blijkt dat de drie ontwikkellocaties (kindcentrum, zuidblok en noordblok) zorgen voor een beperkte hoeveelheid extra verkeer maar dit blijft voor bijna alle wegen binnen de daarvoor geldende streefwaarden van het CROW. Er zijn geen ingrijpende verkeersmaatregelen nodig.

Het autoverkeer op de Kerkweg ligt boven de streefwaarde van het CROW, echter ligt hier voor het deel waar de meeste fietsers komen een vrij liggend fietspad waarmee alsnog voldaan wordt aan de richtlijnen van het CROW. Verder is de Kerkweg een GOW30 weg geworden en voldoet deze aan de daarvoor geldende inrichtingsvoorwaarden. Een GOW30 weg is een weg waar de functie van gebiedsontsluiting dominant is, maar waar ook erftoegang mogelijk is. De snelheidslimiet is 30 km/uur en fietsers rijden op fietsstroken of vrij liggende fietspaden. De inrichting van de weg moet zorgen voor een geloofwaardige en uniforme snelheidslimiet en een herkenbare weg voor de weggebruiker. De kerkweg voldoet hieraan. Er zijn geen ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Wel is het wenselijk, in geval de knip in de Gaslaan wordt opgeheven, de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen.

2.5.9 Wordt de knip in de Gaslaan opgeheven?

De bewoners van de Gaslaan hebben aangegeven bezwaar te maken tegen het opheffen van de knip in de Gaslaan. De knip is juist aangebracht in het kader van verkeersveiligheid voor schoolkinderen.

In het stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte is ruimte opgenomen om aan de Gaslaan 15 extra parkeerplaatsen te realiseren verdeeld over beide zijden van de straat (tweezijdig langsparkeren). De Gaslaan is geen doorgaande weg meer, omdat er is in de jaren 90 een knip is aangebracht. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijk en onveilig keerpunt halverwege de Gaslaan. Zeker in de buurt van het kindcentrum is dat ongewenst.

Als aan beide zijden van de Gaslaan wordt geparkeerd dan moet er 1 richtingsverkeer worden ingevoerd en zal een doorgaande route moeten worden gecreëerd. Om dit uit te voeren zijn in 2021 de opties onderzocht om de Gaslaan opnieuw open te stellen als doorgaande route, conform het voorstel in het stedenbouwkundig plan of het creëren van een nieuwe ontsluiting die rechtstreeks uitkomt op de Straatweg.

Het onderzoek wijst uit dat het creëren van een nieuwe ontsluiting rechtstreeks op de Straatweg ingrijpende en dure aanpassingen tot gevolg (verplaatsen bushalte, oversteken fiets- en voetpad) heeft. Het opheffen van de knip in de Gaslaan blijft dan al enige haalbare optie over als de bovengenoemde parkeerplaatsen in de Gaslaan worden gerealiseerd.

De rijrichting zal zijn van de Bolensteinseweg (in) naar de Kerkweg (uit). Het onderzoek toont aan dat er geen grootschalige wijzigingen in het wegvak van de Gaslaan of Kerkweg nodig zijn. Wel is het wenselijk de bebording en inritconstructie bij de kruising met het fietspad aan te passen. De Gaslaan is breed genoeg om als doorgaande weg dienst te doen, hetgeen ook jaren zo was. Dat de situatie onveiliger wordt door een doorgaande route te creëren zie we niet terug in de resultaten van het onderzoek. Het in stand houden van de knip met draaibewegingen halverwege de Gaslaan kan wel onveilige situaties opleveren.

Voor het opheffen van de knip is een apart verkeersbesluit nodig.

2.6 Duurzaam en natuurinclusief bouwen?

In sommige zienswijzen wordt gevraagd of er wel rekening wordt gehouden met duurzaamheid en wordt gevraagd om bestaande bomen te behouden.

De gemeente heeft eind 2022 het convenant Duurzame Bouwen provincie Utrecht getekend waarin de randvoorwaarden zijn genoemd waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ontwikkeling waaronder de gebiedsontwikkeling Harmonieplein. Duurzaamheid vormt bij de gebiedsontwikkeling Harmonieplein een belangrijk uitgangspunt en sluit aan op de gemeentelijke ambities en de landelijke en regionale ontwikkelingen. Er wordt gekozen voor het gebruik van duurzame materialen, hergebruik van materialen (circulair bouwen), natuur-inclusief en klimaat-adaptief bouwen en het opwekken van duurzame energie. De nieuwe gebouwen worden natuur-inclusief uitgevoerd. Er wordt ruimte geboden voor vogels, insecten en vleermuizen om zich te vestigen. Dat kan met speciale nestvoorzieningen en/of groenvoorzieningen. Verder worden de gebouwen zo uitgevoerd dat het hemelwater is afgekoppeld van het rioleringsstelsel en apart wordt afgevoerd of opgevangen.

Voor de openbare ruimte wordt eveneens rekening gehouden met duurzaamheid. De nadruk ligt op het gebruik van duurzame materialen en waar mogelijk hergebruik van materialen. De openbare ruimte moet klimaatbestendig zijn door ruimte te bieden voor het tijdelijk opvangen van hemelwater en een gescheiden rioolstelsel. In het ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte zal ook aandacht zijn voor nieuw groen. Kwalitatief groen is van belang voor een goede biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten), verkoeling in de zomermaanden en het afvangen van fijnstof. Daarnaast is groen heel sfeerbepalend voor een gebied hetgeen de kwaliteit van de omgeving alleen maar ten goede komt. Bij groen kan gedacht worden aan de klassieke groenperken en groene erfafscheiding, maar ook aan verticaal groen (groene muren) en sedum daken. Binnen de openbare ruimte komen ook laadpalen voor elektrische auto's.

De wens van bewoners om bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte zal ontwerpen. Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we veel bomen kunnen laten staan. De enige boom waar we speciale voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. We zullen laten onderzoeken of we bijzondere bomen tijdelijk in depot kunnen plaatsen, zodat we ze terug kunnen planten in de nieuwe situatie. Hierbij moeten we wel opmerken dat het verplanten van bomen een kostbare en tijdrovende aangelegenheid is met een verhoogde kans dat de boom het niet overleefd. Of hiervoor uiteindelijk geld beschikbaar is moeten wij bezien.

2.7 Gefaseerde uitwerking in deelplannen maar wel integrale benadering

In enkele zienswijzen wordt gesuggereerd dat door het gefaseerd uitwerken en ter inzage leggen van de 3 blokken (kindcentrum, zuidblok en noordblok) er geen sprake is van een integrale afweging. Deze stelling delen wij niet. De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017 het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" vastgesteld. Daarmee zijn de basis ingrediënten voor de onderliggende bestemmingsplannen en bouwplannen vastgelegd. Er is bewust gekozen voor gedetailleerde bestemmingsplannen in plaats van een nader uit te werken bestemmingsplan, zodat voor belanghebbenden direct duidelijk is wat het plan wordt en waartegen ze eventueel een zienswijze en beroep kunnen aantekenen. De afgelopen periode zijn voor het Kindcentrum en het Zuidblok door architecten tekeningen gemaakt van de (voorlopige) verschijningsvorm van de gebouwen (bouwplan). De bestemmingsplannen die uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld, worden waar mogelijk afgestemd op de laatste versies van de bouwplannen. Zo ook bij het zuidblok. Op die manier ontstaat er zo min mogelijk ruis tussen de bouwruimte die de bestemmingsplannen bieden en de uiteindelijke bouwplannen.

In het stedenbouwkundig plan is altijd uitgegaan van verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgevoerd. Aangezien het hier een gebiedsontwikkeling betreft waar de deelgebieden een grote samenhang kennen zijn alle onderzoeken waaronder de m.e.r. beoordeling en parkeerbalans integraal benaderd. Het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. In de onderzoeken die zijn uitgevoerd is de hele gebiedsontwikkeling meegenomen. Neem als voorbeeld het akoestische onderzoek van het schoolplein waarin de bestaande woningen en de nieuwe woningen binnen het Noord- en Zuidblok als uitgangspunt zijn meegenomen. En de verkeersonderzoeken waaronder parkeren. Ook hierin zijn de functies van het de gehele gebiedsontwikkeling meegenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan voor het zuidblok wordt ook aandacht besteed aan de andere deelgebieden.

2.8 De ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De onderzoeken zijn integraal benaderd, met andere woorden, de totale gebiedsontwikkeling is in de onderzoeken bekeken. Gezien de tijd tussen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein zuidblok" en de vaststelling is gekeken of onderzoeken een update nodig hadden. De inhoud van sommige zienswijzen was aanleiding om de onderzoeken t.a.v. parkeren en stikstof opnieuw uit te voeren en een aanvullend onderzoek te doen over de verkeersafwikkeling.

De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van het zuidblok als deelplan en de gebiedsontwikkeling in zijn geheel zijn op grond van de onderzoeken uitvoerbaar. Alle onderzoeken maken onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlagen bij de toelichting). Het gefaseerd vaststellen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling.

De volgende zaken zijn onderzocht:

1. Bodemkwaliteit
2. Geluid
3. Luchtkwaliteit
4. Bedrijven en milieuzonering
5. Externe veiligheid
6. Cultuurhistorie en archeologie
7. Flora en fauna
8. Water
9. Parkeren en verkeer
10. Duurzaamheid
11. M.e.r. beoordeling

De volgende rapporten zijn als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd:

1. Stedenbouwkundigplan Harmonieplein (LAP Landscape & Urban design 02-11-2016/24-11-2016, vastgesteld 07-03-2017)
2. Verkennend Bodem- en Asbestbodemonderzoek (Anteagroup 05-08-2016 nr 410587)
3. Afperkend (aanvullend) bodemonderzoek (Amos 21-07-2017 nr 174.104.BR.11.ROS_definitief)

4. Akoestisch onderzoek herontwikkeling Harmonieplein wegverkeerlawaaï (Anteagroup 12-02-2019 nr 418989)
5. Akoestisch onderzoek herontwikkeling Harmonieplein, geluid op omgeving vanwege Kindcentrum (Anteagroup 12-02-2019 nr 0418989.00)
6. Memo beschouwing geluideffecten overige activiteiten Harmonieplein (Anteagroup 17-07-2018 nr 180709-418989)
7. Memo geluid vanwege muziekschool op ontwikkeling Harmonieplein (Anteagroup 12-02-2019 nr 190212-418989)
8. Archeologie bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen (Anteagroup 13-09-2016 nr. 410587)
9. Natuurtoets herontwikkeling Harmonieplein (Anteagroup 05-08-2016 nr. 410587)
10. Quickscan flora en fauna Harmonieplein (Econsultancy 12-11-2018 nr. 8316.001)
11. Ecologisch veldonderzoek gierzwaluw en vleermuis Harmonieplein (Laneco 24-09-2018 117.17.01)
12. BEA paardenkastanje Harmonieplein (Boomtotaalzorg 31-08-2017 nr. 17490)
13. Bemalingsadvies gebiedsontwikkeling Harmonieplein (Anteagroup 23-10-2017 nr. 419203)
14. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Anteagroup 18-07-2018 nr. 434812)

Onderstaande onderzoeken zijn in 2019 en 2023 aanvullend of opnieuw uitgevoerd en worden ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies worden in de toelichting verwerkt:

1. Zonstudie Harmonieplein (LAP landscape & Urban design 11-11-2019)
2. ROM integraal advies evenementen Harmonieplein (ODRU d.d. 20 december 2019)
3. Geluidonderzoek terrassen Harmonieplein (ODRU d.d. januari 2020)
4. Inventarisatie leefgebied huismus, (Laneco d.d. 26-11-2019 nr 117.17.01)
5. Memo akoestisch effect vanwege ontwerp Cita Kindcentrum (Antea)
6. Verkeersonderzoek ontwikkeling Harmonieplein Maarssen (Mobicon 11-10-2021)
7. Memo inzake GOW30 Kerkweg (Exante 09-11-2023)
8. Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante 2023)
9. Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante 2023)

2.9 Planschade en bouwschade

Een aantal bewoners geeft in de zienswijze aan hoe wordt omgegaan met planschade. Bij een nieuwbouwproject kan er sprake zijn van twee soorten schade, namelijk planschade en bouwschade. Voor planschade is in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een regeling opgenomen. Planschade is vermoogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na wijziging van de planologie, in dit geval het bestemmingsplan. De schade die iemand claimt te leiden moet onomstotelijk worden vastgesteld door middel van een onafhankelijk onderzoek, gebaseerd op de huidige planologische mogelijkheden, waarbij overigens wel rekening moet worden gehouden met een deel maatschappelijk (eigen)risico. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van planschade ten gevolge van een ontwikkeling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend via onze website. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan heeft de belanghebbende nog 5 jaar de gelegenheid om planschade te claimen. Na 5 jaar vervalt dat recht.

Een andere vorm van schade betreft schade door de feitelijke bouwwerkzaamheden. Dit heeft betrekking op de uitvoering van het project en niet op het bestemmingsplan proces. We willen er wel iets over zeggen. De aannemer is verantwoordelijk voor de bouwwerkzaamheden en eventuele bouw gerelateerde

schade. Denk hierbij aan scheuren in de woning ten gevolge van werkzaamheden waaronder heien. Voor aanvang van de bouw zal de aannemer onderzoeken wat de beste manier is om te funderen. Hierbij zal hij rekening houden met de bodemgesteldheid en aanwezigheid van bestaande bebouwing. Daarnaast zal een onafhankelijke schade expert onderzoeken welke gebouwen risico lopen op schade. Van deze gebouwen wordt een 'opname' gemaakt. Dat wil zeggen dat het gebouw (woning) wordt bekeken en gefotografeerd. De resultaten van de 'opname' gaan naar een notaris. Er zijn twee soorten 'opnames': alleen aan de buitenzijde van de woning of aan de buiten- en binnenzijde van de woning.

CONCEPT

3 Zienswijzen afzonderlijk

3.1

3.1	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Zuidblok". De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.
1	De berekeningen t.a.v parkeren die zijn opgenomen in de toelichting op de bestemmingsplannen zijn niet volledig en niet juist. Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen bij het Harmonieplein is niet beschreven. Vooral tussen 12.00 en 17.00. Zelfs nu theater t Zand en dienstverlening Careyn op de Gaslaan dicht zijn.	Uit de onderzoeken die zijn verricht blijkt niet dat er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen in de bestaande situatie of in de nieuwe situatie. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.4 en 2.5.5.
2	In de Memo "Aanvullende informatie voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein" van 24 januari 2017 staat dat uit een parkeerdrukmeting door Antea blijkt dat op sommige momenten de parkeerdruk rond het Harmonieplein boven de 100% procent is. De parkeerdrukmeting van Antea is niet volledig want op werkdagen tussen 12.00 en 17.00 is geen parkeerdrukmeting gedaan. In het GVVP staat op pagina 45 "In Maarssen Dorp en in het bijzonder op het Harmonieplein is sprake van een zeer hoge parkeerdruk" en even verder, "Er is geen goede doorstroming in het gebruik van parkeerplaatsen, waardoor er veel rondrijdend en zoekverkeer is"	In het parkeeronderzoek van 2023 is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.4 en 2.5.5.
3	In de memo wordt uitgegaan van een winkelgebied. In par.9.4 van het GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren is het Harmonieplein een menggebied voor wat betreft het parkeren, dus geen winkelgebied.	In de parkeerbilans voor het bestemmingsplan is conform het GVVP deel B uitgegaan van "schil/overloopgebied" (GVVP, paragraaf 8.1 Stedelijke zones parkeren en bijlage 2b - Stedelijke zones Maarssen Dorp). Dit is een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft. Het gebied wordt gekenmerkt als "sterk stedelijk". De parkeernormen voor het "schil/overloopgebied" zijn hoger dan voor "centrumgebied". Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1 en 2.5.2.

4	<p>Het onderzoek van de memo is achterhaald, door de bouw van appartementengebouw “residentie Amadeus” op de hoek van de Gaslaan en het Harmonieplein, en door de plaatsing van extra ondergrondse vuilcontainers op het Harmonieplein bij de Dirk van de Broek. Hierdoor zijn parkeerplaatsen vervallen en kunnen 2 van de in de Memo “gebiedsontwikkeling Harmonieplein” genoemde extra aan te leggen parkeerplaatsen niet aangelegd worden.</p>	<p>Op grond van de zienswijzen zijn de verkeeronderzoeken opnieuw uitgevoerd in 2019 en in 2023. Daaruit blijkt dat de gebiedsontwikkeling aan de toekomstige parkeervraag kan voldoen door de aanleg van extra parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit. De meest recente tekeningen geven goed inzicht hoeveel parkeerplaatsen er maximaal gerealiseerd kunnen worden in het plangebied. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.3 en 2.5.4.</p>
5	<p>De in de toelichting paragraaf 5.8 gevoerde berekening parkeerbehoefte, klopt niet op een aantal punten. In de tekst staat dat voor realisatie van het Zuidblok op basis van het programma 70 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 24 op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 45 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd moeten worden. 70 min 24 is 46 en niet 45. Volgens de afbeelding 4.3 worden er maar 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.</p>	<p>De tekst in de toelichting van het ontwerp klopte niet en wordt aangepast op grond van de meest recente onderzoeken en tekeningen. Binnen het zuidblok worden achter de appartementen en 4 grondgebonden woningen 22 parkeerplaatsen gerealiseerd en een fietsenstalling voor de bewoners. Daarnaast worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein van de monumentale villa aan de Gaslaan. In totaal worden dus binnen het Zuidblok 24 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De rest van de parkeervraag wordt opgelost binnen de openbare ruimte. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.6.</p>
6	<p>In de toelichting staat op pagina 61 “Met de regeling ‘oud voor nieuw’ mogen er 69 parkeerplaatsen gecompenseerd worden”. Dit zou inhouden dat er nu 69 parkeerplaatsen over zouden zijn. Theater ‘t Zand en dienstverlening Careyn zijn al een tijd dicht.</p> <p>Er wordt voorbij gegaan aan de functie van menggebied vwb het parkeren die de parkeerplaatsen bij het Harmonieplein volgens het GVVP hebben. Parkeerplaatsen die op bv zaterdagavond voor het theater gebruikt worden, worden op andere momenten gedurende de week gebruikt voor de parkeervraag voor andere bedrijven en instellingen aan het Harmonieplein. De aanwezigheidspercentages vwb de parkeerbalans moeten dus ook over de huidige, te verrekenen parkeereis berekend worden. Volgens het GVVP tabel 10, is bijvoorbeeld het aanwezigheidspercentage op een werkdag middag voor een theater 25%. Bij de “oud voor nieuw berekening” genoemde 64,4 parkeerplaatsen dient met dit percentage gerekend te worden. Op een werkdag-middag vervalt dus maar een parkeervraag van 16,1 vwb het theater.</p> <p>Ook waren er op het perceel van theater ‘t Zand 6 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en niet 2 zoals aangegeven in de “oud voor</p>	<p>Binnen de nieuwe verkeersonderzoeken waaronder de parkeerbalans is deze onjuiste aanname hersteld. Voor de parkeervraag van zowel de oude als nieuwe functies is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals genoemd in het GVVP paragraaf 11.1.3 dubbelgebruik van parkeerplaatsen (parkeerbalans).</p> <p>De regeling “nieuw voor oud” houdt in dat de parkeervraag van de bestaande (vergunde) functies in de parkeerbalans worden verrekend met de parkeervraag van de nieuwe functies. Omdat er sprake is van bestaande functies (theater, maatschappelijke/commerciële dienstverlening en bibliotheek) mag de parkeervraag gesaldeerd worden.</p> <p>De 6 parkeerplaatsen op het terrein van ‘t Zand en de 7 parkeerplaatsen op het terrein van Careyn zijn meegenomen in de parkeerbalans als bestaand en in de toekomst terug te brengen parkeeraanbod.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3 en 2.5.4.</p>

	<p>nieuw berekening". Deze 6 parkeerplaatsen zijn te zien door in te zoomen op afbeelding 5.8 in de toelichting bestemmingsplan zuidblok.</p> <p>Voor de te vervallen parkeervraag van Careyn geldt een aanwezigheidspercentage van 75% over 13,5, dit komt dan op 10,1, min de 7 parkeerplaatsen op hun terrein die door de nieuwbouw ook vervallen.</p> <p>De compensatie op basis van GVVP (oud voor nieuw) komt dus op 13,2 voor een werkdag middag en niet op 68,9. Rekening houdend met het aanwezigheidspercentage voor de nieuwbouw etage betaalbaar in het Zuidblok 43,2 pp en 50% bewoners en 20% bezoekers, zoals vermeld in tabel 10 van het GVVP, komt de parkeervraag op 30,2 min 13,2 is 17 voor de werkdag middag. En dus niet op een overschot van 23 zoals staat op pagina 62 van de toelichting. Voor de parkeervraag van 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is geen parkeerruimte beschikbaar in de omgeving.</p>	
7	<p>In het eerder genoemde Memo van 24 Januari 2017, word ook een berekening gemaakt voor de parkeerbehoefte gebiedsontwikkeling Harmonieplein op basis van de aanwezigheidspercentages van de GVVP beleidsnota deel B en de GVVP parkeernormen deel B. Bij de berekening van de te vervallen parkeerplaatsen moeten deze aanwezigheidspercentages en normen dan ook gebruikt worden. Het betreft hier immers een menggebied volgens het GVVP.</p>	<p>In de parkeerbalans is voor de parkeervraag rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals genoemd in het GVVP paragraaf 11.1.3 dubbelgebruik van parkeerplaatsen (parkeerbalans). Bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen zijn meegenomen in de parkeerbalans als bestaand (en in de toekomst terug te brengen) parkeeraanbod.</p>
8	<p>Er wordt niet voldaan aan het gemeentelijk parkeer beleid zoals staat in de GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren versie 8, augustus 2018. Aanleg van extra parkeerplaatsen voor de parkeervraag van het Zuidblok t.o.v. het bestemmingsplan is nodig. Of minder nieuwbouw, met een kleinere parkeervraag.</p>	<p>Door de ontwikkeling wijzigt de parkeervraag en het parkeeraanbod. Uit de onderzoeken van 2019 en 2023 blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in het rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag van de gebiedsontwikkeling op te kunnen vangen. De parkeerdruk in het centrum zal wel toenemen. Een hoge parkeerdruk is niet ongebruikelijk binnen een centrumgebied.</p> <p>De gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" voldoet aan de normen en uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het GVVP. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 en 2.5.5.</p>
9	<p>De voorgestelde nokhoogte van 16 meter voor het Zuidblok past niet bij de bestaande bebouwing op het huidige Harmonieplein. Het appartementen gebouw Harmonieplein 53-113 is 14 meter hoog, en toen het gebouwd werd alleen omringt door bedrijfsgebouwen en bibliotheek.</p>	<p>Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder 2.3. In het bestemmingsplan zuidblok worden de maximale bouw- en goothoogte en hellingshoek opgenomen op de verbeelding. Verder maakt het beeldkwaliteitsplan van het stedenbouwkundig plan onderdeel uit van de regels.</p>
Aanpassingen:		

De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken. Maximale hellingshoek van het dak opnemen op de verbeelding en in de regels

3.2

3.2	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.</p>
1	<p>Wij zijn geen voorstander van de grootschalige ontwikkelingen rondom het Harmonieplein zoals die gepresenteerd worden in het stedenbouwkundig plan. Alles is begonnen met de discussie over het meer aantrekkelijk maken van het plein. In de loop der tijd is er naar aanleiding van deze discussie een beplantingsplan uitgevoerd met o.a. leibomen om het plein een wat meer besloten karakter te geven aan de zijde van de terrassen. Nu deze beplanting tot volle wasdom is gekomen en haar functie optimaal verricht komt het college opnieuw met een plan om het plein aantrekkelijker te maken. Het plein helemaal volbouwen met hoge appartementen kan toch onmogelijk de oplossing zijn.</p>	<p>De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is niet het aanzicht van het bestaande plein of oplossen van parkeerproblemen. Het bestaande plein vervalt niet maar wordt groter. Op dit moment wordt alleen het stukje plein binnen de contouren van het haakgebouw als plein ervaren maar de rest van de openbare ruimte is een onlogisch ingedeeld parkeergebied. Dat verandert in het nieuwe plan. Door het nieuwe grotere plein strak te omkaderen met bebouwing en verder autovrij te maken krijg je echt de verschijningsvorm van een plein.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1.</p>
2	<p>De beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen appartementen moet zodanig zijn dat het voldoet aan het historische karakter van het dorp. Dat lost echter het grootste probleem van het plein niet op want het gaat voornamelijk over de architectonische kwaliteit van het bestaande appartementencomplex en daar kan niets aan veranderen.</p>	<p>Het doel is niet om de architectonische kwaliteit van bestaande gebouwen, die niet in beeld zijn om te slopen, middels dit project te verbeteren. Dat op dit moment een viertal gebouwen in aanmerking komen om te slopen, omdat ze niet langer voldoen, biedt wel een goede kans om de inrichting en opzet van dit deel van het centrum te verbeteren. Mogelijk zet de herontwikkeling van het Harmonieplein andere eigenaren ook aan tot opknappen van hun bezit.</p>
3	<p>Los van de stedenbouwkundige discussie vrezen wij een parkeerprobleem. Sinds de ingebruikneming van de nieuwe appartementen tegenover de oude brandweergarage is een probleem gerezen. Ondanks dat het college blijft ontkennen dat er nu al een probleem is voegen we daar maar even aan toe de ontwikkeling bij de oude</p>	<p>Uit de verkeersonderzoeken die zijn uitgevoerd in 2019 en 2023 blijkt dat er nog voldoende restcapaciteit voor parkeren aanwezig is in en rond het plangebied. Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 en 2.5.5.</p>

	<p>brandweergarage en het onderhavige grote stedenbouwkundig plan wat bij lange na niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige bewoners. Ook de detailhandel in Maarsen-centrum noord zal niet blij zijn met een parkeerinfarct. In de commissie presenteerde de toenmalige wethouder een aanpassing aan de parkeerplaats Harmonieplein. Dat zou 19 extra plaatsen opleveren. Onze conclusie is dat er 36 parkeerplaatsen te weinig zijn in de huidige toestand. Bij de presentatie van het huidige plan werd ons verteld dat er 19 parkeerplaatsen meer worden gebouwd dan zou moeten volgens de geldende normen, maar zelfs dan resteert een tekort van 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie.</p>	
4	<p>In het onderzoek is geen rekening gehouden met het kantoorpand dat is omgebouwd tot appartementen, appartementencomplex op voormalige brandweerterrin(bezoekers en 2e auto), appartementen boven Dirk vd Broek (geen extra pp), praktijk orthodontist (personeel en klanten, geen extra pp). Als het Zuidblok gereed is: personeel en bezoekers van de daar geplande organisaties en praktijken (geen extra pp). Recent door een huisartsen praktijk aangekochte Villa bij de Open Hof (personeel en patiënten). In het bestemmingsplan wordt gesproken over: winkels, kleinschalige detailhandel en horeca. De bestaande functie worden behouden. Een kleinschalig hotel of bed and breakfast met maximaal 10 kamers om toeristen langer dan één dag onderdak te kunnen bieden. Het gebied op en rondom het Harmonieplein als hotspot, voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpoint, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt.</p>	<p>Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2.</p> <p>Zoals onder punt 3 aangegeven, hebben wij de verkeersonderzoeken in 2019 en in 2023 opnieuw laten uitvoeren. Waaronder de parkeerdruk- en parkeerduurmeting. Dit laatst genoemde onderzoek geeft inzicht in de werkelijk parkeersituatie op en rond het plangebied. Aangezien deze onderzoeken in september 2019 zijn uitgevoerd en in november 2023 nog eens zijn herhaald, is een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeergarage. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1 en 2.5.4 en 2.5.5.</p>
5	<p>Een blauwe zone is geen oplossing. Immers de direct omwonenden zullen ontheffing moeten krijgen, idem voor de ondernemers rondom het plein. Vroeger is het een blauwe zone geweest en dat werkte niet.</p>	<p>Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt in het kader van het nieuwe mobiliteitsprogramma.</p>

6	Wij willen inzage in het verkeerscirculatieplan. Moet al het extra verkeer over de Harmonieweg gaan rijden? En is het wel haalbaar dat het fietspad dwars over het plein blijft lopen? Nog dichterbij het plein dan nu.	Om inzicht te krijgen in de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein is in 2021 een onderzoek uitgevoerd. Voor de afwikkeling van het verkeer wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegenstructuur. Er zijn geen ingrijpende maatregelen te verwachten, anders dan het op sommige punten aanbrengen of aanpassen van bebording en wegmarkering. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.8
7	Wij hebben moeite met de hoogte van de gebouwen. 15 meter hoge appartementen (Noordblok) vlak tegenover onze woningen belemmeren in hoge mate ons uitzicht en privacy en is bovendien ook nog een belemmering van de bezonning vanaf plm. 18.00 uur ten opzichte van de huidige situatie.	Een zienswijze die betrekking heeft op het Noordblok kunt u kenbaar maken als het bestemmingsplan voor het Noordblok ter inzage ligt. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.3. In het bestemmingsplan zuidblok worden de maximale bouw- en goothoogte en hellingshoek opgenomen op de verbeelding. Verder maakt het beeldkwaliteitsplan van het stedenbouwkundig plan onderdeel uit van de regels.
8	Aangezien het er niet naar uitziet dat de horeca onder ons complex zonder ruime financiële tegemoetkoming naar de overkant gaat verhuizen is dit, ons inziens, geen optie meer.	Er liggen geen plannen om de bestaande horeca te verhuizen naar de nieuwbouw. Binnen het bestemmingsplan voor het Zuidblok is een kleine centrumfunctie voorzien van circa 100m2 en in het bestemmingsplan voor het kindcentrum is alleen een maatschappelijk functie voorzien. In het noordblok zal ruimte worden opgenomen voor een horecavoorziening. Dat kan een daghoreca voorziening zijn of een restaurant. Mocht bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het noordblok blijken dat er geen behoefte is aan de horecafunctie dan wordt gekeken naar een andere passende centrumfunctie.
9	Vanuit het appartementencomplex Harmonieplein is er uitzicht op een aantal lindebomen van 12 tot 15 meter hoog. Het gaat om 6 bomen tussen de parkeerplaatsen en een viertal bomen aan de rand van het plein van de school. De geschatte leeftijd is ca 25 jaar. Het gaat hier om de Winterlinde (Tilia Cordata). Deze bomen bepalen voor een groot deel het uitzicht vanuit het complex. Het is te betreuren als deze bomen verdwijnen.	Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we de betreffende bomen kunnen laten staan. Waar mogelijk proberen we bomen te behouden. De enige boom waar we speciale voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. Uw argumenten om de bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte zal ontwerpen. Het verplanten van volgroeide bomen is zeer complex en kostbaar. Wij kunnen op dit moment niet inschatten of het tijdelijk in depot plaatsen van bestaande bomen om ze later terug te planten haalbaar is. We zullen dit laten onderzoeken. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.6.
Aanpassingen:		

De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken. De maximale hellingshoek van het dak opnemen op de verbeelding en in de regels. Delen van de zienswijze die betrekking hebben op het noordblok zijn formeel niet ontvankelijk aangezien het bestemmingsplan voor het noordblok nog niet ter inzage heeft gelegen.

3.3

3.3	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Zuidblok". De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.</p>
1	<p>Op de betrekkelijk kleine ruimte wordt een tamelijk grootschalig en daardoor zeer compact plan voorgesteld. In beide bouwblokken, Zuid en Noord, worden de bestaande rooilijnen flink overschreden, waardoor het woongenot van de huidige - en straks ook de nieuwe - bewoners behoorlijk wordt beknot. De hoogte van de geplande panden (tot zo'n 16 meter) versterkt dit nog extra en neemt ons uitzicht volledig weg. In het toekomstige Noordblok is nog wel verbetering denkbaar. Er is namelijk nog geen invulling gegeven aan de grond van bedrijfsverzamelgebouw Vredendaal en van het vroegere pand van bakkerij Olink. Dat biedt de mogelijkheid om nog te schuiven en zo een betere ruimteverdeling in het plan te realiseren. En dat is nodig ook, omdat hier woongenot en uitzicht het sterkst aangetast zullen worden. Bovendien draagt dit bij aan de door de gemeente beoogde aantrekkelijkheid van het plein.</p>	<p>Wij betreuren het dat u verwacht dat door de nieuwbouw uw woongenot wordt beknot. Onze verwachting is dat de ontwikkeling het gebied een enorme kwaliteitsimpuls geeft. In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan het creëren van een plan dat recht doet aan de omgeving.</p> <p>Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt aangaande uitzicht. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1. en 2.3.</p>
2	<p>Het voorgestelde kindcentrum lijkt een goed plan, met de combinatie van scholen en buitenschoolse activiteiten en de gezamenlijke speelvoorzieningen, die tevens openbaar toegang krijgen.</p>	<p>Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.</p>
3	<p>Er moet zuiniger worden omgegaan met het bestaande opgaande groen. Het is fantastisch dat de prachtige oude kastanjeboom bij het Kompas wordt ontzien. Maar door het opgeven van de parkeerruimte tussen de bibliotheek en 't Zand zullen de intussen volwassen linden-</p>	<p>Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we de betreffende bomen kunnen laten staan. De enige boom waar we voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. Uw argumenten om de bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte</p>

	<p>bomen ten onrechte het loodje leggen. Linden zijn heel gezichtsbepalend en karakteristiek in dorpen. Ze bieden ook flink schaduw, wat met de verwachte opwarming van de atmosfeer ook niet verkeerd is op een aantrekkelijk dorpsplein met terrassen etc. Rooien draagt kort en goed niet bij aan de aantrekkelijkheid van het geheel. Ook elders in het plan moeten bomen zoveel mogelijk in de bouwplannen worden geïntegreerd i.p.v. gerooid. Uitbreiding van het aantal is meer gewenst. Bedacht moet ook worden dat (zeker de volwassen) bomen CO2 opnemen en zuivere lucht geven. In een druk en verkeerrijk gebied als het Harmonieplein e.o. is elk zuchtje minder vuile lucht pure winst voor heel Maarssen.</p>	<p>zal ontwerpen. We zullen laten onderzoeken of we de betreffende bomen tijdelijk in depot kunnen plaatsen zodat we ze terug kunnen planten in de nieuwe situatie. Wel kunnen we aangeven dat het verplanten van volgroeide bomen zeer complex en kostbaar is. Wij kunnen op dit moment niet inschatten of het tijdelijk in depot plaatsen van bestaande bomen om ze later terug te planten haalbaar is.</p> <p>Uw opmerking dat het belangrijk is om voldoende groen te creëren in een bebouwde omgeving delen wij. Bij de inrichting van de openbare ruimte maar ook de nieuwe gebouwen zal aandacht zijn voor natuur inclusief bouwen en klimaat adaptief bouwen. Naar het gebruikelijke groen zoals bomen, struiken en plantvakken denken we ook na over groen op daken of groene gevels. Er zal ook ruimte zijn voor vleermuiskasten en nestelplekken voor vogels. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.6.</p>
4	<p>Het Harmonieplein ligt in een zeer verkeerrijk gebied. Dat brengt niet alleen drukte met zich mee, maar ook luchtvervuiling en veel parkeerproblemen. Dit is nu al het geval, laat staan met de komende veranderingen. De verbouw in appartementen van de kantoren boven fysio-praktijk Maarssen heeft de druk al stevig vergroot. De medische praktijk naast de Protestantse kerk en de huizen op de grond van de vroegere brandweerkazerne verhogen straks de druk verder. De ontwikkelingen binnen het Zuid- en Noordblok zelf maken e.e.a. vermoedelijk ondraaglijk. Niet alleen door de komst van veel meer bewoners en hun bezoekers en leveranciers, maar ook door de verwachte uitbreiding van detailhandel en horeca. De vestiging van diverse centrum-functies, hotel- en B&B-voorzieningen, theaterplannen, podium voor culturele uitingen, de ook voor evenementen te gebruiken zgn. gezamenlijke ruimte bij de zorgwoningen in het Zuidplan en een plek voor markten zullen de verkeer- en parkeerdruk nog enorm verder verhogen. Trouwens de appartementen en een orthodontiepraktijk boven supermarkt Dirk en toekomstige ontwikkelingen op de grond van Vredendaal en Olink verhogen de druk alleen maar. Daar verandert het gedachte handjevol nieuwe parkeerplaatsen helemaal niets aan. Echter met het oog op de toekomst zullen we wel moeten; Breedstraat/Parkweg, Kerkweg, Gaslaan en Bolensteinseweg zouden hiervoor misschien enig soelaas kunnen bieden.</p>	<p>Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2 en paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4, 2.5.5.</p>
5	<p>Een behoorlijk idee voor verkeersafwikkeling hebben wij in de plannen niet teruggevonden. Dat gaat verder dan alleen het Harmonieplein. Nu</p>	<p>Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 en november 2023 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurme-</p>

	<p>al klagen bewoners uit de omgeving van de Beethovelaan en Mozartlaan en van de Raadhuisstraat over toename van parkeerproblemen. In de Raadhuisstraat zullen de nieuwe huizen op de plaats van de RaboBank, het Mastenbroekplan en te verwachte ontwikkelingen op het terrein van Bonhof, ook bepaald geen verlichting brengen. Kennelijk gold het aloude gezegde 'Regeren is vooruitzien' niet voor de betrokken stedenbouwkundigen. Meer parkeerruimte creëren in het plan Harmonieplein zal niet makkelijk zijn.</p>	<p>ting, opnieuw uitgevoerd. Door de ontwikkeling wijzigt de parkeervraag en het parkeeraanbod. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in het rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag van de gebiedsontwikkeling op te kunnen vangen. De parkeerdruk neemt wel toe hetgeen niet ongebruikelijk is in een centrumgebied. De verkeersafwikkeling is eveneens onderzocht. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegen en paden. Er zijn geen ingrijpende maatregelen te verwachten, anders dan het op sommige punten aanbrengen of aanpassen van bebording en wegmarkering. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.5, 2.5.8. en 2.5.9.</p>
6	<p>Behalve de grote appartementengebouwen is ook voorzien in de nodige ruimten voor detailhandel, horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen e.d. Dit zal zonder twijfel veel volk aantrekken. Daar is ook niet zoveel op tegen, zolang het om winkels e.d. gaat. Uitbreiding van het horeca-potentieel is een ander chapter. Recente en eerdere ervaringen in ons dorp leren dat dit gepaard kan gaan met onaantrekkelijke en zelfs criminele situaties. Op ons eigen Harmonieplein is in het verleden een café gesloten i.v.m. geluidsoverlast. Daar werd echter tevens, zichtbaar, met drugs gerommeld en jonge vrouwen aangeboden. Dat is lang geleden, nog voor de problemen bij café Het Schippertje en later herhaaldelijk op de Kaatsbaan. Fris in het geheugen ligt het vorig jaar gesloten café Plein 41 vanwege geconstateerde drugshandel en geluidsoverlast. We hebben op het Harmonieplein ook goede ervaringen, maar de genoemde problemen zijn nu eenmaal direct met deze bedrijfstak verbonden. Uitbreiding, zeker van avondvoorzieningen, moet dan ook liefst vermeden worden. Terrassen verhogen de gezelligheid van een dorpsplein en moeten dan ook niet worden geweerd. Wel moet er naar worden gestreefd dat die terrassen volop van de zon profiteren. Gelukkig stelt onze gemeente zich in haar nieuwe horecavisie al terughoudend op. Men verwacht weliswaar toename van de recreatiedruk, maar dat dit vooral zal resulteren in enige extra daghoreca en avondhoreca in de vorm van restaurants .</p>	<p>Binnen het bestemmingsplan voor het Zuidblok is een kleine centrumfunctie voorzien van circa 100m² en in het bestemmingsplan voor het kindcentrum is alleen een maatschappelijk functie voorzien. Binnen de bestemming Centrum valt detailhandel, dienstverlening en daghoreca. In het noordblok zal ruimte worden opgenomen voor een horecavoorziening van circa 350m² en de bibliotheek. Het gaat dan om daghoreca of een restaurant conform de uitgangspunten van het nieuwe horecabeleid. Er zijn geen plannen om zwaardere horeca zoals cafés of dancings mogelijk te maken in het noordblok. Het bestemmingsplan voor het noordblok is nog niet klaar. Hier kunt u in een latere fase op reageren. Er blijft ruimte voor terrassen op het bestaande Harmonieplein. Het nieuwe plein zal eveneens ruimte bieden voor terrassen. De bezonningstudie laat zien dat het bestaande en nieuwe plein over voldoende zonlicht zal beschikken. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2.</p>

7	<p>Wij zijn niet gelukkig met de regeling die het Harmonieplein aanwijst als de geëigende plek voor festivals en evenementen. De ervaring leert dat dit bijna uitsluitend lawaaiige, vooral horeca-gestuurde, hapenings zijn waarbij metershoge luidsprekers het plezier aardig kunnen vergallen waar je een leuk feest verwacht.</p>	<p>Er zijn geen plannen om van het nieuwe Harmonieplein een evenemententerrein te maken waar wekelijks een groot muziekfeest wordt gegeven. Het plein zal, net als nu al het geval is, een belangrijke rol spelen bij de viering van Koningsdag. Verder zal het plein gebruikt worden voor de activiteiten die eveneens nu al plaatsvinden, zoals de jaarmarkt, het shantymusiekfestival, De Rode Loper Event en de moederdag Fair. Maar ook thema-markten zoals een kerstmarkt kunnen hier in de toekomst een plek krijgen.</p> <p>In het Uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2017 is een duidelijke regeling opgenomen aan welke (geluids-)eisen evenementen moeten voldoen. Voor het nieuwe plein is een akoestisch onderzoek gemaakt. Dit onderzoek vormt de basis voor de regels t.a.v. evenementen op het nieuwe plein. Het nieuwe plein maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het noordblok. In dat bestemmingsplan zullen dus expliciete regels worden opgenomen ten aanzien van het aantal en soort evenementen op het plein en de maximale geluidbelasting. Dit onderzoek wordt nu al verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan voor het zuidblok zodat de integrale afweging van de totale gebiedsontwikkeling in beeld blijft.</p> <p>Deze zienswijze heeft betrekking op het noordblok en is daarom formeel niet ontvankelijk aangezien het bestemmingsplan voor het noordblok nog niet ter inzage heeft gelegen.</p>
<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken. De maximale hellingshoek van het dak opnemen op de verbeelding en de regels. Delen van de zienswijze die betrekking hebben op het Noordblok zijn formeel niet ontvankelijk aangezien het bestemmingsplan voor het Noordblok nog niet ter inzage heeft gelegen. De akoestische onderzoeksgegevens t.a.v. evenementen op het nieuwe plein worden gezien het integrale karakter van het de gebiedsontwikkeling opgenomen in paragraaf 5.2 Geluid van de toelichting.</p>		

3.4

3.4	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussentijdse periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.</p>
1	<p>Sinds de ingebruikneming van de nieuwe appartementen tegenover de oude brandweergarage is er een groot parkeerprobleem gerezen. Ondanks dat het college blijft ontkennen dat er nu al een probleem is voegen we daar maar even aan toe de ontwikkeling bij de oude brandweergarage en het onderhavige grote stedenbouwkundig plan dat bij lange na niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige bewoners. Ook de detailhandel in Maarsse-centrum noord zal niet blij zijn met een parkeerinfarct. In de commissie presenteerde de toenmalige wethouder een aanpassing aan de parkeerplaats “Harmonieplein”. Dat zou 19 extra plaatsen opleveren. Onze conclusie is dat er 36 parkeerplaatsen te weinig zijn in de huidige toestand. Bij de presentatie van het huidige plan werd ons verteld dat er 19 parkeerplaatsen meer worden gebouwd dan zou moeten volgens de geldende normen, maar zelfs dan resteert een tekort van 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie.</p>	<p>Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 en november 2023 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Door de ontwikkeling wijzigt de parkeervraag en het parkeeraanbod. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in het rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag van de gebiedsontwikkeling op te kunnen vangen. De parkeerdruk neemt wel toe hetgeen niet ongebruikelijk is in een centrumgebied.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 en 2.5.5</p>
2	<p>In de onderzoeken is geen rekening gehouden met kantoorpand dat is omgebouwd tot appartementen (geen pp), appartementen complex op voormalige brandweerterrein (geen pp bezoekers en 2^e auto), appartementen boven Dirk vd Broek (geen pp), praktijk orthodontist (geen pp voor personeel en klanten). Geen parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers Zuidblok. Recent door een huisartsen praktijk aangekochte Villa bij de Open Hof (personeel en patiënten). In het bestemmingsplan wordt gesproken over: Winkels, kleinschalige detailhandel en horeca. De bestaande functies behouden. Kleinschalig hotel, bed & breakfast en horeca. Het gebied op en rondom het Harmonieplein</p>	<p>Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. Er wordt juist heel zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2.</p> <p>Wij hebben de verkeersonderzoeken in 2019 en 2023 opnieuw laten uitvoeren. Waaronder de parkeerdruk- en parkeerduurmeting. Dit laatst genoemde onderzoek geeft inzicht in de werkelijk parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. Aangezien deze onderzoeken in september 2019 zijn uitgevoerd en in 2023 nog eens zijn herhaald, is een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van</p>

	als hotspot, voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpoint, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt.	de voormalige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeergarage. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1 en 2.5.2
3	Stedenbouw & beeldkwaliteit: Dorps, een kleinere korrel en passend bij het beschermde dorpsgezicht.	Onze verwachting is dat de ontwikkeling het gebied een enorme kwaliteitsimpuls geeft. In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan het creëren van een plan dat recht doet aan de omgeving. Mede door te kiezen voor variatie in goot- en nokhoogtes en aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit die we willen bereiken. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3
4	Verkeer & parkeren: Goede bereikbaarheid met een heldere verkeersstructuur voor alle verkeer, voldoende parkeerplaatsen, goede laad- en los mogelijkheden en veilige fiets- en voetgangerszones.	Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder 2.5.
5	De zienswijze van de VVE Harmonieplein wordt gedeeld.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 3.2
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken. De maximale hellingshoek van het dak opnemen op de verbeelding en de regels.		

3.5

3.5	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Zuidblok". De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.
1	Bij de opzet van de plannen is geen rekening gehouden met het gegeven dat er een groot tekort is aan parkeerplaatsen op en rond het Harmonieplein. Men kan bij de voorbereiding van de plannen voor het Harmonieplein niet om de bestaande parkeerproblemen heen. Dit is essentieel voor het beoordelen van alle relevante aspecten bij de planvorming. Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) eist	Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 en november 2023 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Door de ontwikkeling wijzigt de parkeervraag en het parkeeraanbod. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in het rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag van de gebiedsontwikkeling op te kunnen vangen. De parkeerdruk neemt wel toe hetgeen niet ongebruikelijk is in een centrumgebied.

	<p>dat bij een bestaand tekort aan parkeerplaatsen in de directe omgeving dit tekort bij de nieuwe ontwikkelingen wordt betrokken. Dat er een tekort is aan parkeergelegenheid op het Harmonieplein is overduidelijk. Parkeerruimte in een aangrenzend deel van de muziekwijk wordt inmiddels dagelijks gebruikt door bezoekers aan het centrum, waarvoor nu juist de parkeergelegenheid op het Harmonieplein is bedoeld. Al enkele jaren geleden is geconstateerd dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op het Harmonieplein regelmatig boven de 100% ligt. Het GVVP noemt dit onacceptabel. Het college is dus verplicht hieraan iets te doen. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet een grondig onderzoek worden gedaan naar de bestaande parkeerbehoefte op en bij het Harmonieplein. Dit met handhaving van de vastgestelde parkeernormen en rekening houdend met gerelateerd beleid zoals het aantrekken van meer bezoekers naar ons dorp.</p>	<p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1 en 2.5.2</p>
2	<p>Elk (bouw)plan moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dat wordt terecht door de gemeente geëist. Daarnaast behoort men ook de situatie in de directe omgeving mee te nemen in de planvorming. Men kan niet de grens van een bestemmingsplan zomaar over een bestaande situatie leggen en veronderstellen dat men niets te maken heeft met wat er buiten die grens ligt. Dat is hier wel gebeurd. Een plangrens loopt over een deel van de parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen die nu binnen de nieuwe bestemmingsplannen liggen worden meegenomen in de berekening van de nodige parkeerplaatsen voor de geplande nieuwbouw. Bij die berekeningen vallen onjuistheden op. Er wordt bijvoorbeeld van uitgegaan dat er voor 't Zand 69 parkeerplaatsen beschikbaar zijn die straks door sloop niet meer nodig zijn en vrijkomen. Dat is 50% van de totaal 140 beschikbare parkeerplaatsen. Die 69 zouden volgens het plan niet meer behoeven te worden aangelegd voor de nieuwbouw. Een vreemde, gezochte en onjuiste redenering. Een redenering die niet alleen in dit geval is gebruikt.</p> <p>Dit klopt gewoon niet. Iedereen kan constateren dat die vrije plaatsen er niet zijn en ook nooit zijn geweest. Er zijn geen speciale parkeerplaatsen voor 't Zand of het vroegere Pim Jacobs theater aangelegd. Evenmin voor de appartementen, de supermarkt en de horeca op het plein. Er golden tot 2015 ook geen parkeernormen.</p>	<p>Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1 en 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4, 2.5.5.</p>

3	Er zijn voor de 32 “sociale” zorgwoningen geen parkeerplaatsen in de plannen opgenomen omdat “de bewoners geen auto meer rijden”. Dit is een non-argument, want ook al zou dit zo zijn, er komen toch bezoekers van elders? Bovendien geldt er een parkeernorm van minimaal 1,1 per zorgwoning.	In de parkeerbalans van 2019 en 2023 is voor de zorgwoningen rekening gehouden met de (hogere) parkeernorm namelijk voor sociale en/of middenhuur woningen. Er worden dus wel degelijk parkeerplaatsen aangelegd voor de 24 sociale huur met zorglabel en 12 middeldure huurwoningen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.6.
4	Er is een normatief tekort van ruim 100 parkeerplaatsen voor deze nieuwbouw. De plannen zullen dus op het onderdeel parkeren moeten worden bijgesteld, los van het onderzoek dat bij punt 1 is genoemd.	Uw stelling komt niet overeen met de verkeersonderzoeken die door ons zijn uitgevoerd in 2019 en 2023. Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken.		

3.6

3.6	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.
1	<p>In het plan wordt het huidige harmonieplein als volgt beschreven: <i>Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit; dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.</i> Dit gaat onder andere over de hoogte van het ‘haakgebouw’. De hoogte van de hoekgebouwen aan de noordwestzijde en de noordoostzijde van het zuidelijk bouwblok is echter gelijk aan die van het haakgebouw. Deze hoge bebouwing doet geen recht aan het dorpse karakter van Maarssen.</p> <p>In paragraaf 5.6.1 Cultuurhistorie wordt de omgeving van het plangebied beschreven. Hierin staat bijvoorbeeld: <i>De Gaslaan dateert</i></p>	<p>Dat de lage kwaliteit van het Harmonieplein te wijten is aan minder gelukkige inpassing van recente bouw heeft niet specifiek betrekking op de gekozen hoogte van deze bebouwing. De hoogte van bebouwing hoeft niet per definitie een negatieve invloed te hebben op het dorpse karakter. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3.</p> <p>Naar onze mening worden de cultuurhistorische gebouwen die nog aan de Gaslaan aanwezig zijn niet nadelig beïnvloed door de nieuwbouw en de hoogte daarvan. De Gaslaan vormt immers een op zichzelf staande rustige straat waar de sfeer uit de jaren 30 nog herkenbaar is. De nieuwbouw op het Harmonieplein doet hier niets aan af. Wat de bezonning van de Gaslaan betreft verandert de situatie niet.</p>

	<p>uit de jaren 30, als onderdeel van een bescheiden uitbreidingswijk uit deze periode. Langs de Gaslaan verzezen een kerk, een brandweerkazerne, een kruisgebouw en een gashouder. De gashouder is verdwenen en de overige genoemde panden zijn aangemerkt als monument. Deze beschrijving is niet volledig; in de jaren 30 werd ook een lagere school en een gymzaal (nu muziekschool) gebouwd. Niet alleen de gashouder, maar ook de lagere school en de brandweerkazerne zijn helaas verdwenen. Met deze beschrijving wordt wel aangegeven dat in de directe omgeving belangrijke cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. In de conclusie staat: <i>Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het plan.</i> Met deze conclusie ben ik het oneens. De nieuwe bebouwing aan het Harmonieplein is hoger dan de kerk en de gymzaal aan de Gaslaan en daarmee worden deze bestaande monumenten figuurlijk in de schaduw gezet. Op basis van bovenstaande argumenten stel ik voor om voor deze hoekgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter.</p>
2	<p>In de bijlage over verkeerslawaaï staat dat er sprake is van overschrijding van de grenswaarde. Eén van de onderzochte maatregelen ter beperking van het geluid is verlaging van de maximum snelheid op de Straatweg tot 30 km/uur. De conclusie is: <i>Het terugbrengen van de rijsnelheid alleen is onvoldoende en kan slechts in combinatie met een lage verkeersintensiteit voldoende soelaas bieden. Hiermee komt de regionale functie van deze weg onder druk te staan.</i> Het argument van de regionale functie van deze weg is niet valide, immers in Breukelen en Nieuwersluis is de rijsnelheid ook verlaagd tot 30 km/uur. Het feit dat deze maatregel alleen onvoldoende is is geen reden om dan deze maatregel helemaal niet uit te voeren. Het verlagen van de rijsnelheid op de Straatweg heeft naast geluidsbeperkende voordelen ook voordelen ten aanzien van verkeersveiligheid, milieu en volksgezondheid. Daarom stel ik voor om op de Straatweg vanaf de Zijlweg tot aan de rotonde Burgemeester Waverijnweg de rijsnelheid te verlagen tot 30 km/uur.</p>

3	Op afbeelding 4.2 op blz. 31 staan met groene pijlen de rijrichting in de Gaslaan aangegeven. Dit suggereert dat de Gaslaan in een éénrichting straat wordt gewijzigd. In paragraaf 5.8.2. Ontsluiting staat: "... De verkeerssituatie zal qua rijrichting worden aangepast om tot een goede doorstroming te komen...". Dit doet vermoeden dat de blokkering waarmee de Gaslaan een doodlopende straat is wordt opgeheven en dat de rijrichting in de Gaslaan wordt gewijzigd.	Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.8. en 2.5.9.
4	De gang tussen de muziekschool en het woonhuis Gaslaan 10 is nu in gebruik als leveranciersingang van het partycentrum 't Zand. Als het bestemmingsplan wordt gerealiseerd wordt 't Zand opgeheven. In het plan staat niet beschreven wat de bestemming van deze gang wordt. Ik stel voor om de grenzen van het plan zodanig te wijzigen dat deze gang binnen het plangebied komt zodat de bestemming van deze gang kan worden beschreven.	Deze gang heeft in het bestemmingsplan Maarsse aan de Vecht de bestemming "Maatschappelijk" conform de huidige muziek-/dansschool aan de Gaslaan 12. De gang wordt gezien als een stukje erf dat bij de muziekschool hoort. Er zijn geen plannen om deze ruimte anders te gebruiken dan voor het stallen van fietsen door de bezoekers van de muziek-/dansschool. Het pad maakt daarom ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuidblok. Een wijziging van de bestemming is niet nodig. De ontsluiting van het zuidblok voor autoverkeer zal niet via dit pad lopen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.8. en 2.5.9.
<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven om paragraaf 5.6 Cultuurhistorie in de toelichting aan te vullen met de inmiddels verdwenen lagere school en de gymzaal die nu dienst doet als muziekschool aan de Gaslaan. De toelichting zal tevens worden aangepast op grond van de recente verkeersonderzoeken.</p>		

3.7

3.7	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Zuidblok". De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.
1	Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zal het Harmonieplein geen schoonheidsprijs winnen. "Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit. Dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente	De stelling dat het stedenbouwkundig plan niet dorps zou zijn wordt niet gedeeld. Er is gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door te kie-

	<p>bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.” In het bestemmingsplan lijkt de gemeente de uitgelezen kans niet te grijpen om alsnog Maarssen-dorp te hervormen naar een mooie hedendaagse dorpskern. De nieuwe bebouwing zal hoger worden dan bijvoorbeeld de muziek/gymschool en Open hof.</p>	<p>zen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3.</p> <p>Naar onze mening worden de cultuurhistorische gebouwen die nog aan de Gaslaan aanwezig zijn niet nadelig beïnvloed door de nieuwbouw en de hoogte daarvan. De Gaslaan vormt immers een op zichzelf staande rustige straat waar de sfeer uit de jaren 30 nog herkenbaar is. De nieuwbouw op het Harmonieplein doet hier niets aan af. Wat de bezonning van de Gaslaan betreft verandert de situatie niet.</p>
2	<p>Naast de esthetiek zie ik nog twee andere nadelen/risico's van de hoogbouw. Mijn huidige uitzicht op de toren van de Heilig Hart kerk zal worden geblokkeerd door de nieuwbouw. Dit punt kan worden opgelost door een hoogte te verlagen van de gebouwen naar maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter.</p>	<p>Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3.</p>
3	<p>In de huidige situatie wordt de grenswaarde van het geluid van de Straatweg al overschreden, zoals ook te lezen is in de bijlage over verkeerslawaai. Als er aan de noordzijde van de Gaslaan hoge bebouwing komt zal de Gaslaan een klankkast worden, omdat aan de zuidzijde het geluid reeds wordt weerkaatst door het Careyn verpleeghuis. Ik zie de effecten en de maatregelen hierop niet terug. Dit kan deels worden opgelost door de snelheid aan de Straatweg te verlagen naar 30km/u, mits dit ook gecontroleerd zal worden.</p>	<p>In het akoestisch onderzoek voor wegverkeer (Antea herontwikkeling Harmonieplein wegverkeerlawaai 12-02-2019) waarin de berekende geluidbelasting voor de toekomstige situatie is berekend, is rekening gehouden met de reflectie van geluid tegen de nieuwe gebouwen. Er wordt voldaan aan de gestelde normen.</p> <p>Voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein is het niet noodzakelijk de maximum snelheid op de Straatweg te verlagen tot 30km per uur. Daarnaast is een dergelijke ingreep vanuit verkeersoogpunt bezien niet wenselijk. Het betreft hier immers een hoofdonthutingsweg die ook als zodanig is vormgegeven met vrij liggende fietspaden om gemotoriseerd en (brom-)fietsverkeer van elkaar te scheiden. Eventuele maatregelen om de snelheid te remmen en de weg een 30-km uitstraling te geven zijn kostbaar, zoals drempels, opheffen van de vrij liggende fietspaden en het realiseren van fietsstroken. Drempels worden door hulpdiensten zelfs als zeer hinderlijk ervaren op hoofdonthutingswegen. Daarnaast komt de totale doorstroom in gevaar. Het toepassen van deze maatregelen wordt dus niet genomen als het niet echt noodzakelijk is.</p>
4	<p>Het onderwerp Duurzaamheid kent slechts 1 pagina in het plan. Terwijl we midden in de energie transitie zitten zie ik de opkomende veranderingen, bijvoorbeeld elektrische auto's, en benodigde maatregelen niet terug in het plan.</p>	<p>De energietransitie (duurzaamheid) vormt een belangrijk uitgangspunt binnen deze gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft daarom eind 2022 een de convenant</p>

		<p>Duurzame Bouwen provincie Utrecht getekend waarin de randvoorwaarden zijn opgenomen waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe ontwikkelingen zoals de gebiedsontwikkeling Harmonieplein.</p> <p>Het is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk alle expliciete maatregelen te noemen. In de uitwerking van het gebouw blijft er zo vrijheid om de energieprestatie van het gebouw optimaal vorm te geven.</p> <p>De gemeente heeft nog geen beleid voor elektrische auto's in ruimtelijke plannen. Daarom is dit onderwerp niet opgenomen in de toelichting. Wel heeft de gemeente de beleidsregel "Plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's op openbaar terrein" als er na het bouwen van de woningen een laadpaal wordt aangevraagd. We zullen de toelichting inzake duurzaamheid op een aantal punten nog aanscherpen.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.6.</p>
5	<p>Het bestemmingsplan plan geeft ons onvoldoende vertrouwen dat er een grondige analyse is gedaan. Zo is in paragraaf 2.2 te lezen dat er 5 vrijstaande woningen zouden staan in de Gaslaan, maar dit is onjuist. Daarnaast is in Afbeelding 4.2 'Indicatieve inrichting Harmonieplein' te zien dat een eerder besluit van de raad om de Gaslaan niet open te stellen voor doorgaand verkeer niet is verwerkt in dit bestemmingsplan.</p>	<p>Paragraaf 2.2 van de toelichting zal worden aangepast. De titel onder de afbeelding geeft al aan dat het hier een indicatie betreft en niet de definitieve inrichting gebaseerd op een formeel besluit.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.8. en 2.5.9.</p> <p>Een besluit inzake het gebruik van wegen (een-richting, twee-richting, doodlopend etc) is niet per definitie een besluit voor eeuwig. Er kunnen altijd situaties voordoen waarbij het noodzakelijk is een eerder genomen besluit te herzien.</p>
<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven om paragraaf 2.2 het aantal woningen te wijzigen en paragraaf 5.9 Duurzaamheid aan te scherpen. Daarnaast zal paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer worden aangepast n.a.v. de recente verkeersonderzoeken.</p>		

3.8

3.8	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.</p>
1	<p>Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zal het Harmonieplein geen schoonheidsprijs winnen. “Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit. Dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorps karakter van Maarssen.” In het bestemmingsplan lijkt de gemeente de uitgelezen kans niet te grijpen om alsnog Maarssen-dorp te hervormen naar een mooie hedendaagse dorpskern. De nieuwe bebouwing zal hoger worden dan bijvoorbeeld de muziek/gymschool en Open hof.</p>	<p>De stelling dat het stedenbouwkundig plan niet dorps zou zijn wordt niet gedeeld. Er is gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3.</p> <p>Naar onze mening worden de cultuurhistorische gebouwen die nog aan de Gaslaan aanwezig zijn niet nadelig beïnvloed door de nieuwbouw en de hoogte daarvan. De Gaslaan vormt immers een op zichzelf staande rustige straat waar de sfeer uit de jaren 30 nog herkenbaar is. De nieuwbouw op het Harmonieplein doet hier niets aan af. Wat de bezonning van de Gaslaan betreft verandert de situatie niet.</p>
2	<p>Naast de esthetiek zie ik nog twee andere nadelen/risico's van de hoogbouw. Mijn huidige uitzicht op de toren van de Heilig Hart kerk zal worden geblokkeerd door de nieuwbouw. Dit punt kan worden opgelost door een hoogte te verlagen van de gebouwen naar maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter.</p>	<p>Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3.</p>
3	<p>In de huidige situatie wordt de grenswaarde van het geluid van de Straatweg al overschreden, zoals ook te lezen is in de bijlage over verkeerslawaai. Als er aan de noordzijde van de Gaslaan hoge bebouwing komt zal de Gaslaan een klankkast worden, omdat aan de zuidzijde het geluid reeds wordt weerkaatst door het Careyn verpleeghuis. Ik zie de effecten en de maatregelen hierop niet terug. Dit kan</p>	<p>In het akoestisch onderzoek voor wegverkeer (Antea herontwikkeling Harmonieplein wegverkeerlawaai 12-02-2019) waarin de berekende geluidbelasting voor de toekomstige situatie is berekend, is rekening gehouden met de reflectie van geluid tegen de nieuwe gebouwen. Er wordt voldaan aan de gestelde normen.</p>

	deels worden opgelost door de snelheid aan de Straatweg te verlagen naar 30km/u, mits dit ook gecontroleerd zal worden.	Voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein is het niet noodzakelijk de maximum snelheid op de Straatweg te verlagen tot 30km per uur. Daarnaast is een dergelijke ingreep vanuit verkeersoogpunt bezien niet wenselijk. Het betreft hier immers een hoofdontsluitingsweg die ook als zodanig is vormgegeven met vrij liggende fietspaden om gemotoriseerd en (brom-)fietsverkeer van elkaar te scheiden. Eventuele maatregelen om de snelheid te remmen en de weg een 30-km uitstraling te geven zijn kostbaar, zoals drempels, opheffen van de vrij liggende fietspaden en het realiseren van fietsstroken. Drempels worden door hulpdiensten zelfs als zeer hinderlijk ervaren op hoofdontsluitingswegen. Daarnaast komt de totale doorstroom in gevaar. Het toepassen van deze maatregelen wordt dus niet genomen als het niet echt noodzakelijk is.
4	Het onderwerp Duurzaamheid kent slechts 1 pagina in het plan. Terwijl we midden in de energie transitie zitten zie ik de opkomende veranderingen, bijvoorbeeld elektrische auto's, en benodigde maatregelen niet terug in het plan.	<p>De energietransitie (duurzaamheid) vormt een belangrijk uitgangspunt binnen deze gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft daarom eind 2022 een de convenant Duurzame Bouwen provincie Utrecht getekend waarin de randvoorwaarden zijn opgenomen waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe ontwikkelingen zoals de gebiedsontwikkeling Harmonieplein.</p> <p>Het is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk alle expliciete maatregelen te noemen. In de uitwerking van het gebouw blijft er zo vrijheid om de energieprestatie van het gebouw optimaal vorm te geven.</p> <p>De gemeente heeft nog geen beleid voor elektrische auto's in ruimtelijke plannen. Daarom is dit onderwerp niet opgenomen in de toelichting. Wel heeft de gemeente de beleidsregel "Plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's op openbaar terrein" als er na het bouwen van de woningen een laadpaal wordt aangevraagd. We zullen de toelichting inzake duurzaamheid op een aantal punten nog aanscherpen.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.6.</p>
5	Het bestemmingsplan plan geeft ons onvoldoende vertrouwen dat er een grondige analyse is gedaan. Zo is in paragraaf 2.2 te lezen dat er 5 vrijstaande woningen zouden staan in de Gaslaan, maar dit is onjuist. Daarnaast is in Afbeelding 4.2 'Indicatieve inrichting Harmonieplein' te zien dat een eerder besluit van de raad om de Gaslaan niet open te stellen voor doorgaand verkeer niet is verwerkt in dit bestemmingsplan.	<p>Paragraaf 2.2 van de toelichting zal worden aangepast. De titel onder de afbeelding geeft al aan dat het hier een indicatie betreft en niet de definitieve inrichting gebaseerd op een formeel besluit.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.8. en 2.5.9.</p> <p>Een besluit inzake het gebruik van wegen (een-richting, twee-richting, doodlopend etc) is niet per definitie een besluit voor eeuwig. Er kunnen altijd situaties voordoen waarbij het noodzakelijk is een eerder genomen besluit te herzien.</p>

<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven om paragraaf 2.2 het aantal woningen te wijzigen en paragraaf 5.9 Duurzaamheid aan te scherpen. Daarnaast zal paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer worden aangepast n.a.v. de recente verkeersonderzoeken.</p>		

3.9

3.9	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Zuidblok". De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.
1	Het ontwerpbestemmingsplan maakt de komst van een complex met zorgappartementen mogelijk. De maximale bouwhoogte wordt 16 meter. Dit is 13 meter(!) hoger dan het gedeelte van 't Zand waar ik vanuit mijn woonkamer nu op uitkijk. Als dit complex gerealiseerd is raak ik mijn vrije uitzicht op de toren van de Heilige Hartkerk volledig kwijt. Mijn uitzicht zal dan volledig gedomineerd worden door een massaal wooncomplex. Zicht op de blauwe lucht is volledig verdwenen.	Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.3.
2	In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de bewoners van de zorgappartementen geen parkeerplaatsen nodig hebben en dat hun partners/bezoekers in de buurt een parkeerplaats zullen moeten zoeken. Naar mijn idee staat niet vast dat de bewoners van deze (zorg)appartementen nooit een parkeerplaats nodig zullen hebben en bevreemd het mij dat er voor de partners van de bewoners geen bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ik ben dan ook van mening dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de zorgappartementen en de partners van de bewoners in de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Punt daarbij is dat in de communicatie van de gemeente aan de omwonenden (tijdens de overlegmomenten van de klankbordgroep) duidelijk de optie wordt opengehouden	In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 24 sociale huurwoningen met zorglabel, 12 middeldure huurwoningen, 9 koopappartementen, 4 grondgebonden woningen en herstel van de monumentale villa aan de Gaslaan. Omdat de zorgwoningen als sociale huurwoningen worden verhuurd, is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 parkeerplaats per woning. Deze norm is hoger dan voor zorgwoningen. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.6.

	<p>dat het 'zorgcomplex', zoals dit nu staat omschreven, na het vertrek van de aankomende huurder Careyn, wordt veranderd in sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan spreekt immers van sociale woningbouw. De gemeente heeft aangegeven dat Careyn voor 5 jaar heeft getekend, maar dat niet duidelijk is dat dit na deze 5 jaar wordt voortgezet. Indien Careyn niet langer huurt zal er dus een chronisch tekort aan parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe bewoners van deze appartementen, waardoor de parkeeroverlast voor de omwonenden behoorlijk wordt vergroot. Het 'zorgcomplex' bestaat op dit moment uit 34 appartementen en een ruimte die, indien de omstandigheden dit vereisen, omgezet kunnen worden tot twee extra zorgwoningen. Voor het aantal van 36 appartementen, die dan vallen onder de sociale woningbouw, zijn in dat geval dan minimaal 36 parkeerplaatsen nodig, waarin in dit plan niet is voorzien.</p>	
3	<p>Ik heb het grondstuk tussen mijn kadastrale erfgrans en de theaterzaal en kleedkamers van theater 't Zand al sinds 1986 onafgebroken in bezit. Dit grondstuk maakt al meer dan 30 jaar onderdeel uit van mijn tuin en is sindsdien nooit meer door de gemeente of daaropvolgende eigenaren gebruikt. De tuin is, inclusief deze grond, de afgelopen 30 jaar als één geheel onderhouden. Mijn tuin, inclusief het besprokene grondstuk, is volledig omheind en maakt geen onderdeel uit van de publieke ruimte. Gelet hierop ben ik door verjaring eigenaar geworden van het stuk grond. Ik verzoek u mee te werken aan de kadastrale splitsing en de inschrijving van verkrijging van eigendom op te laten nemen in de openbare registers.</p>	<p>Uw verzoek is privaatrechtelijk van aard. U moet hierover tot overeenstemming komen met de huidige eigenaar en zaken notarieel laten vastleggen alvorens tot een kadastrale wijziging kan worden overgegaan. Dit zijn zaken die de gemeente niet regelt in het kader van het bestemmingsplan. Als blijkt dat op grond van de overeenkomst tussen u beiden een stuk grond alsnog de bestemming tuin toegekend moet krijgen dan kunnen wij dat wel in het bestemmingsplan regelen.</p>
4	<p>Het ontwerpbestemmingsplan zal naar mijn stellige indruk zorgen voor een behoorlijke waardevermindering van mijn woning. Ik overweeg dan ook de indiening van een planschadeclaim.</p>	<p>Voor planschade is in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een regeling opgenomen. Zie voor meer informatie onze website www.stichtsevecht.nl. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.9.</p>
5	<p>Hoewel ik het liefst zou zien dat de geplande bouw geen doorgang vindt of de hoogte van het woonblok wordt verminderd, ben ik van mening dat compenserende maatregelen een deel van de aantasting van mijn woongenot op kunnen heffen. Zo zou ik graag zien dat op de grens tussen mijn volledige tuin en het parkeerterrein een stenen tuinmuur van minimaal 2 meter hoogte wordt gebouwd, zodat ik minder last heb van de uitlaatgassen in mijn tuin en niet direct zicht heb op de geparkeerde auto's. Ik heb dit grondstuk al meer dan 30 jaar in bezit en ben, door verjaring, inmiddels eigenaar van deze grond geworden.</p>	<p>Zie ons antwoord onder punt 3.</p>

	Hoewel ik van mening ben aanspraak te kunnen maken op het volledige grondstuk ben ik, samen met mijn dochters, bereid hierover met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan.	
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken.		

3.10

3.10	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Zuidblok". De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.
1	Het vertrekpunt voor het ontwikkelen van het Harmonieplein en de omringende gebieden is het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpskern van Maarssendorp met een aantal speerpunten: 1 Gezellig plein creëren in het oude dorp - 'een aantrekkelijk dorpsplein' 2 Oplossen van de parkeerproblemen in het dorp - 'de verkeersafwikkeling en parkeren' 3 Verbeteren van de leefruimte voor de bewoners - 'een gewenste kwaliteitsimpuls' De plannen die nu gepresenteerd worden in de bestemmingsplannen laten onze inziens een tegengesteld beeld zien.	De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is niet het aanzicht van het bestaande plein verbeteren of oplossen van parkeerproblemen. Deze punten vormden wel een belangrijk aandachtspunt binnen de opzet van het stedenbouwkundig plan. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1. en paragraaf 2.5 onder 2.5.1.
2	Bezwaar tegen de goot- (11m/13m) en nokhoogte(16m) van de nieuwe bouwwerken. In het huidige bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht, 1 juli 2008' zijn de goothoogte 6m en bouwhoogte 10m. Met een mogelijke vrijstelling tot goothoogte van 7,5m en bouwhoogte van 12m. Huidige beeld: 1 De bestaande woning Gaslaan 16 'Groen/Gele Kruisvilla' heeft een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m.	De stelling dat deze bouwhoogte niet passend zou zijn in het dorp wordt niet gedeeld. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder 2.3. Het haakgebouw is overwegend hoger dan 10 meter. Het gebied waar de ontwikkeling is gepland maakt geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht maar grenst eraan. In zijn huidige vorm is er geen sprake van een bijzonder en kenmerkende inrichting die meerwaarde geeft aan het naastgelegen beschermd dorpsgezicht. Behoud van de bestaande situatie is vanuit dat oogpunt bezien dan ook geen noodzaak.

	<p>2 Het huidige appartementengebouw Harmonieplein, 'Haakgebouw, perceel Maarssen A 5129-A 5131-A 5133' heeft een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m.</p> <p>Zuidblok:</p> <p>1 Een woonfunctie, 9 appartementen met in de plint een centrumfunctie - 13m goothoogte/16m bouwhoogte, achter/naast de karakteristieke villa.</p> <p>2 De bouwenvelop voor 34 woningen met zorg (, optie 36 woningen) - 13m goothoogte/16m bouwhoogte.</p> <p>3 Met daar tussen de vier grondgebonden woningen van vier bouwlagen. Deze grondgebonden woningen liggen grotendeels in de slagschaduw van de aansluitende naastgelegen hoogbouwblokken.</p> <p>De opgenomen hoogten van de gebouwen in het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok', en in het concept'Harmonieplein Noordblok', zijn tegengesteld met het karakter, het beschermd dorpsgezicht en de contouren van Maarssendorp. De zichtlijnen vanaf de Straatweg, de Gaslaan, de Bolensteinsestraat, de Bolensteinseweg, de Harmonieweg, het Harmonieplein, de Raadhuisstraat, de Kerkweg, de Breedstraat -met de daarnaast en verder gelegen omgeving rond het Harmonieplein- worden aangetast en doorkruist.</p>	<p>Onze verwachting is dat de ontwikkeling het gebied een enorme kwaliteitsimpuls geeft. In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan het creëren van een plan dat recht doet aan de omgeving. Wij zijn ons ervan bewust dat niet iedereen blij is met deze gebiedsontwikkeling. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter zwaar mee binnen de besluitvorming.</p> <p>De bezonning van naastgelegen percelen is onderzocht. De ontwikkeling van het zuidblok en het noordblok voldoen aan de gestelde richtlijn van TNO.</p>
3	<p>Daarnaast heeft deze hoogte nog een aantal andere bezwaren:</p> <p>1 Er zal tocht- en windhinder ontstaan. Door de engere doorgangen met de bestaande en nieuwe bouwwerken op het Harmonieplein. Door nieuwe wervelingen rondom bouwdelen.</p> <p>2 Er zal een weerkaatsing van geluid ontstaan als de omringende gebouwen rondom het plein 16m hoog worden. Een ongewenste klankkast. Geluidhinder.</p> <p>3 Daarnaast zal er altijd een deel van het plein schaduw hebben van de hoge gebouwen rondom het plein. En krijgen de bestaande ondernemers veel meer schaduw op de terrassen.</p> <p>Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties door de combinatie van lagere bouwhoogten door vermindering van het aantal bouwlagen. In plaats van vier grondgebonden woningen kan een lager appartementengebouw worden gerealiseerd.</p>	<p>In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. In 2006 is op dit punt wel een NEN 8100 uitgebracht waarmee windhinder kan worden berekend. Bij gebouwen die hoger zijn dan 30m is een windonderzoek een verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan. De gebouwen binnen deze gebiedsontwikkeling blijven hier ruimschoots onder.</p> <p>Binnen de akoestische onderzoeken is rekening gehouden met reflecties van geluid tegen gebouwen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van extreme geluidhinder door een klankkast-effect. Er is nog voldoende ruimte rond de gebouwen voor het geluid om zich te verspreiden. De inrichting van de openbare ruimte met voldoende groen en bomen draagt hier ook in positieve zin aan bij.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder 2.3.</p>
4	<p>Het nieuwe plein moet minimaal 25 meter breed zijn. De tekeningen van het zuidblok en het noordblok tonen verspringende voorgevels. Met hierdoor versmallingen rondom het nieuwe plein. Hoe wordt</p>	<p>Het is inderdaad belangrijk dat het plein een bepaalde maat heeft. Het plein heeft een minimale maat maar is op sommige plekken iets breder. De rooilijn van het zuidblok is vastgelegd in het bestemmingsplan als bouwvlak. Het bouwvlak van het</p>

voorkomen dat deze regel van 'minimaal 25 meter breed' niet wordt gecompenseerd in het noordblok. Dat deze bouwwerken met parkeerplaatsen dicht op de bestaande gebouwen/-delen gebouwd worden. Wij maken bij voorbaat bezwaar tegen het compenseren van de tekorten aan breedte meters voor het nieuwe plein in het noordblok. Alternatief: compactere bouwvolumes in het zuidblok. De voorgevels van het zuidblok gelijk met de gevellijn van het bestaande haakgebouw. Hiervoor moet de plangrens van het zuidblok naar binnen worden geschoven.

zuidblok volgt aan de kant van het plein zoveel mogelijk de rooilijn van het haakgebouw. Alleen in de noordoost hoek komt de gevel circa 1,5 meter voorbij de rooilijn van het haakgebouw te liggen. De verspringing is gelegen in het breedste deel van het nieuwe plein.



We hebben gevraagd aan de architect en supervisor of het gebouw 1,5 meter naar achteren geplaatst kan worden. Dit lukt vanwege de beperkte ruimte binnen het zuidblok niet. Deze 1,5 meter is nodig om het hoekgebouw goed vorm te kunnen geven met ruimte voor het (zorg)programma en voldoende ruimte aan de achterzijde voor de ontsluiting van het erf. Daarnaast vonden de stedenbouwkundige supervisor en welstand dat door het naar voren schuiven van het hoekdeel van het gebouw de balkons beter in lijn vallen.

Gezien de afstand tussen beide gebouwen en het tussenliggende fietspad is de verspringing van 1,5 meter in de ruimte bijna niet waarneembaar. De rest van het zuidblok blijft ruim binnen de rooilijn van het haakgebouw. Welstand is akkoord met het voorlopig ontwerp van het zuidblok.

Voor het noordblok zal hetzelfde gelden. Het kan dus voorkomen dat er accenten zijn die iets voorbij de rooilijn uitsteken. De contouren van de gebouwen worden vastgelegd in het bestemmingsplan/omgevingsplan middels een bouwblok of soortgelijke methodiek. Aangezien het bestemmingsplan voor het noordblok nog niet ter

		inzage heeft gelegen kunnen wij een zienswijze die betrekking heeft op het noordblok niet formeel beantwoorden. We zullen uw opmerking t.z.t wel meewegen bij de opstelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor het noordblok.
5	<p>De berekeningen die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen zijn niet volledig en niet juist. Benoemd is dat de toekomstige gebouwen in het zuidblok parkeerplaatsen over hebben. Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen in de dorpskern van Maarssen is niet beschreven. Er moet in de berekening voor de benodigde parkeerplekken rekening worden gehouden met de bestaande situatie. De bezoekers/gebruikers van 't Zand, van het woongebouw Harmonieplein (voorheen o.a. ING-kantoor), supermarkt Dirk, Careyn/GGD, aanliggende ondernemingen parkeren nu in het plangebied. Deze plekken zijn gecompenseerd in het zuidblok, maar worden toegevoegd in het noordblok.</p> <p>Parkeren voor het zuidblok: te projecteren in het plan zuidblok. De 'oud voor nieuw compensatie' behoort toe aan het noordblok. Daarnaast parkeert het huidig bestemmingsverkeer Harmonieplein nu ook in het gebied Beethovenlaan/Bachplein/e.v.</p> <p>De bewoners/bezoekers van de Wilhelminaweg, Herengracht (met meerdere auto's, doch één parkeervergunning), van de Langegracht (autoluw) en de Schippersgracht (te weinig parkeerplaatsen door aanwezige terrassen en afvalcontainers) parkeren ook in het gebied Harmonieweg, Harmonieplein, Bolensteinstraat, Bolensteinseweg. Voor het deel van het Zuidblok voor woningen met zorg (zorgwoningen Snavelenburg) zijn geen parkeerplaatsen opgenomen omdat deze bewoners geen auto hebben. Deze bewoners hebben wel bezoekers en zorgverleners die met auto komen. Daarnaast worden deze woningen in de toekomst sociale huur woningen. Voor deze bewoners zijn wel degelijk parkeerplaatsen nodig die moeten worden meegenomen in de berekening.</p> <p>In de berekeningen Harmonieplein "Zuidblok", "Kindcentrum" en "Noordblok" zijn voor de eigen invullingen van de gebouwen onvoldoende parkeerplaatsen opgenomen. In het Noordblok komt mogelijk een gezondheidscentrum, nieuwe horeca en/of winkels. Naast bezoekers moeten de werknemers van deze ondernemingen kunnen</p>	<p>De onderzoeken die ten grondslag lagen aan het ontwerpbestemmingsplan (parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting) zijn opnieuw uitgevoerd in 2019 voordat het bestemmingsplan voor het kindcentrum werd vastgesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het zuidblok zijn deze onderzoeken in 2023 geactualiseerd. Vooral de parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft een goed beeld van de bestaande situatie en de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied op de verschillende momenten van de dag. Er is in de bestaande situatie sprake van voldoende restcapaciteit. De aanwezige restcapaciteit is meegenomen in het maken van de parkeerbalans.</p> <p>De indruk wordt gewekt dat op de plek van het noordblok en zuidblok niets aanwezig is. Dat is geenszins het geval. De bestaande gebouwen hebben immers een geldende bestemming (Maatschappelijk) die een zekere parkeervraag heeft. Deze parkeervraag mag gesaldeerd worden. Ondank dat gesaldeerd mag worden is ook gekeken naar een parkeerbalans waarbij het theater niet gesaldeerd wordt.</p> <p>De parkeerbalans laat zien dat door de gebiedsontwikkeling de parkeervraag en het parkeeraanbod wijzigen. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in het rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag van het zuidblok en het noordblok op te kunnen vangen. De parkeerdruk zal wel toenemen hetgeen niet ongebruikelijk is in een centrumgebied.</p> <p>Omdat de zorgwoningen in het zuidblok als sociale huurwoningen worden verhuurd, is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 parkeerplaats per woning. Deze norm is hoger dan voor zorgwoningen. Er worden voor de zorgwoningen in het zuidblok dus wel degelijk parkeerplaatsen gerealiseerd.</p> <p>Wat betreft de andere gebruiksfuncties dan wonen zijn we juist heel zorgvuldig te werk gegaan. In de parkeerbalans is met deze gebruiksfuncties ook rekening gehouden. De woonfunctie is het belangrijkste. In het zuidblok is naast de woningen ruimte voor 100m2 centrumfunctie. In het noordblok wordt naast de woningen voornamelijk uitgegaan van 700 m2 waarvan 350m2 voor de bibliotheek en 350m2 voor</p>

	<p>parkeren. Dit is niet meegenomen in de berekeningen. Kortom de berekeningen lijken nu niet volledig en onjuist. Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.</p>	<p>een horecavoorziening. Bij de verdere uitwerking van het noordblok kan dit nog wijzigen maar daaraan zal altijd weer een nieuw parkeeronderzoek ten grondslag moeten liggen.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2 en 2.5 onder 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4, 2.5.5, 2.5.6.</p>
6	<p>Uit het rapport 'BEA Paardenkastanje Harmonieplein, 17490, 31 aug. 2017' blijkt dat duurzame instandhouding van de boom mogelijk is als aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Geen parkeerplaatsen onder de boom 2 Verbetering van de groeiplaats (gronddekking: tegels verwijderen) 3 Bescherming van de groeiplaats tijdens bouw en aanleg. <p>In de bestemmingsplannen "Zuidblok" en "Kindcentrum" wordt benoemd dat er niet direct onder deze boom geparkeerd mag worden. De tekeningen laten een ander beeld zien. Hier zijn parkeerplaatsen opgenomen onder de breedte van de kruin van de kastanjeboom.</p> <p>Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.</p>	<p>De tekening in de toelichting van het bestemmingsplan komt uit het stedenbouwkundig plan dat de raad in maart 2017 heeft vastgesteld. Deze inrichtingstekening van de openbare ruimte is indicatief. Er wordt voor de openbare ruimte een speciaal plan ontworpen waarbij o.a. rekening wordt gehouden met de gegevens uit de recente verkeersonderzoeken, het advies uit het rapport inzake de monumentale boom en duurzaamheidseisen.</p>
7	<p>De afbeeldingen 5.9 van de toekomstige parkeersituatie, die is opgenomen in de ontwerpbestemmingsplannen, houden geen rekening met de huidige bestaande uitritten van de bouwdelen Harmonieweg 1-3 (Van Vredendaal, Verloskundigen-praktijk De Vecht, ZiNkraamzorg Maarssen, Uitvaartcentrum Van Dijk). De uitritten en de in-/uitgangen zijn nodig voor de bedrijfsvoering door de ondernemers. Uitritten worden bekend geacht te zijn, deze zijn vergund voor de percelen.</p> <p>Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.</p>	<p>De tekening in de toelichting van dit bestemmingsplan is indicatief. Het gaat hier dus niet om een definitieve inrichtingstekening. De uitritten die op dit moment zijn vergund en waar eigenaren recht op hebben, blijven in de nieuwe situatie in principe van kracht. Daarnaast willen we de inrichting van de openbare ruimte in goed overleg met bewoners, ondernemers en gebruikers vorm geven. Hiervoor is een apart traject gestart waar o.a. de klankbordgroep voor is uitgenodigd. In het voorjaar van 2021 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden met de klankbordgroep.</p>
8	<p>Deze plannen zorgen voor meer verkeerstromen in het oude dorp door de extra passanten (horeca, gezondheidscentra en winkels) en de extra bewoners (en visite), meer oversteek-/ kruispunten en 24/7 aanwezigheid van verkeer. Dit leidt tot druk met een fysiek en sociaal onveiligere dorpskern op en rondom het Harmonieplein. Hoe wordt</p>	<p>Zoals onder punt 5 al is aangegeven worden niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan zijn genoemd meegenomen in de bestemmingsplannen. Een groot deel van de functies is al aanwezig in het gebied en krijgt alleen nieuwe huisvesting. Er zijn ook functies die verdwijnen zoals de maatschappelijke dienstverlening in de aanbouw van de monumentale villa en theater 't Zand.</p>

	<p>een verkeersinfarct voorkomen, met de komst van al deze extra bewoners/werknemers/bezoekers/passanten, rondom spitsuren?</p> <p>We kennen één brug naar de A2/A12, één route richting de A27/A28, deels samenvallend over de Zuilense Ring. De Straatweg blijkt nu de alternatieve sluiproute van/naar de A2 te zijn.</p>	<p>De verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling is in 2021 apart onderzocht. Feitelijk is er geen sprake van een enorme toename van verkeersstromen en verkeersintensiteiten die een wezenlijke invloed hebben op de bereikbaarheid en doorstroming van het omliggende gebied en toe leidende wegen.</p> <p>De gemeente werkt momenteel aan een mobiliteitsprogramma ter vervanging van het gemeentelijk verkeer en vervoer plan. Voor dit nieuwe plan zijn zeer recent tellingen verricht. Op grond van dit mobiliteitsplan wordt gekeken of en welke maatregelen nodig zijn om een goede verkeersafwikkeling van het dorp te kunnen garanderen.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.2 en 2.5 onder 2.5.8. en 2.5.9.</p>
9	<p>Het verkeer geeft trillingshinder bij de bestaande woningen die veelal 'met funderingen op staal' (geen heiverk, -palen, ed.) zijn gebouwd.</p>	<p>Gezien het type bestrating op de omringende wegen en het aantal vervoersbewegingen van voornamelijk personenauto's zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare trillinghinder. Gezien de functies die zijn voorzien binnen de gebiedsontwikkeling wordt er ook geen aanzienlijke toename van vrachtverkeer verwacht.</p> <p>Zwaar vrachtverkeer kan leiden tot voelbare trillingen. Dit zou aan de orde kunnen zijn bij de bouwfase. Of dit ook zal leiden tot overschrijding van grenswaarden is afhankelijk van de trillingsniveaus en vooral ook het aantal vervoersbewegingen van de vrachtwagens. Voordat gestart wordt met de bouw zal daarom een bouwlogistiek plan gemaakt moeten worden waarin dit soort zaken inzichtelijk worden gemaakt en gekeken wordt naar mogelijke oplossingen. Als daar aanleiding voor is kunnen trillingen tijdens de bouwfase worden gemeten middels trilling meters op de gevels.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.9.</p>
10	<p>Daarbij geeft 24/7 aanwezig verkeer extra geluidsoverlast voor de huidige bewoners in de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat, -weg en de Schippersgracht. Ook door de nieuwe parkeerplaatsen van het deelplan noordblok. De route van en naar deze parkeerplaatsen met de verkeerstroom rondom de monumentale boom en onder/achter het noordblok.</p>	<p>Uit het verkeersonderzoek blijkt een toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. Op dit moment bieden de aanwezige wegen al de mogelijkheid om dag en nacht te gebruiken echter nemen de vervoersbewegingen in de avond en nachtperiode aanzienlijk af gezien het definitief verdwijnen van theater 't Zand dat naast theatervoorstellingen ook ruimte bood voor feesten en partijen.</p> <p>De hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim onder de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per</p>

		<p>etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004]. Dat er dus sprake zal zijn van dag en nacht geluidoverlast door verkeer is niet aan de orde. Daar komt bij dat hier sprake is van een (schil)centrumgebied en niet een rustige woonwijk. Het aanbod van verkeer en de momenten dat men verkeer kan verwachten zijn anders.</p> <p>De geluidbelasting van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in het Noordblok zijn akoestisch berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT), als gevolg van de verkeer aantrekkende werking vanwege het Harmonieplein, ten hoogste 50 dB(A) bedraagt bij de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode, zoals gesteld in het de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd.</p>
11	<p>Voor de kiss&ride strook van het kindcentrum zal de rijrichting in de Gaslaan gewijzigd worden van de Kerkweg naar de Bolensteinseweg. De huidige verkeersblokkade in de Gaslaan naast de Kerk Open Hof wordt verwijderd. De Gaslaan wordt hierdoor een extra weg langs de Straatweg (doorgaande route). De route kruist het huidige fietspad over het Harmonieplein vanaf de Breedstraat. Tevens kruist dit fietspad de 'eigen weg' achter het zuidblok. Een drukke bestaande fietsroute wordt intensiever gekruist, hetgeen de verkeersveiligheid niet verhoogd maar verlaagd.</p>	<p>Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder 2.5.8. en 2.5.9.</p>
12	<p>Speelplein en de ingangen van het kindcentrum zijn aan de zijde van het nieuwe plein, tussen het Zuid- en noordblok, geprojecteerd. Voor de fietsen van de scholieren, bezoekers en personeel zijn een aantal plaatsen op het schoolplein van het kindcentrum voorzien. Maar niet voldoende. Hiervoor worden voorzieningen opgenomen op het trottoir langs de Harmonieweg aan de zijde van het woongebouw 'Bolensteinse Poort' Bolensteinsestraat 19 t/m 33 (presentatie stedenbouwkundige).</p> <p>Fietsen van bezoekers en gebruikers kindcentrum moeten op eigen terrein worden geparkeerd. De openbare ruimte dient mede voor overige bezoekers in het gebied. Voor de sociale veiligheid behoren de ouders/verzorgers de schoolkinderen binnen de 'hekken' van het kindcentrum te ontmoeten. In de huidige situatie van Het Kompas Bolensteinsestraat is het schoolplein groot genoeg voor fietsen, spelen en ontmoetingen. Voor het brengen en halen van de kinderen staan de ouders/verzorgers op de Harmonieweg en hinderen het verkeer</p>	<p>Aangezien het schoolplein kleiner wordt dan de oppervlaktes die beide basisscholen nu ter beschikking hebben is er geen ruimte om hier ook nog de fietsen van de leerlingen te stallen. Daarom is besloten de stallingsruimte voor de fietsen van de kinderen op het Harmonieplein te realiseren.</p> <p>Uw voorstel om de ingang van het kindcentrum alleen vanaf de Bolensteinseweg te laten plaatsvinden is niet wenselijk. Het kindcentrum krijgt verschillende ingangen, namelijk de toegang naar de twee basisscholen vanaf het Harmonieplein waar ook het schoolplein gelegen is, een ingang voor het kinderdagverblijf aan de Bolensteinseweg en 1 nooduitgang aan de Gaslaan. De keuze voor deze ontsluiting van het gebouw is o.a. gelegen in verkeersveiligheid. De kant van het Harmonieplein is namelijk de verkeersluwe kant zonder doorgaande routes hetgeen voor basisschoolleerlingen die veelal met de fiets komen te prefereren is. Daarnaast is hier ruimte aanwezig om voorzieningen te maken voor de fietsen.</p> <p>Het inrichten van de openbare ruimte is geen eenvoudige opdracht. In het ontwerp voor de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met alle gebruikers van</p>

	<p>en de ondernemingen. Sociaal en fysiek onveilige situaties zijn het gevolg. Alternatief: de toegangen tot het Kindcentrum vanaf de Bolensteinseweg. Vanuit de bestaande route vanaf de Straatweg naar de Wilhelminaweg. Met voldoende ruimte, op eigen terrein, om fietsen te parkeren. Om brengen en afhalen te faciliteren.</p>	<p>het openbaar gebied. Naast de wensen van bewoners, ondernemers en andere gebruikers zijn er belangrijke wettelijke eisen waar de openbare ruimte aan moet voldoen. Denk aan alle duurzaamheidseisen, eisen t.a.v. klimaat adaptatie, minimale afmetingen wegen en paden, eisen voor minder validen maar ook groen- en watercompensatie. Ook het gemeentelijk beleid voor openbare ruimte en duurzaamheid brengt eisen met zich mee. En laten we ook de parkeeropgave niet vergeten.</p> <p>In het voorjaar van 2019 zijn we begonnen met het verzamelen van al deze randvoorwaarden. Daarnaast hebben we bij onze gesprekspartners, namelijk de klankbordgroep en gebruikers van het kindcentrum wensen opgehaald. Ook hebben wij dit voorjaar tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 28 mei 2019 gevraagd waar de voorkeur van de gemeenteraad naar uitgaat. Met alle bovengenoemde gegevens is een eerste schetsontwerp gemaakt dat in het voorjaar van 2021 is besproken met de klankbordgroep. Het doel is om in goed overleg met bewoners, ondernemers en gebruikers tot een goed ontwerp te komen.</p>
13	<p>Neem de huidige sociale en fysiek onveilige situaties weg door gebruik te blijven maken van de aanwezige private ruimten en direct aanliggende openbare ruimten. Bouw de percelen niet volledig vol. Het behouden en verbeteren van het leefklimaat, door het weglaten van nieuwe knelpunten.</p>	<p>Zoals onder punt 1 al is aangegeven is er gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Het is niet wenselijk de bestaande bouwvlakken als uitgangspunt te nemen. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van huidige versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is.</p> <p>Daarnaast is bewust gekozen voor de functie wonen in combinatie met de herhuisvesting van de bibliotheek (circa 350m²), een horecagelegenheid van maximaal 350m² en een kleine centrumfunctie van circa 100m². De functies in het Kindcentrum zijn al aanwezig in het gebied maar worden nu samengevoegd in één gebouw. In ruil voor het toevoegen van 81 nieuwe woningen (50 in Zuidblok en 31 in Noordblok) vervalt een theater met ruimte voor 500 gasten en de mogelijkheid voor feesten en partijen. Voor deze nieuwe inrichting worden naast de restcapaciteit extra parkeerplaatsen gemaakt om te kunnen voldoen aan de normen die daar tegenwoordig voor staan. Er is dus geen sprake van ondoordacht toevoegen van functies in het centrum van Maarssen-dorp. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is de gebiedsontwikkeling ook onderwerp geweest van verschillende onderzoeken. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met o.a. verkeersveiligheid maar ook met nieuwe groenvoorzietingen.</p>

14	<p>Het ontwikkelgebied heeft naast de monumentale kastanjeboom meer oudere bomen (o.a. Winterlinde, ca. 25-jarig). Nu lijkt het erop dat deze bomen worden verwijderd. Wij maken hier bezwaar tegen. Bomen zijn van belang voor een goede kwaliteit van de lucht die wij inademen omdat zij de CO₂ die wij produceren afbreken. Gelet op de vele extra gebouwen en bewoners die nu beoogd zijn in de ontwerpbestemmingsplannen moeten deze bomen juist behouden worden. Deze bomen bieden plaats aan de dieren in het gebied. Benoemd zijn diverse vogels en de vleermuizen. Tevens zijn er bijen en hommels door de nectar tijdens de bloei van bomen (, struiken, beplanting). De bomen zijn door de bladmassa gewenste schaduwbomen. De aanvullende openbare verlichtingen rond de extra parkeerhavens en langs de aangepaste verkeersroute kan extra overlast voor de natuur opleveren.</p> <p>Alternatief: behouden en uitbreiden van groen i.p.v. parkeren en verkeer.</p>	<p>Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we de betreffende bomen kunnen laten staan. De enige boom waar we voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. Uw argumenten om de bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte zal ontwerpen. We zullen laten onderzoeken of we de betreffende bomen tijdelijk in depot kunnen plaatsen zodat we ze terug kunnen planten in de nieuwe situatie. Hierbij willen we wel opmerken dat het verplanten van bomen een kostbare aangelegenheid is met een verhoogde kans dat de boom het niet overleefd. Of hiervoor uiteindelijk geld beschikbaar is moeten wij bezien.</p> <p>In het ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte zal zeker aandacht zijn voor nieuw groen. Groen speelt immers een belangrijke rol bij de biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten), bieden van verkoeling in de zomer en het afvangen van fijnstof. Daarnaast is groen heel sfeerbepalend voor een gebied hetgeen de kwaliteit van de omgeving alleen maar ten goede komt. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.6.</p>
15	<p>In de bestemmingsplannen kindcentrum en zuidblok wordt gesproken over de maatregelen die genomen worden voor de geluidsoverlast op geveldelen van gebouwdelen door verkeerslawaaï Straatweg. Daarnaast is een akoestisch onderzoek kindcentrum opgesteld. Het woongebouw 'Bolensteinse Poort' Bolensteinsestraat 19 t/m 33 grenst aan het kindcentrum. Naast privacy die door de plaats en inrichting van het plein wordt weggenomen, is een forse geluidbelasting van het kindcentrum op het woongebouw het gevolg. In beide rapporten ontbreken de belastingen en mogelijke oplossingen met betrekking tot de woningen/woongebouwen aan de Bolensteinsestraat en de Harmonieweg.</p> <p>Alternatief: het schoolplein/speelgebied van het kindcentrum projecteren langs de Bolensteinseweg, gelijk de huidige situatie. Hier zijn de afstanden naar de woningen ruim en bestaand.</p>	<p>Het bestemmingsplan voor het kindcentrum is 30-09-2020 vastgesteld en onherroepelijk. Deze zienswijze is daarmee afgehandeld.</p>
17	<p>Door bemaling treden risico's op zoals beschreven in het Bemalingsadvies Gebiedsontwikkeling Harmonieplein/centrumplan Maarssen - oktober 2017. Voor het kindcentrum en het zuidblok (en het noordblok,) zijn risico's 'mogelijk en 'niet aannemelijk' ingeschat gerelateerd aan uitgangspunten en aannamen: 'de exacte aanlegdiepte is niet bekend'. Voor het noordblok is een stallingsgarage gepland waarvoor de grondwaterstand moet worden verlaagd. Dit zijn risico's.</p>	<p>Circulair bouwen komt voort uit de circulaire economie waar het draait om slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen waardoor deze oneindig hergebruikt kunnen worden. Vandaar de naam circulair ofwel een kringloop. Wij zijn ons heel bewust van de noodzaak om duurzaam te bouwen. Circulair bouwen maakt daar onlosmakelijk onderdeel van uit. Als gemeente kijken we naar de mogelijkheden om materialen her te gebruiken. Niet alleen vanuit duurzaamheidsoogpunt</p>

	<p>Risico's voor bestaande bebouwing nabijgelegen en verder gelegen (>1km) (monumentale) panden in de dorpskern. Naast de wijze van funderen en heiverken voor de bouwdelen. Vanaf 2021 zal circulair bouwen toegepast moeten worden. In de Bestemmingsplannen moet een toelichting worden gevoegd hoe dit toegepast wordt in het plan-gebied en de gebouwen.</p> <p>Alternatief: Geen nieuwe (deels) ondergrondse garage bouwen. Bouw circulair en gebruik het huidig aanwezige palenplan met de huidige verdiept liggende bouwlaag -1 van de bibliotheek voor het stallen en parkeren.</p>	<p>maar ook uit een oogpunt van kostenbesparing. Verder kijken we kritisch naar het gebruik van bouwmaterialen. Circulair bouwen sluit overigens nieuwbouw niet uit.</p> <p>Een ondergrondse parkeergarage onder het noordblok behoort niet langer tot de mogelijkheden. Of de bestaande ondergrondse constructie van de bibliotheek kan worden (her)gebruikt is niet aannemelijk maar kunnen wij op dit moment ook niet uitsluiten.</p> <p>Dat het verlagen van de grondwaterstand risico's met zich meebrengt voor omliggende gebouwen is bekend. Daarom hebben wij in dit stadium een rapport laten maken om dat risico in te schatten. Nu er geen parkeerkelder wordt gemaakt onder het noordblok is er geen noodzaak de grondwaterstand tijdelijk te verlagen.</p>
18	<p>Sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand is kraken per 1 oktober 2010 verboden. Met de invoering van de wet wordt voorkomen dat leegstaande panden gekraakt worden en de leegstand terug te dringen. Als een pand na zes maanden nog steeds leeg staat, dient de eigenaar verplicht de leegstand te melden bij gemeente. Indien het pand langer dan een jaar leeg staat, kan de gemeente een aanbeveling doen, waarbij een gebruiker aangewezen wordt. Naast het bijeenkomstgebouw 't Zand was Kinderdagverblijf 't Opstapje gevestigd dat al leeg staat. 't Zand zelf staat niet leeg, de inventaris is aanwezig maar er is geen actief gebruik sinds medio november 2018. De begroeiing en de voorzieningen tonen geen/verminderd onderhoud.</p> <p>Alternatief: Zo lang de procedures Bestemmingsplannen en Omgevingsvergunningen lopend zijn de bouwdelen tijdelijk (her-) gebruiken.</p>	<p>De eigenaar van het theater heeft een antikraak oppasdienst ingeschakeld. In het theater is tijdelijk een kringloopwinkel gevestigd. De twee basisscholen zijn inmiddels gesloopt en vervangen door het nieuwe kindcentrum.</p>
19	<p>Hoe wordt voorkomen dat de bewoners en ondernemers niet jarenlang overlast hebben van de nieuw en verbouw?</p> <p>1 Hoe lang gaan de verschillende projecten duren.</p> <p>2 Waar komen de bouwkeet/-materieel/materialen te staan?</p> <p>3 Hoe wordt het bouwverkeer door het ontwikkelingsgebied geleid en opgesteld?</p> <p>4 Hoe wordt voorkomen dat de huidige parkeerplaatsen minder/niet toegankelijk zijn tijdens de bouw?</p> <p>Mede gelet op het feit dat het Noordblok als laatste van start zal gaan.</p> <p>Alternatief:</p>	<p>De uitvoering van de gebiedsontwikkeling zal in fases plaatsvinden. Elke bouwfase zal naar verwachting 12 tot 14 maanden in beslag nemen. Elke bouwactiviteit neemt overlast met zich mee. Daarom is het belangrijk om t.z.t. een goed bouwlogistisch plan te maken waarin aandacht is voor het bouwverkeer en de veiligheid en parkeerbehoefte van bestaande gebruikers. Hierover zullen wij t.z.t met de klankbordgroep en ondernemersvereniging van gedachten wisselen. Op dit moment bevinden we ons echter nog in de bestemmingsplanfase. Deze fase moet eerst met succes worden afgerond eer wij verder kunnen met plannen inzake de uitvoering.</p>

	<p>1 De percelen niet volledig bebouwen. 2 Het Noordblok beperken: de huidige bibliotheek binnen het bestaande perceel wijzigen 3 Bouwplaats binnen het betreffende perceel inrichten. 4 Een bouwweg aanleggen voor het Noordblok en Zuidblok vanaf de Kerkweg/Harmonieplein. 5 Een bouwweg aanleggen voor het Kindcentrum vanaf de rotonde Straatweg/Bolensteinseweg over de Gaslaan.</p>	
20	<p>Gelet op het vertrekpunt van de start voor het ontwikkelen van deze plannen zijn wij van mening dat het plaatsen van zoveel extra gebouwen/woningen in het oude dorp geen positief effect heeft op de leefbaarheid van het oude dorp en niet zal leiden tot een gezelliger Harmonieplein. Eerder een verslechtering omdat:</p> <p>1 Nog minder leefruimte voor bewoners (en hun kinderen) 2 Minder groenvoorzieningen 3 Concurrentie voor de huidige ondernemers 4 Groter tekort aan parkeergelegenheid</p> <p>Het oude dorp van Maarssen is geen geschikte plek als oplossing voor de bestaande woningtekorten in de gemeente Stichtse Vecht. Hiervoor is het ontwikkelgebied echt te klein als je het verbeteren van de leefbaarheid en het creëren van een gezellig dorpsplein als verstrekpunt hebt.</p> <p>Alternatief: Als je dit wil oplossen doe je dit aan de rand van het dorp en niet in het dorp.</p>	<p>In de bovenstaande punten en thematische beantwoording zijn wij uitgebreid ingegaan op uw zienswijzen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dat de gebiedsontwikkeling Harmonieplein zal leiden tot een verslechtering van de bestaande situatie delen wij niet. Door de nieuwe stedenbouwkundige inrichting van het gebied zal een veel ruimtelijker geheel ontstaan dan de versnipperde open ruimtes in de bestaande situatie. Vooral het nieuwe plein zal een aanvulling vormen. 2. Er zal binnen de nieuwe openbare ruimte ook aandacht zijn voor bestaande en nieuwe groenvoorziening conform de convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht. 3. Dat er concurrentie zal ontstaan met huidige ondernemers zijn wij niet met u eens. Er wordt immers geen enorme toename van het aantal BVO centrumfuncties voorzien. Er is sprake van 1 centrumfunctie van circa 100m² in het zuidblok en 1 horecafunctie van 350m² in het noordblok. Als bij de opstelling van het noordblok blijkt dat de nu voorziene 350m² te ruim is dan kan gekeken worden naar een andere centrum invulling. 4. Uit de recente verkeersonderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt dat de gebiedsontwikkeling Harmonieplein kan voldoen aan de uitgangspunten en normen die zijn opgenomen in het GVVP. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied voldoende zijn om de parkeervraag van het zuidblok en het noordblok op te kunnen vangen. Ook nu de parkeerkelder voor 31 woningen onder het noordblok niet meer gerealiseerd wordt. De parkeerdruk wordt wel hoger maar dit is niet ongebruikelijk in een centrumomgeving. Binnen de parkeerbalans is voor deze gebiedsontwikkeling nog steeds uitgegaan van de hoge parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan deel B Nota parkeernormen van juli 2015.

		<p>5. Uw voorstel om de behoefte aan woningbouw vooral aan de rand van het dorp te zoeken en niet in het dorp zelf klinkt sympathiek maar is niet realistisch. De kern Maarssen is omringd door een stedelijke contour (rode contour). Hiermee wordt voorkomen dat het landelijk gebied gebruikt wordt voor verdere verstedelijking. Naast wonen is er immers ook behoefte aan ruimte om te recreëren en natuur te ontwikkelen. Inbreidingslocaties zijn voor onze gemeente dan ook de enige optie om aan de behoefte aan woningen te kunnen voldoen. Daar komt bij dat vooral ouderen een grote behoefte hebben om in het centrum te wonen dicht bij de voorzieningen. Deze ontwikkeling voorziet in die behoefte.</p> <p>Zie ook de algemene thematische beantwoording in hoofdstuk 2 waar de belangrijkste punten uit de verschillende zienswijzen aan bod komen.</p>
21	<p>Aangedragen oplossingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Verlaag de hoogte van de gebouwen. 2 Minder bewoners minder auto's -> positief effect op de leefbaarheid en parkeerproblemen in het oude dorp. 3 Lagere gebouwen die beter passen in het oude dorpsgezicht. We zijn immers geen stad. 4 Minder schaduw op het nieuwe Harmonieplein. 5 Geen windtunnel tussen de gebouwen. 6 Minder weerkaatsing van het geluid op het nieuwe plein 7 Het verwijderen van de 4 grondgebonden woningen in het Zuidblok en het realiseren van een lager appartementengebouw. 8 Het oplossen van het woningtekort aan een rand van het dorp en niet in de oude dorpskern. 9 Plaats een gezondheidscentrum in een gebied wat goed bereikbaar is en voldoende parkeergelegenheid heeft, in plaats van in de kern van een dorp wat al te kampen heeft met parkeerproblemen. <p>De oplossingen dragen bij aan het creëren van een gezelligere en passend dorpsplein. Wat ook een positievere bijdrage zal hebben op de leefbaarheid van het oude dorp voor bewoners, maar ook voor passanten.</p>	<p>Zie ons antwoord onder punt 20 en alle voorgaande punten. Zie ook de algemene thematische beantwoording in hoofdstuk 2 waar de belangrijkste punten uit de verschillende zienswijzen aan bod komen.</p>
<p>Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente verkeersonderzoeken. De hellingshoek van het dak opnemen op de verbeelding en de regels.</p>		

3.11

3.11	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.</p> <p>Het bestemmingsplan voor het kindcentrum is 30-09-2020 vastgesteld en onherroepelijk. Deze onderdelen van de zienswijze zijn daarmee afgehandeld en staan niet meer in deze nota.</p>
1	<p>Inzicht in de impact van de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein ontbreekt. Zowel het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein kindcentrum 0-12 jaar” als het “Harmonieplein zuidblok” maken deel uit van de stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” gelegen in het hart van Maarssen-dorp. Later zal ook het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein noordblok” ter inzage liggen. In de toelichting wordt op pagina 7 gesteld dat de fasering van de drie deelgebieden niet gelijk oplopen waardoor ervoor is gekozen voor elk deelgebied een apart bestemmingsplan op te stellen. Hiermee zou onnodige vertraging worden voorkomen. Ten eerste merken wij op dat thans zowel het ontwerpbestemmingsplan kindcentrum als zuidblok ter inzage liggen. Daarmee wordt de stelling dat het combineren van deelgebieden tot vertraging zou leiden door de gemeente reeds zelf gedeeltelijk ontkracht.</p>	<p>Er is een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. De basis van de gebiedsontwikkeling ligt daarmee vast en kan nader worden uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is altijd uitgegaan van verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgevoerd. Het kindcentrum is inmiddels gerealiseerd.</p> <p>Dat de impact van de totale gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein niet inzichtelijk is gemaakt is niet juist. Het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. In de onderzoeken die zijn uitgevoerd zijn naast de ontwikkeling van het kindcentrum en het zuidblok ook de ontwikkeling van het noordblok en plein meegenomen. Neem als voorbeeld het akoestische onderzoek van het schoolplein waarin het zuidblok en de uitgangspunten voor het noordblok, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, als uitgangspunt zijn meegenomen. En de verkeersonderzoeken waarin het zuidblok en de voorgenomen functies voor het noordblok zijn meegenomen.</p> <p>Wij hebben op grond van de zienswijzen voor de vaststelling van het bestemmingsplan zuidblok wel aanvullende onderzoeken gedaan waaronder het onderzoek naar de verkeersintensiteiten. Daarnaast zijn enkele onderzoeken, waaronder de parkeerbalans en stikstof, geactualiseerd of geheel opnieuw uitgevoerd.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording onder paragraaf 2.7 en 2.8.</p>

2	<p>De gebouwen die zijn geprojecteerd in het noordblok worden gebruikt in het akoestisch onderzoek van het kindcentrum (Geluid op de omgeving vanwege kindcentrum Antegroep dd 12 februari 2019). In dit onderzoek van 12 februari is uitsluitend beoordeeld wat de geluidbelasting op de omgeving wordt vanwege het kindcentrum. De geluidbelasting vanwege de overige ontwikkelingen aan het Harmonieplein is buiten beschouwing gelaten in deze berekening. In de modellering van dit akoestisch model is evenwel aangenomen dat de overige ontwikkelingen weldegelijk doorgang vinden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de overzichtstekeningen die in de bijlagen van het akoestisch rapport zijn opgenomen. Alle nieuwe bebouwing dat aan het Harmonieplein zal worden opgericht maakt onderdeel uit van de akoestisch modellering. Daarnaast zijn op het noordblok ontvangerpunten gelegd voor de woningen (geluidgevoelige objecten) die daar in de toekomst zullen worden gerealiseerd.</p> <p>In het akoestisch onderzoek van 12 februari 2019 wordt op pagina 10 van 29 boven en onder afbeelding 3.2 het volgende aangegeven: "In onderstaande afbeelding 3.2 is een impressie weergegeven van een mogelijke invulling van de herontwikkeling rond het Harmonieplein (concept stedenbouwkundig plan oktober 2017), uitgaande van één centraal schoolplein aan het Harmonieplein. Zoals gezegd zijn de resultaten van de akoestische doorrekening en uitwerking van benodigde maatregelen zoals gepresenteerd in onderliggend rapport, gebaseerd op dit ontwerp. Het onderzoek is, zoals gezegd, bedoeld om aan te tonen of het plan voor het kindcentrum haalbaar/uitvoerbaar is. Dus men maakt bij het akoestisch onderzoek gebruik van de bebouwing die op grond van een nog uit te werken deelplan mag worden opgericht. Daarmee zijn dus hoogte, afmetingen en (geluidgevoelige) functies al vastgelegd voor het noordblok doch wil men met het onderzoek kindcentrum enkel aantonen of de geluidbelasting die vanwege het kindcentrum optreedt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.</p>	<p>Het bestemmingsplan voor het kindcentrum is 30-09-2020 vastgesteld en onherroepelijk. Het onderdeel van de zienswijze dat expliciet betrekking heeft op de ruimtelijke inpasbaarheid van het kindcentrum is daarmee afgehandeld.</p> <p>Er is een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. De contouren van de nieuwe bouwblokken en gewenste bouwmassa kunnen gebruikt worden als uitgangspunt voor de onderzoeken. Ook de mogelijke functies zijn in het stedenbouwkundig plan benoemd. Wij zien niet dat wij daarmee zijn uitgegaan van verkeerde aannames.</p> <p>Het akoestisch onderzoek van 12 februari 2019 laat zien wat het effect van het kindcentrum is op de bestaande omgeving. Daarnaast is duidelijk gemaakt wat de effecten zullen zijn op de nieuwe woningen als gebouwd wordt conform het stedenbouwkundig plan. Met dit onderzoek is aangetoond dat de totale gebiedsontwikkeling van het kindcentrum, zuidblok en noordblok onder voorwaarden passend is. De voorwaarden zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplannen voor het kindcentrum en het zuidblok.</p> <p>De geluideffecten voor bestaande en nieuwe woningen rond het kindcentrum worden, gezien de ligging van de woningen op korte afstand van het kindcentrum, voornamelijk bepaald door stemgeluid op het schoolplein. Hiernaar is specifiek onderzoek gedaan. Verschillende soorten geluiden zoals stemgeluid van kinderen of verkeersgeluid op straat kunnen niet bij elkaar worden geteld. Dit omdat de toetsingscriteria per soort geluidbron zijn geformuleerd en de beoordelingscriteria verschillen, vanwege verschil in hinderbeleving tussen de geluidsoorten. Dat neemt niet weg dat alle effecten zijn onderzocht en beschreven. Ook de mogelijke gebruiksfuncties van het noordblok en de openbare ruimte (parkeren, verkeer, terrassen en evenementen). Voor de geluidseffecten van terrassen en evenementen op het plein zijn aanvullende geluidsrapporten gemaakt. Met behulp van deze rapporten kunnen speciale regels en voorwaardelijke verplichtingen worden gemaakt voor het bestemmingsplan noordblok.</p> <p>Zie verder de thematische beantwoording onder paragraaf 2.4.</p>
3	Eenzelfde constatering kan worden gedaan voor het memo Beschouwing geluideffecten Harmonieplein te Maarssen Antegroep dd	De gegevens die worden genoemd staan in het stedenbouwkundig plan dat op 7 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is mogelijk op grond van dit

	<p>17 juli 2018 dat thans ter inzage ligt. In dat memo worden de effecten van de functies die zijn voorzien in het noordblok, zoals horeca in de plint, bovenwoningen en dergelijke, akoestisch beschouwd. Dit duidt er naar onze mening toch op dat ook het noordblok gereed lijkt te zijn voor publicatie middels een ontwerpbestemmingsplan dan wel voltooiing van het deelplan niet lang meer op zich laat wachten. Het argument van de gemeente dat vertraging zou optreden wanneer de drie deelplannen gelijktijdig moeten worden gepubliceerd lijkt naar onze mening dan ook niet steekhoudend.</p>	<p>stedenbouwkundig plan een ontwerpbestemmingsplan te maken voor het noordblok. Dit is om andere redenen niet gewenst.</p> <p>De gemeente wil deze locatie niet zelf ontwikkelen en zal de gronden op de markt aanbieden. Gelijk als bij het Domineeslaantje in Breukelen zullen wij ontwikkelaars vragen een schetsplan in te dienen. Op grond van het plan maken wij een keuze welke ontwikkelaar de locatie mag ontwikkelen. Deze ontwikkelaar koopt vervolgens de grond van de gemeente om zijn plan te kunnen realiseren. Pas daarna zal een ontwerpbestemmingsplan/omgevingsplan worden gemaakt en niet eerder. De onderzoeken zullen op dat moment geactualiseerd worden of aangevuld.</p> <p>De onderzoeksgegevens van o.a. het kindcentrum en verkeer vormen belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het noordblok. Verder geeft u met deze zienswijze zelf al aan dat de effecten van het noordblok op de omgeving wel degelijk zijn onderzocht en als onderdeel van het bestemmingsplan kindcentrum en zuidblok zijn meegenomen. Van het doelbewust achterwege laten van gegevens of het niet willen tonen van de totale impact op de omgeving is dan ook geen sprake.</p>
4	<p>Daarbij merken wij op dat de bebouwing van het nog uit te werken deelplan noordblok nu is vastgelegd en onderdeel uitmaakt van het deelplan kindcentrum. Wanneer de uitgangspunten van het deelplan noordblok wijzigen zullen ook de uitgangspunten voor de onderzoeken die bij het kindcentrum en zuidblok zijn gebruikt niet langer juist zijn. Hoe gaat de gemeente daar dan mee om? Dit lijkt niet alleen onhandig maar ook procedureel onjuist.</p>	<p>Wij delen uw mening niet dat het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen die een totale gebiedsontwikkeling mogelijk maken procedureel onjuist zou zijn. Het is immer ook mogelijk een globaal bestemmingsplan te maken dat gefaseerd nader wordt uitgewerkt. Dat de uitgangspunten en daarmee de conclusies voor de akoestische onderzoeken van het kindcentrum ten aanzien van het noordblok wijzigen zien wij niet.</p> <p>Voor de berekening van de akoestische impact vormen als uitgangspunt de contouren van de bestaande woningen en voor de nieuwbouw de bouwcontouren in het stedenbouwkundig plan. Het onderzoek kan nu juist als hulpmiddel dienen voor de nadere inrichting van het zuidblok en vooral het noordblok. Men moet immers rekening houden met de maximaal toegestane gevelbelasting die in het akoestisch onderzoek is weergegeven. Eventuele wijzigingen in het plan noordblok zullen in het kader van het bestemmingsplan/omgevingsplan noordblok nader moeten worden bekeken. De kaders die in het bestemmingsplan kindcentrum en zuidblok ten aanzien van geluid van het kindcentrum zijn gesteld, zijn hiervoor leidend. Eventuele wijzigingen in plan noordblok hebben daarom geen gevolgen voor (de onderbouw van) het bestemmingsplan zuidblok of kindcentrum.</p>

5	<p>Wat de redenen ook mogen zijn voor de gefaseerde aanpak die door de gemeente wordt gehanteerd, feit is dat de gemeente er belang bij kan hebben het totale stedenbouwkundige plan op te knippen. Met het opknippen wordt er immers voor omwonenden geen helder inzicht verschaft van de impact die de totale ontwikkeling van het hart van Maarssen-dorp met zich mee zal brengen. Door steeds deelplannen uit te werken wordt telkenmale slechts een gedeelte van de hinderbeleving beoordeeld en wordt de mogelijke hinder vanwege de totale herontwikkeling achterwege of onderbelicht gelaten.</p> <p>Nu de gemeente heeft besloten het stedenbouwkundige plan in drie deelgebieden op te knippen wordt de hinderbeoordeling van het totale plan eveneens opgeknipt in drie stukken. Als voorbeeld nemen we nogmaals het hinderaspect geluid. Voor dit aspect moet worden getoetst in hoeverre met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan nog altijd een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor omwonenden. Dit maakt dat middels een akoestisch onderzoek inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbelasting optreedt ter plaatse van onze woningen vanwege de functies die volgens het bestemmingsplan kunnen worden opgericht. Daarbij moet naar onze mening worden gekeken naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan deze functies biedt. In geen van de stukken die thans ter inzage ligt wordt berekend wat de totale gezamenlijke geluidbelasting zal bedragen op onze woningen vanwege de functies die kunnen worden opgericht volgens de separate deelplannen. Kortom het stedenbouwkundig plan vormt een geheel waarvan de impact in zijn geheel moet worden onderzocht en beoordeeld. Dit is relevant omwille van het feit dat in zowel Kindcentrum als Zuidblok als Noordblok als het Harmonieplein zelf hindergevend functies kunnen worden geëxploiteerd als scholen, evenementen, horeca met diverse terrassen, winkel, een markt en diverse maatschappelijke functies alsmede een groot aantal woningen (inclusief verkeersbewegingen).</p> <p>Gebaseerd op bovenstaande is onze primaire zienswijze dat de procedures voor beide ontwerpbestemmingsplannen (Kindcentrum en Zuidblok) dienen te worden beëindigd om vervolgens een totaal bestemmingsplan dat het gehele Harmonieplein Maarssen-Dorp omvat in procedure te brengen.</p>	<p>Gezien de transparante manier waarop wij de klankbordgroep en bewoners via onze speciale website van informatie hebben voorzien, is er geen reden aan te nemen dat er sprake is van een “verborgen agenda”. Door te starten met een stedenbouwkundig plan, dat qua ruimtelijke impact nader is onderzocht, is de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling in de basis inzichtelijk gemaakt. We hadden ervoor kunnen kiezen dit stedenbouwkundig plan en bijbehorende onderzoeken direct in een bestemmingsplan te gieten. Dan hadden we veel aannames moeten doen aangezien het uiteindelijke ontwerp voor het bouwplan en de te realiseren functies nog niet duidelijk zijn. Door de bestemmingsplannen en bijbehorende onderzoeken zoveel mogelijk aan te sluiten op een concreet bouwplan (schetsontwerp of voorlopig ontwerp) ontstaat een veel exacter beeld van de ruimtelijke invulling waar de onderzoeken op zijn afgestemd</p> <p>Dat slechts een gedeelte van de hinderbeleving in beeld is gebracht is niet juist. Zie verder onze voorgaande antwoorden over dit onderwerp. Met uw zienswijze wekt u de indruk dat er op dit moment geen functies aanwezig zijn in de directe omgeving van de bewoners. Die indruk is onjuist. De locaties die onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling hebben in het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht een Maatschappelijke bestemming. Op grond van de regels in dit bestemmingsplan en de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit is er al veel mogelijk in de nabijheid van de bewoners. Op korte afstand van bewoners ligt o.a. het theater ('t Zand). Verder ligt in de nabijheid het bestaande Harmonieplein waar evenementen, zoals Koningsdag worden gehouden. Tot slot ligt rond de bestaande woningen een openbaar gebied waar op grond van de gelende regels in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht voorzieningen mogen worden aangelegd, zoals parkeerplaatsen, straatverlichting en ondergrondse containers.</p> <p>Er is zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen in het gebied. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder paragraaf 2.2.</p> <p>Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is de gebiedsontwikkeling onderwerp geweest van verschillende onderzoeken. We kunnen er echter niet aan voorbij gaan dat de functies waar u overlast van verwacht al aanwezig zijn in het gebied en als zodanig zijn bestemd. Daarnaast betreft het hier een centrum-/overloopgebied waar een ander hinderregiem geldt dan in een rustige woonwijk. Neemt niet weg dat we bij de opstelling van deze gebiedsontwikkeling zorgvuldig met de omgeving zijn omgegaan en de ruimtelijke impact uitvoerig hebben onderzocht.</p>
---	---	--

6	<p>Gebaseerd op bovenstaande is onze primaire zienswijze dat de procedures voor beide ontwerpbestemmingsplannen (kindcentrum en zuidblok) dienen te worden beëindigd om vervolgens een totaal bestemmingsplan dat het gehele Harmonieplein Maarssen-Dorp omvat in procedure te brengen.</p>	<p>De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening verzetten zich niet tegen het gefaseerd uitwerken van een stedenbouwkundig plan zoals in dit geval. Wij zien geen reden de procedure voor beide bestemmingsplannen te staken. Het bestemmingsplan kindcentrum is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk.</p>
7	<p>In paragraaf 1 van de Akoestisch memo Beschouwing geluideffecten Harmonieplein te Maarssen Anteagroup 17 juli 2018 wordt gesteld dat naast het Kindcentrum ook gevarieerde functies zijn voorzien zoals woningen, winkels en maatschappelijke diensten. Ook op pagina 3 lezen we dat ten noorden van het Harmonieplein twee openbare parkeerplaatsen zijn voorzien welke zouden zijn bedoeld voor bezoekers aan de winkels en bedrijven aan het Harmonieplein. Op pagina 4 is duidelijk gesteld dat er horeca wordt voorzien in de plinten van het noordelijk bouwblok. In deze memo wordt echter totaal niet beoordeeld in hoeverre de mogelijk te vestigen winkels, horeca en bedrijven leiden tot (geluid)overlast ter plaatse van onze woningen. Is er sprake van winkelwagentjes of bevoorrading met vrachtwagens en zo ja wat bedraagt hiervan de geluidbelasting? Mag muziekgeluid ter plaatse van de appartementen worden verwacht? Ook hierop wordt geen antwoord gegeven.</p> <p>Op pagina 2 van 6, eerste alinea wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek Kindcentrum van 13 juni 2018. De versie die echter ter inzage ligt van voornoemd onderzoek betreft de versie van 12 februari 2019. In hoeverre zijn in de versie van februari 2019 wijzigingen aangebracht die van belang zijn voor het memo van 17 juli 2018? Op pagina 3 is juist boven hoofdstuk 3 aangegeven dat de gemeente niet voornemens is het Harmonieplein in het bestemmingsplan te bestemmen als een evenementenlocatie. Daarover wordt opgemerkt dat deze mogelijkheid weldegelijk ligt besloten in de planregels voor het Kindcentrum (artikel 3.1 onder d). Daarnaast is op pagina 5 van het memo in de laatste alinea gesteld dat een festiviteit in de categorie A of B (waaronder een kermis!) een geringe impact kan hebben op de omgeving. Voorts stelt het memo dat het geluidniveau vanwege een dergelijke festiviteit acceptabel is te noemen voor de omgeving en het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Een onderbouwing van deze bewering wordt niet gegeven.</p>	<p>Er is zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen in het gebied. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder paragraaf 2.2.</p> <p>Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is de gebiedsontwikkeling onderwerp geweest van verschillende onderzoeken. We kunnen er echter niet aan voorbij gaan dat de functies waar u overlast van verwacht al aanwezig zijn in het gebied en als zodanig zijn bestemd. Het betreft hier verder een centrumgebied waar een ander hinderregiem geldt dan in een rustige woonwijk.</p> <p>Gezien de bovengenoemde oppervlaktes is een detailhandelsfunctie met winkelwagentjes niet aannemelijk. Wat betreft de terrassen en evenementen hebben wij aanvullend onderzoek gedaan dat de basis zal vormen voor regels in het bestemmingsplan noordblok. Uit deze onderzoeken blijkt dat het geluid van het schoolplein van het kindcentrum de bepalende factor is. Het toevoegen van terrassen en evenementen op het nieuwe plein zal altijd vanuit dat oogpunt worden gezien.</p> <p>Het schoolplein van het kindcentrum wordt geen evenementenlocatie, zoals bedoelt in het evenementenbeleid van de gemeente. Het schoolplein maakt onderdeel uit van de inrichting en mag op grond van het Activiteitenbesluit incidenteel gebruikt worden voor onderwijs gerelateerde activiteiten, zoals Sinterklaas, kerstviering en het zomerfeest.</p>

	<p>Naar onze mening is daarmee ook het memo van Anteagroup van 17 juli 2018 onvolledig en zijn de conclusies die daarin zijn opgenomen ongefundeerd. Onze conclusie is dat het gehele akoestisch onderzoek opnieuw uitgevoerd dient te worden rekening houdend met de hiervoor onder punt 3 van onze zienswijze naar voren gebrachte bezwaren.</p>	
8	<p>Hoewel men zou mogen verwachten dat juist wordt voorkomen dat in oude dorpskernen meer verkeersbewegingen gaan plaatsvinden zal het Noordblok, zoals ook het Zuidblok en het Kindcentrum heel veel meer verkeersbewegingen opleveren. Niet alleen de extra woningen (31 in totaal) die zullen worden gerealiseerd zullen extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben, maar de realisatie van horeca met diverse terrassen en de mogelijkheid tot het houden van evenementen leidt onzes inziens eveneens tot heel veel meer verkeer. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de bewoners van de nieuwe woningen ook gebruik zullen maken van de bestaande parkeerplaatsen aan de Bolensteinsstraat en Bolensteinseweg, waar het parkeerprobleem thans al nijpend is en de parkeervakken te smal zijn. Hoe zit het bovendien met vrachtverkeer dat de winkels, horeca en maatschappelijke functies zal moeten bevoorraden? Dit alles wordt in het plan niet belicht. Voor de bewoners is het van groot belang dat de Bolensteinsstraat eenrichtingsverkeer blijft en dat ten behoeve van de ontsluiting van het Kindcentrum de Gaslaan voor doorgaand verkeer wordt geopend, zodat er twee ontsluitingsmogelijkheden ontstaan (zowel bij de Gaslaan als bij de rotonde bij restaurant Auguste).</p>	<p>De parkeerbalans laat zien dat door de gebiedsontwikkeling de parkeervraag en het parkeeraanbod wijzigen. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting van 2023 geeft een goed beeld van de bestaande parkeersituatie. Er is geen sprake van een bestaand tekort maar van voldoende restcapaciteit in en 200 meter rond het plangebied. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige restcapaciteit voldoende zijn om de parkeervraag van het zuidblok en het noordblok op te kunnen vangen. Ook nu de parkeerkelder voor 31 woningen onder het noordblok niet meer gerealiseerd wordt. De parkeerdruk wordt wel hoger. Dit is niet ongebruikelijk in een centrumomgeving. Binnen de parkeerbalans is voor deze gebiedsontwikkeling nog steeds uitgegaan van de hoge parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan deel B Nota parkeernormen van juli 2015.</p> <p>In 2021 is een verkeersonderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten. Wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten blijkt dat de drie ontwikkellocaties (kindcentrum, zuidblok en noordblok) zorgen voor een beperkte hoeveelheid extra verkeer. Het onderzoek laat zien dat op de wegen binnen het plangebied de hoeveelheden autoverkeer in de huidige situatie en de toekomstige situatie ruim onder de maximaal acceptabele hoeveelheden blijven. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig anders dan het op sommige punten aanbrengen of aanpassen van bebording en wegmarkering.</p> <p>Vanwege de bezwaren van omwonenden is onderzocht of er een alternatief is voor het opheffen van de knip in de Gaslaan. Het bovengenoemde onderzoek laat echter zien dat het opheffen van de knip de enige haalbare optie is.</p> <p>Zie de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 onder 2.5.</p>
	<p>De zienswijze heeft aanleiding gegeven de toelichting op onderdelen aan te passen.</p>	

3.12

3.12	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
		<p>Deze Nota zienswijzen hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok”. De nota is veranderd ten opzichte van de Nota zienswijzen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum” hoorde. De beantwoording is anders geformuleerd of uitgebreid om meer te verduidelijken. In de tussenliggende periode zijn sommige uitgangspunten veranderd en zijn er aanvullende onderzoeken gedaan t.a.v. verkeer en stikstof. Dit heeft tot gevolg dat de beantwoording ook inhoudelijk anders is.</p>
1	<p>In het bestemmingsplan staat <i>“De gemeenteraad heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca, dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd zoals een weekmarkt. Op deze manier krijgt dit deel van het dorp, dat grenst aan het beschermd dorpsgezicht, een gewenste kwaliteitsimpuls”</i>. Naar mijn mening voldoet het plein reeds aan de genoemde criteria. Er kan hooguit gediscussieerd worden over de aantrekkelijkheid van het plein en dat gebeurd ook. Maar dan gaat het over de architectonische kwaliteit van het bestaande appartementencomplex en niet over de andere huidige aspecten zoals theater “Het Zand” de bibliotheek de aantrekkelijke horeca en de school die ook nog aan het huidige plein grenst. De schijnoplossing die wordt geboden in het bestemmingsplan om een “aantrekkelijk dorpsplein” te realiseren is het afbreken van goede voorzieningen (“Het Zand”, de bibliotheek en de school) en vervolgens het hele plein vol te bouwen met 4/5 verdiepingen hoge flatgebouwen. Tevens worden alle bomen en de beuken heg die de aantrekkelijkheid van het plein moesten versterken weg gehaald. Juist nu ze na al die jaren tot volle wasdom gekomen zijn.</p>	<p>De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is niet het aanzicht van het bestaande plein of oplossen van parkeerproblemen. De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein”. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1.</p> <p>Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we sommige bomen en struiken kunnen laten staan. De enige boom waar we voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. De kans is groot dat de bomen op het pleintje binnen de oksel van het haakgebouw blijven staan.</p> <p>In het ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte zal zeker aandacht zijn voor nieuw groen. Groen speelt immers een belangrijke rol bij de biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten), bieden van verkoeling in de zomer en het afvangen van fijnstof. Daarnaast is groen heel sfeerbepalend voor een gebied hetgeen de kwaliteit van de omgeving alleen maar ten goede komt.</p>

		Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.6.
2	<p>Er is sprake van kapitaalvernietiging en het is dan ook de vraag of de bestemmingsplannen financieel haalbaar zijn. Een eerder plan voor het opknappen van het plein ligt al meer dan tien jaar in de onderste la. In dit verband wijs ik op hoofdstuk 7 “Economische uitvoerbaarheid”. Daar staat o.a; “Voor deelgebieden 1 (Kindcentrum) en 3 (Noordblok) geldt dat de gemeente initiatiefnemer is van dit bestemmingsplan. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Voor het project is een GREX vastgesteld. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de totale financiële kaderstelling, waarbij de kosten grotendeels zijn gedekt door de grondopbrengsten”. Hoe weet u dat de kosten “anderszins zijn verzekerd” voor wat betreft het Noordblok als het bestemmingsplan er nog niet is. Mocht het plan uiteindelijk door de enorme kapitaalvernietiging (sloop bibliotheek en school, herinrichting plein) niet te betalen zijn dan komen we uiteindelijk met een “half”plein te zitten. Dit is dan ook wellicht de reden dat u het totale bestemmingsplan in drie delen heeft verdeeld.</p>	<p>In het stedenbouwkundig plan is altijd uitgegaan van verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgewerkt. Voor het kindcentrum en het zuidblok was voldoende informatie beschikbaar in de vorm van overeenkomsten en schetsontwerpen van de gebouwen om tot ontwerpbestemmingsplannen te komen. Het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.8.</p> <p>De realisatie van het nieuwe kindcentrum is geheel gefinancierd vanuit onderwijs. Dit deelproject is inmiddels afgerond. De bestaande gebouwen binnen het noord- en zuidblok zijn technisch afgeschreven en de investeringen om deze gebouwen duurzaam en toekomstgericht te maken zijn te groot. Daarnaast is er functioneel geen match meer. Investeren in o.a. woningbouw die voldoet aan de wettelijke eisen en wensen van deze tijd verdient daarom de voorkeur. Als we de bestaande situatie laten zoals het is zullen de kosten t.a.v. de afgeschreven bebouwing alleen maar verder oplopen.</p> <p>Voor het zuidblok is een anterieure overeenkomst en allonge gesloten met de ontwikkelaar waarmee het kostenverhaal is geregeld.</p> <p>Het is wenselijk voor het noordblok ontwikkelaars te vragen een schetsplan in te dienen. Op grond van het plan en bod wordt een keuze gemaakt welke ontwikkelaar de locatie mag ontwikkelen. Deze ontwikkelaar koopt vervolgens de grond van de gemeente om zijn plan te kunnen realiseren. Deze systematiek is ook bij het Domineeslaantje in Breukelen toegepast (Hortensekwartier).</p> <p>De inrichting van het openbaar gebied wordt gefinancierd uit de drie deelplannen. De opbrengsten uit het noordblok zijn deels bestemd om de kosten voor de inrichting van het plangebied te dekken. Daarnaast zijn er reguliere onderhoudsbudgetten van de gemeente beschikbaar. Vanuit onderwijs is een bijdrage geleverd aan de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte daar waar het een directe relatie heeft met het kindcentrum.</p> <p>Voor de gebiedsontwikkeling is een GREX vastgesteld die elk jaar wordt geïndexeerd. De jaar is de GREX ook geactualiseerd. De opbrengsten en kosten zijn opnieuw bekeken. Voor de opbrengsten is een reële inschatting gemaakt om te voorkomen dat de inkomsten tegen vallen. De actualisering van de GREX kan er</p>

		toe leiden dat de plannen aangepast moeten worden. In dat kader hebben wij moeten besluiten dat de geplande parkeerkelder voor 31 auto's onder het noordblok niet langer uitvoerbaar is. De GREX laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein nog steeds financieel uitvoerbaar is.
3	In paragraaf 3.3.4 maakt u bekend dat er in 2017 een horecavisie is gepresenteerd. Deze zou tot stand zijn gekomen in actieve samenwerking met de lokale horeca. Naar ik vernomen heb is daar binnen de Horeca niets van bekend. Voorts wordt geconstateerd dat deze horecavisie in 2019 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In uw hoofdstuk over de centrumfuncties gaat u er gemakshalve maar van uit dat deze visie reeds een voldongen feit is. De conclusie dat er ruimte is voor toevoeging van enkele horecavoorzieningen is dan ook zeer voorbarig. Ik trek deze conclusie ernstig in twijfel te meer daar dit tevens geheel in strijd is met het vigerende beleid. Wel is er in het verleden sprake geweest van de verhuizing van de bestaande horeca op het Harmonieplein naar het noordblok. Dat zou zonder een financiële bijdrage aan de bedrijven onmogelijk zijn. Daarom is dit ook niet meer in de plannen terug te vinden naar ik veronderstel.	Het horecabeleid is op 3 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De plint van het huidige haakgebouw op het Harmonieplein vormt een horecaconcentratiegebied. Er zijn geen plannen om deze horecabedrijven te verplaatsen naar het noordblok. Dit idee is ooit geopperd maar verder niet uitgewerkt. In het noordblok wordt wel ruimte gereserveerd voor maximaal 350m2 daghoreca of een restaurant. Als bij de opstelling van het bestemmingsplan voor het noordblok mocht blijken dat er geen behoefte is aan 350m2 extra horeca dan kan gekeken worden naar een andere centrumfunctie.
4	Ik adviseer u om alle plannen te heroverwegen. Het voldoet op geen enkele wijze aan het gestelde doel (versterking van een "aantrekkelijk dorpsplein"), het betreft een grote kapitaalvernietiging, het kost ons het enige fatsoenlijke theater van de gehele gemeente en het kost de bewoners en de bedrijven op het plein een enorm aantal kopzorgen m.b.t. verkeer, parkeren, uitzicht en terrasbeleving.	Uit de verkeersonderzoeken die hebben plaatsgevonden in 2019 en 2023 blijkt dat de gebiedsontwikkeling Harmonieplein kan voldoen aan de uitgangspunten en normen die zijn opgenomen in het GVVP. Zie verder de thematische beantwoording in hoofdstuk 2 paragraaf 2.1 en 2.5.
5	De zienswijze van de VVE Harmonieplein wordt gedeeld.	Zie de beantwoording onder 3.2.

4 Ambtshalve wijzigingen

Nr	Omschrijving wijziging bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok	Aanpassing plan
1	De conclusies van de aanvullende en geactualiseerde onderzoeksrapporten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast worden deze rapporten toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.	toelichting
2	Bij het vaststellen van het peil geldt de standaardregel dat de hoogte van de nabijgelegen weg het uitgangspunt vormt. Het kan echter voorkomen dat door hoogteverschillen in de omgeving deze standaardregel niet voldoende is. De regels om het peil te meten worden daarom aangevuld met een mogelijkheid dat het college bij onduidelijkheid het peil kan vaststellen.	regels
3	Regels en begrippen die betrekking hebben op de mogelijkheid een hotel of pension te vestigen worden verwijderd omdat met een dergelijke functie binnen de parkeeronderzoeken geen rekening is gehouden.	regels
4	Het Stedenbouwkundigplan Harmonieplein zegt ook iets over de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen en openbare ruimte. Om de beeldkwaliteit juridisch te borgen is het van belang het Stedenbouwkundigplan als bijlage op te nemen bij de regels en hier in de regels naar te verwijzen.	regels
5	N.a.v. de Actualisatie Woonvisie 2017-2022 die is vastgesteld in 2019 wordt in dit bestemmingsplan naast sociale huur ook rekening gehouden met midden huur en dit wordt in de regels en op de verbeelding aangegeven. De speciale afwijkingsregels op dit punt komen daarmee te vervallen. Voor deze gebiedsontwikkeling wordt nog uitgegaan van de oude woonvisie.	Verbeelding en regels
6	De regels voor ondergronds bouwen zijn onduidelijk. De regeling wordt tekstueel verbeterd.	regels
7	Voor de ramen van de woningen in het Zuidblok kunnen zonneschermen worden gerealiseerd. Deze moeten nog worden opgenomen in de algemene regels. Daarnaast moet het woord "voorgevelijn" worden vervangen door "gevel".	regels
8	De regels voor de waterhuishouding missen en moeten alsnog worden opgenomen.	regels
9	In het voorlopig ontwerp voor het Zuidblok worden tussen de daken verbindingdelen gerealiseerd. Dit zijn ondergeschikte bouwonderdelen. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt hier nadere uitleg over gegeven.	Toelichting en regels
10	Wat betreft de regels aangaande bezonning van naastgelegen percelen is het wenselijk de lichte TNO-norm die van toepassing is binnen een stedelijke omgeving op te nemen in de regels.	regels
11	Er is geen noodzaak om algemene wijzigingsregels op te nemen. Mede gezien het feit dat deze regels na het van kracht worden van de Omgevingswet geen functie meer hebben.	regels
12	Het voorlopig ontwerp voor het Zuidblok (24-01-2023) is over verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerd om te controleren of het plan erbinnen past. De noodtrap en de tuintjes op de begane grond voor het gebouw waar zorgwoningen in komen, vallen nu buiten de bestemming wonen. De bestemming Wonen wordt daarom iets vergroot tussen de 4 grondgebonden woningen en het gebouw met zorgwoningen zodat de buitentrapp en de tuintjes binnen de bestemming valt. Het entreeportaal en de fietsenstalling van het appartementencomplex vallen iets buiten de centrumbestemming. Ook hier is de verbeelding tussen de 4 grondgebonden woningen en de bestemming Centrum aangepast. Het gaat om beperkte aanpassingen.	verbeelding
13	In dit artikel 11 van de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, laden en lossen. Hiermee is verzekerd dat in de toekomst sprake zal zijn van voldoende ruimte voor parkeren en om te manoeuvreren. In het artikel is een	toelichting

	<p>standaard afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde over het parkeren en het laden en lossen;</p> <p><i>a. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of</i> <i>b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.</i></p> <p>De tweede situatie zou zich voor kunnen doen als aangetoond kan worden dat een bepaalde functie een aanmerkelijk lagere parkeerbehoefte kent dan de algemene normen in het GVVP voorschrijft. Voor beide situaties geldt echter dat afwijken slechts mogelijk is als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en van de woon- en leefsituatie. Een deskundige moet hiervoor een advies aanleveren, Deze uitleg wordt in hoofdstuk 6 van de toelichting opgenomen.</p>	
14	In de regels zijn we vergeten het maximale aantal woningen dat wel op de verbeelding is weergegeven te regelen.	regels
15	Ten behoeve van het schoolplein van het Kindcentrum moeten speciale geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd aan de gevel en balkons van de nieuw te bouwen appartementen. De regels die hier betrekking op hebben worden aangevuld met de mogelijkheid om de balkons afsluitbaar uit te voeren als een soort serre/wintertuin. Daarnaast is er ruimte in de regels om de hoekbalkons te verplaatsen naar de pleinkant.	regels
16	De monumentale villa (Groene Kruis gebouw) aan de gaslaan heeft nog geen bouwvlak rond het hoofdgebouw.	regels
17	Op de verbeelding staan de aanduidingen gestapeld en aaneen gebouwd. Deze aanduidingen hebben geen meerwaarde aangezien dit onderscheid al gemaakt wordt binnen de aanduiding voor het maximale aantal woningen. Deze aanduidingen kunnen dus vervallen. De regels zijn op dit punt ook aangepast. In de regels worden de begrippen grondgebonden en gestapeld nog wel gebruikt.	Verbeelding en regels
18	De regels zijn op sommige punten verbeterd. Deze verbeteringen hebben geen expliciete toelichting nodig. In de Staat van wijzingen en de concept gewijzigde regels is exact aangegeven wat is aangepast.	regels

5 Bijlagen

1. Zienswijzen anoniem
2. Staat van wijzigingen
3. concept gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein zuidblok

CONCEPT