



**Bestemmingsplan Ter Meer
Nota Zienswijzen**

14 november 2011

1. Ingekomen zienswijzen

1.1 Inleiding

Gedurende de termijn van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

De kennisgeving van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. De in dit kader binnengekomen reacties(2) worden weergegeven in hoofdstuk 3.

In paragraaf 1.2 is een overzicht opgenomen van de personen en instanties die een zienswijze hebben ingediend.

1.2 Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid

	Reg.nummer	Naam	Adres	Datum	Ontvankelijk
1	03545	Vereniging Vechoevers	Parkweg 12, 3602 AD Maarssen	18 april 2011	Op 14 november 2011 ingetrokken
2	03521	L.H.A. Rijsterborgh	Langegracht 52, 3601 AK Maarssen	19 april 2011	ja
3	03012	H.w. Nusselder	Parkweg 44, 3603 AD Maarssen	19 april 2011	ja

1.3 Overzicht van overige reacties

	Reg.nummer	Naam	Adres	Datum
1	02645	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	23-03-2011
2	02886	Waternet	Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	01-04-2011

2. Zienswijzen en beantwoording

1. Vereniging Vechoevers / Dorpsraad Maarssen (voorzitter dhr. A. Vink en secretaris mw. M. Jungerius). : ingetrokken op 14 november

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het bebouwd oppervlak is vele maten te groot voor de beschikbare oppervlakte van de gehele kavel en daarmee in strijd met de 'Belvédère Vechtvisie'.
2. Het volume, dus ook de breedte en hoogte, van de bebouwing is vele malen te groot en in strijd met het oorspronkelijke bestemmingsplan, waarin nadrukkelijk het formaat van Hazenburg als maatgevend werd genoemd.
3. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is de voorgestelde inrichting van het perceel, te weten een hoofdgebouw en enige ondergeschikte bijgebouwen, terzijde geschoven voor meer, hogere en volumineuzere bebouwing. Dit is reeds kenbaar gemaakt per brief van medio augustus 2010.
4. Het hoofdgebouw wordt met enige moeite acceptabel gevonden, maar dat geldt niet voor de 'bijgebouwen'. De middelste twee-onder-een kapper is juist nog groter geworden.
5. Met betrekking tot de groenvoorzieningen worden zorgen geuit over de gemaakte afspraken die zijn gemaakt in een gezamenlijke inventarisatie. Op de tekeningen en impressies bij makelaar de Vechtstreek is langs de gehele Vechoever geen boom te zien en ook de afgesproken boomaanplant aan de Parkweg zijde is van een overdreven bescheidenheid.
6. De vereniging is teleurgesteld dat de gezamenlijke inspanning om gezamenlijk vorm te geven aan een waardig buitenplaatsachtig project, praktisch voor niets is geweest. Helaas is 1 van de laatste plekjes langs de Vecht en in het dorp opgeofferd aan de massale hoop stenen ten behoeve van de verdiensten van de projectontwikkelaars.
7. De vereniging geeft aan dat ook de Vechtplassen-commissie zich meermalen achter de geuite kritiek heeft geschaard.
8. De Vereniging verzoekt om e.e.a. persoonlijk toe te komen lichten.

Beantwoording:

Deze zienswijze is op 14 november 2011 ingetrokken naar aanleiding van het gewijzigde plan. Derhalve zijn bovenstaand opmerkingen niet beantwoord.

2. HW Nusseler, Parkweg 44, Maarssen

Korte samenvatting zienswijze:

1. De geluidsnorm, welke met een reden is ingevoerd, wordt ten voordele van de aanstaande bouwplannen verhoogd met 13 dB(a) waardoor de huidige bewoners een door de gemeente geaccepteerde hogere geluidsdruk op de gevel krijgen.

2. De Parkweg wordt een klankkast waarbij het verkeerslawaaï geen kant op kan. De huizen aan de Parkweg zijn in 1952 gebouwd, voordat de gemeente in 1975 besloot de weg door te trekken waardoor deze weg een doorgaande weg is geworden.
3. Bij metingen in september 2010 is gebleken dat de norm overschreden wordt en dat zonder aanpassing geen nieuwbouw wenselijk is. Blijkbaar heeft het huidige bestuur niet de wens het sluijverkeer tegen te gaan maar een bouwproject te realiseren.
4. Gesteld wordt dat het terugbrengen van de snelheid van 50 km naar 30 km geen effect heeft omdat er gemiddeld al circa 35 km per uur wordt gereden. Dit is echter een aanname.
5. Er wordt niet gesproken over de mate van fijn stof, terwijl de achtergrondconcentratie door de A2 en Zuilensering waarschijnlijk al hoog is. Deze cijfers zijn bij de appellant niet bekend.

Commentaar:

1. Omdat niet overal voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, wordt in het kader van de Wet geluidhinder voor een aantal woningen van het plan Ter Meer een hogere waarde verleend. Deze ontheffing geldt specifiek voor de gevels voor de nieuwe bebouwing en staat los van de geluidsbelasting op bestaande woningen langs de Parkweg. Dit betekent dus niet dat de geluidsnorm wordt verhoogd of dat de huidige bewoners meer geluid op de gevel krijgen.
2. In de oorspronkelijke situatie was al sprake van (hoge) bebouwing ter plaatse van het plangebied. Uit berekeningen van de milieudienst blijkt dat de extra weerkaatsingen akoestisch gezien verwaarloosbaar zijn. De bijdrage van het plan Ter Meer op de verkeersintensiteit van de Parkweg is minimaal.
3. Ook dit college van Burgemeester en Wethouders heeft het hoog op de agenda staan om sluijverkeer tegen te gaan. Hiervoor is inmiddels een aantal maatregelen genomen, zoals het verkeersbesluit van 5 april jl. Hierin is aangegeven dat op de Parkweg 30 km per uur zal worden ingevoerd. Daarnaast wordt vrachtverkeer over de Huis ten Boschstraat en Parkweg geweerd, zoals blijkt uit de bebording bij de rotonde Dr. Plesmanlaan/Huis ten Boschstraat. Zoals gezegd is er niet of nauwelijks toename van de verkeersintensiteit als gevolg van onderhavig bouwplan en is derhalve het onderwerp 'sluijverkeer' voor dit plan niet relevant.
4. Uit de verkeerstelling van oktober 2009 blijkt dat de gemiddelde snelheid over het onderhavige deel van de Parkweg 35 km/uur is; het betreft dus geen aanname. Akoestisch gezien zal de optredende geluidsbelasting bij de reductie van 35 naar 30 km/uur nauwelijks afnemen. De geluidsbelasting vanwege de Parkweg is overigens berekend uitgaande van de wettelijke rijsnelheid, dus met 50 km/uur. De gemeente is van plan om de snelheid op de Parkweg binnenkort te verlagen naar 30 km per uur. Dit zal worden ingevoerd wanneer de Parkweg wordt heringericht.
5. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf over luchtkwaliteit opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate

bijdraagt aan de luchtverontreiniging (NIBM) en dat er geen wettelijke noodzaak is om de luchtkwaliteit te onderzoeken. Overigens blijkt uit de Monitoringstool NSL dat ter plekke van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor fijn stof PM₁₀ en stikstofdioxide NO₂. In deze Monitoringstool is ook rekening gehouden met de aanwezige achtergrondconcentraties en de bijdrage van de rijksweg A2 en de Zuilensering.

Conclusie:Geen aanpassingen

3. L.H.A. Rijsterborgh, Langegracht 53,3601 AK Maarssen

Korte samenvatting zienswijze:

1. De appellant is van mening dat door de situering van de hoogte en bouwmassa het perceel Parkweg 47 in een aanmerkelijk ongunstigere ligging komt te liggen dan dat nu het geval is. Het pand Parkweg 47 is als karakteristiek bestempeld en heeft de status van een gemeentelijk monument. Met de bouw van het noordelijke appartementengebouw zal ook de bereikbaarheid van de op eigen terrein gelegen parkeerruimte achter het pand Parkweg 47 verdwijnen. Daarbij is de hoogte van het nieuwe gebouw (gothoogte 8,5m en nok 12,5m) niet in verhouding met de korte afstand tot het gebouw nr. 47. Dit gaat ten koste van de woonkwaliteit, de licht en zonlichttoetreding en het aanzien / uitstraling van nr. 47. Een onderzoek naar de schaduweffecten ontbreekt.
2. Gedurende de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan is door de partijen grote waarde gehecht aan de 'groene voet'. Echter dit heeft als gevolg het noordelijke appartementengebouw zo ver mogelijk aan de rand van de locatie is geplaatst.
3. Uit het beeldkwaliteitplan komt niet naar voren dat de relatie met de aangrenzende bebouwing goed is onderzocht. Daarnaast komt de verwijzing naar het beeldkwaliteitplan niet tot uitdrukking in de regels.
4. De economische haalbaarheid van het plan ontbreekt. In 2008 is een volledig planologische procedure doorlopen waarvan in 2009 al weer is afgeweken.
5. In de situatietekening is in de voormalige tuin achter het pand Parkweg 47 een gebouw met bestemming wonen ingetekend. Dit is niet gewenst, gelet op het voorheen ingenomen standpunt van de gemeente Maarssen, om deze tuin weer in oorspronkelijke staat te herstellen en conform de Belvédère Vechtvisie bouwen.

Commentaar:

1. In de huidige situatie is de bebouwing van voormalig verzorgingstehuis Vindicta gelegen achter de het pand Parkweg 47, waardoor deze woning geen achtertuin heeft en niet verbonden is met de Vecht. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dat deze bebouwing wordt gesloopt en de oorspronkelijke situatie, waarbij de Parkweg 47 wel een achtertuin heeft die verbonden is met de Vecht, te herstellen. Hiermee krijgt het gemeentelijk monument een kwaliteitsimpuls en wordt recht gedaan aan dit gemeentelijk monument. Gevolg van de sloop van de bebouwing achter de Parkweg 47 is dat deze elders gesitueerd wordt, waaronder ook naast het pand Parkweg 47. De hoogte van dit pand is echter wel afgestemd op de hoogte van dit pand. Als gevolg hiervan ontstaat inderdaad schaduw hinder ter plaatse van Parkweg 47 en de hierachter nieuw te

realiseren tuin. Uit onderzoek blijkt echter dat deze schaduwhinder alleen gedurende winterperiode voorkomt. In de zomerperiode is er ter plaatse van de Parkweg niet of nauwelijks sprake van schaduwwerking. Deze nadelig gevolgen staan echter niet in verhouding tot de kwaliteitsimpuls als gevolg van het slopen van de bebouwing achter het pand Parkweg 47. Het onderzoek naar schaduwhinder is als bijlage bij deze Nota Zienswijzen gevoegd. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is het naastgelegen appartementengebouw 1 meter verschoven naar het zuiden waardoor de minimale afstand nu circa 6 meter bedraagt.

2. Er is op dit moment geen parkeerplaats aanwezig op het eigen terrein van Parkweg 47 (kadastraal perceel, Gemeente Maarssen, Sectie A, Nummer 3739). Hier is momenteel ook geen ruimte voor. Er wordt wel geparkeerd door bewoners van Parkweg 47 op het terrein van voormalig verzorgingstehuis Vindicta (Parkweg 49). Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied zal deze parkeermogelijkheid komen te vervallen. Hiermee is door de ontwikkelaar in de planvorming rekening gehouden door deels op het terrein van de ontwikkelaar en deels op het terrein van Parkweg 47 aan de Parkwegzijde ruimte vrij te houden voor de realisatie van een oprit waar minimaal twee auto's geparkeerd kunnen worden.
3. Het klopt inderdaad dat partijen bij de ontwikkeling van de plannen grote waarde hebben gehecht aan de realisatie van een "groene voet". Hierdoor zullen een aantal volwassen bomen behouden blijven en is door de stedenbouwkundige opzet van de gebouwen een groene ruimte gerealiseerd aan de Vecht. Door de gebouwen rondom deze groene ruimte te situeren is noordelijke appartementengebouw inderdaad op beperkte afstand van Parkweg 47 gepland. Om aan uw zienswijze tegemoet te komen zal in het bestemmingsplan dit appartementengebouw 1 meter worden opgeschoven. Tussen de panden is nu een afstand van minimaal 6 meter aangehouden. Tevens wordt er achter het pand Parkweg 47 geen nieuwe bebouwing meer opgericht. Het pand Parkweg 47 krijgt derhalve een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie.
4. In de bij het bestemmingsplan bijgevoegde Artist Impressions komt duidelijk de verhouding tot de omliggende bebouwing naar voren, zowel qua architectuur als vormgeving. Het is niet mogelijk om beeldkwaliteit in regels te vertalen. Wel is de gewenste beeldkwaliteit opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en in de overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer.
5. Tussen gemeente en initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten, waarin de financiële haalbaarheid is aangetoond door o.a. een onderzoek naar planschade en hoe om te gaan met het eventuele verhaal hiervan. Het onderzoek naar planschade heeft overigens niet uitgewezen dat er sprake is van planschade ter plaatse van Parkweg 47. In 2008 is het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht goedgekeurd waarin een Uit te werken bestemming is zat voor deze locatie. Zowel omwonenden als de welstandscommissie waren van mening dat het beter was om een integraal plan te ontwikkelen voor de gehele locatie waardoor uiteindelijk is besloten om 1 integraal plan te gaan realiseren en hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure te volgen.
6. De bestemming W (zonder bouwgrenzen) betekent dat deze gronden bestemd zijn voor tuin / erf conform de bijbehorende regeling in het bestemmingsplan. Het is derhalve niet mogelijk een gebouw met de bestemming wonen op te richten. Het is wel mogelijk om erfbebouwing van 50m² te realiseren. Om aan uw verzoek te

voldoen zal de bestemming gewijzigd worden in Tuin zodat hier geen erfbebouwing mag worden gerealiseerd.

Conclusie: De bestemming Wonen is voor het gedeelte ten oosten van de woning Parkweg 47 gewijzigd in de bestemming Tuin.

3. Overige reacties

1. Provincie Utrecht, registratienummer 2645

Korte samenvatting zienswijze:

De provincie concludeert dat het ontwerp niet strijdig is met het provinciale beleid. De provincie geeft aan dat op adequate wijze tegemoet is gekomen aan de opmerkingen die zijn gemaakt ten aanzien van de voorontwerpfase met betrekking tot het onderdeel archeologie.

Conclusie:

Geen aanpassingen.

2. Waternet, registratienummer 2886

Korte samenvatting zienswijze:

Uit de reactie van Waternet blijkt dat de genoemde opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan goed zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

Geen aanpassingen