

Gemeente Stichtse Vecht  
Tav. Burgemeester & Wethouders  
Tav. Gemeenteraad  
Endelhovenlaan 1  
3601 GR Maarssen

Betreft: Bestemmingsplan Op Buuren & Oud-Zuilen dd 29 september 2015

Oud-Zuilen, 18 oktober 2015

Geachte heer, mevrouw,

Mijn voornaamste bezwaar tegen het bestemmingsplan Op Buuren & Oud-Zuilen is dat de gemeente Stichtse Vecht spreekt van een conserverend plan, maar de gemeente geeft geen concrete waarborgen en neemt geen concrete maatregelen om het bestemmingsplan daadwerkelijk conserverend te laten zijn. Verder treft u geen maatregelen om de onveilige verkeerssituatie op de Sweserengseweg en Sportparkweg te verbeteren. Middels deze brief maak ik bezwaar tegen het bestemmingsplan en vraag ik de gemeente Stichtse Vecht rekening te houden met suggesties om het leefmilieu en karakter van Oud-Zuilen te verbeteren. De pagina nummering verwijst naar uw plan.

#### Geen concrete maatregelen om Oud-Zuilen te handhaven als beschermd dorpsgezicht

- 1) De gemeente spreekt (bijvoorbeeld op pg 15) van Oud-Zuilen als beschermd dorpsgezicht, met welk feit ik op zich tevreden ben. Echter, het is onduidelijk wat de definitie van beschermd dorpsgezicht is en welke consequenties de gemeente hieraan verbindt.
  - a. Welke veranderingen en ontwikkelingen vindt de gemeente passen binnen de definitie van beschermd dorpsgezicht?
  - b. In de nota van beantwoording spreekt de gemeente van 'uitgebreider vergunningenstelsel dan normaal' bij beschermd dorpsgezicht. Op welke vergunningen doelt u en in welke concrete situaties?
  - c. Is de gemeente eens dat de plaatsing van windturbines van meer dan 15 meter hoog binnen 1500 meter van Oud-Zuilen leidt tot een aantasting van het beschermde dorpsgezicht?
  - d. Kunt u aangeven welke concrete maatregelen de gemeente gaat nemen voor bescherming van het dorpsgezicht?
  - e. De plaatsing van grote objecten in en rond Oud-Zuilen ontsiert het cultuurhistorische karakter van Oud-Zuilen en tast het dorpsgezicht aan. In dit kader valt te denken aan de plannen voor de plaatsing van windturbines in Lage Weide waarvoor Energie-U en GroenLinks zich nog steeds inzetten. Kunt u in het bestemmingsplan opnemen dat in Oud-Zuilen en in een straal van 1500 meter rond Oud-Zuilen geen windturbines van hoger dan 15 meter mogen worden geplaatst?
- 2) Op pg 18 staat dat er twee zichtlijnen vanuit Slot Zuilen naar de Dom en twee molens zijn vastgelegd om cultuurhistorische redenen. Het handhaven van deze zichtlijnen zorgt ervoor dat het karakter van Oud-Zuilen bewaard blijft en dat we ons beter kunnen inleven in onze geschiedenis.
  - a. In de nota van beantwoording zegt u dat de formulering van een straal van zichtgebied rondom het Slot "beperkend" is. Dat klopt dat is ook de bedoeling van zichtlijnen. Kunt u concreet uitleggen welke objecten van welke hoogte in welk gebied toelaat?
  - b. In de nota van beantwoording zegt u geen objecten hoger dan 2 meter toe te laten. Echter indien een groot object op 500 meter wordt geplaatst, zoals een windturbine hoger dan 15 meter, op Lage Weide, verslechterd het zicht op het Slot aanzienlijk. Uw regel van objecten van 2 meter heeft onvoldoende effect om het zicht rondom het Slot in stand te houden. Welke aanvullende maatregelen gaat u nemen?
  - c. Het zicht vanaf en op het Slot wordt niet bepaald vanaf twee punten (molens en de Dom) maar door een straal om het Slot. Bij wijze van spreken kunnen objecten vlak naast het kasteel maar niet op de huidige zichtlijn alsnog het beleid van de provincie over buitenplaatsbiotopen aantasten. Kunt u door vergroting van het aantal zichtlijnen het historische karakter beter bewaren?
- 3) Op pg 71 staat: "Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Niettemin zijn er binnen de bouwvlakken nog ontwikkelingen mogelijk. Dit betreft agrarische bouw mogelijkheden ten behoeve van bedrijfsuitbreiding, zoals voor stallen, kleine windturbines of biovergistinginstallaties".
  - a. Het voorontwerp is verwarrend als het enerzijds spreekt van "geen nieuwe ontwikkelingen" en "conserverend karakter" maar anderzijds drastische maatregelen als windturbines en biovergistinginstallaties toelaat. Ik verzoek u windturbines en biovergistinginstallaties, biomassacentrales en windturbines van meer dan 20 meter hoog concreet uit te sluiten.
  - b. In de nota van beantwoording spreekt u bij 3.2.3c dat momenteel reeds windturbines tot 15 meter mogelijk zijn. Bij 3.2.3.h spreekt u van windturbines van maximaal 20 meter hoogte. Kunt u uitleggen

Reg. nr. Z/15/49049 In/15/57251	Gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 20 OKT 2015	Ontv. bev. ✓
Beh. Ard. RD	
Aantekeningen/Reacties Griffie	

wanneer precies de 15 meter maximum grens en wanneer de 20 meter maximum grens wordt toegepast?

- c. U geeft aan bij de nota van beantwoording (3.2.3.h) dat windturbines tot 20 meter zijn toegestaan als ze "in het landschap passen". Kunt u aangeven wanneer een windturbine wel of niet in het landschap past?
- 4) Op pg 34 staat: "Het beleid maakt, middels het beschermingsregime "nee, tenzij", geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS."
  - a. Dit klinkt positief, maar welke ruimtelijke ontwikkelingen houdt u op grond van de EHS tegen? Sluit u de plaatsing van windturbines van meer dan 15 meter hoog in een straal van 1500 om Oud-Zuilen of verbreding van de Zuilense ring uit op deze grond?
- 5) Op pg 41 staat: "Op deze manier hebben de huidige bewoners en gebruikers van het gebied de zekerheid dat hun woon- en leefklimaat planologisch behouden blijft".
  - a. In de nota van beantwoording zegt u bij 3.2.3.l dat u 'met beperkte kaders' kan afwijken van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Op welke kaders doelt u? Welke waarden wilt u samenvattend bewaken?

#### **Geen waarborgen voor veilige verkeerssituatie**

- 6) Op pg 26 staat "De nieuwe rotonde op de Sweserengseweg zal verkeersveilig worden uitgevoerd voor het overstekende langzaam verkeer dat geen voorrang heeft op de rotonde".
  - a. Deze rotonde levert dagelijks levensgevaarlijke verkeerssituaties op voor kinderen die gaan sporten op het sportpark en naar school gaan. Op deze wijze is de kans op nog een zwaar ongeluk rond het sportpark ongeluk zeer waarschijnlijk. Wilt u opnemen in het bestemmingsplan dat het verkeer op de rotonde moet stoppen en dat fietsers en voetgangers die oversteken voorrang hebben?
- 7) Voor kinderen is het oversteken van de Sportparkweg naar de sportvelden zeer gevaarlijk. Kunt u planologische maatregelen nemen zodat fietsers veilig kunnen oversteken vanaf het fietspad naar de sportvelden?
- 8) Op pg 49 staat: "Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone"
  - a. Het is vreemd dat er geen geluidsregels gelden, omdat Oud-Zuilen een 30 km zone is. In praktijk laten wegen in Oud-Zuilen een hogere snelheid toe. Ook is er geen handhaving door de politie van de 30 km snelheid. Ik verzoek u op de Daalseweg en Zuilenselaan planologische maatregelen te nemen zodat een maximale snelheid van 30 km wordt afgedwongen en het geluid daadwerkelijk gereduceerd wordt.

#### **Geen duidelijkheid over tekort parkeerplaatsen in Oud-Zuilen**

- 9) Op pg 27 wordt gerefereerd aan het gebrek aan parkeerplaatsen in Oud-Zuilen. Door evenementen in het restaurant en bezoek aan het Slot is een tekort aan parkeerplaatsen en ontstaan onveilige verkeerssituaties.
  - a. In het voorontwerp worden diverse oplossingen genoemd maar de status van die is onduidelijk. Kunt u concrete maatregelen aangeven?
  - b. Regelmatig moeten bezoekers van Park Groenhoven het park uit als deze wordt gebruikt als parkeerplaats. Tot mijn verbazing komt Park Groenhoven niet eens voor in de opsomming van huidige en/of toekomstige overloopgebieden of parkeerplaatsen. Kunt u aangeven op welke basis in het huidige en toekomstige bestemmingsplan het gebruik van Park Groenhoven als parkeerplaats is gebaseerd? Kunt u zorgdragen dat Park Groenhoven niet langer als parkeerplaats wordt gebruikt?
  - c. In de nota van beantwoording bij 3.2.3.s wijst u op een afspraak dat park Groenhoven maximaal keer per jaar wordt gebruikt als parkeerterrein "als er op alle 3 locaties een evenement is"
    - i. In de praktijk wordt park Groenhoven veel vaker dan 6 keer gebruikt als parkeerplaats. Ook is het park gebruikt als parkeerplaats terwijl maar op 1 van de drie genoemde locaties een evenement is. Kunt u de data vrijgeven waarop park Groenhoven in 2014 en 2015 als parkeerplaats wordt gebruikt?
    - ii. Op welke wijze vindt handhaving van deze afspraak plaats?
    - iii. Hoe kunnen burgers inzien dat een betreffende dag wordt aangemerkt als 1 van de 6 toegestane dagen?
    - iv. Op basis van welke argumenten geeft de gemeente het recht aan ondernemers om 6 keer per jaar de natuur in park Groenhoven te vernielen en onbruikbaar te maken voor bewoners?
    - v. Kunt u aangeven welke alternatieven u heeft overwogen als parkeerterrein en waarom deze alternatieven volgens u niet voldoen?
  - d. In de nota van beantwoording zegt u (3.2.3.t) dat u geen mogelijkheden heeft om park Groenhoven volledig als park en rustplaats te behouden. Door het parkeren wordt het gras voor weken vernield en kunnen kinderen niet spelen door de crossende auto's. U beroept zich op een afspraak met ondernemers. Op welke wijze heeft u gebruikers van het park bij uw afspraken met ondernemers betrokken?

### **Geen waarborg op toename geluidsoverlast en fijnstof**

- 10) Op de kaart pg 51 ontbreekt de geluidsbelasting van treinverkeer in de gemeente Utrecht: de rode streep van het geluid van treinverkeer is slechts in het plangebied aangeven terwijl het geluid van een trein die in Utrecht rijdt ook Oud-Zuilen bereikt. Kunt u de kaart volledig maken?
- 11) Regelmatig heb ik overlast van het bedrijf Bonder op Lage Weide, wanneer deze laadt en lost van 22.00 in de nacht tot 7.00 in de ochtend. Kunt u aangeven wat de huidige geluidsoverlast van bedrijvigheid op Lage weide is? Kunt u concrete grenswaarden geven en waarborgen noemen waaraan de geluidsbelasting vanuit Lage Weide moet voldoen?
- 12) Op welke wijze meet u de geluidsbelasting van de crossbaan aan de Zuilense ring en kunt u garanderen dat de geluidsoverlast wordt teruggedrongen?
- 13) Op pg 55 is te zien dat voor de toekomst een flinke toename van fijnstof wordt verwacht als gevolg van de Sweserengseweg en de ringweg, hoewel deze naar verwachting binnen de wet blijven.
  - a. Op de Swerengseweg wordt regelmatig veel harder dan de maximale snelheid van 50 km per uur gereden. Enerzijds levert dit veel fijnstof en geluidsbelasting op en anderzijds benaderen de auto's veel te hard de rotonde bij Oud-Zuilen waar veel kinderen oversteken (onder voorrang...). Kunt u planologische maatregelen nemen zodat automobilisten zich daadwerkelijk aan de maximale snelheid van 50 km houden?
  - b. Kunt u een maximale snelheid van 80 km per uur op de Zuilense ring bewerkstelligen zodat de impact van fijnstof en geluid wordt teruggedrongen?
- 14) Het bestemmingsplan noemt slechts bedrijven rond pg 62 die in het plangebied opereren. Mogelijk zijn er bedrijven van risico categorie 5 actief op bedrijventerrein Overvecht en Lage Weide waardoor de 1000 meter zone om deze bedrijven in Oud-Zuilen valt. Kunt u alle bedrijven om het plangebied inventariseren die mogelijk risico opleveren?

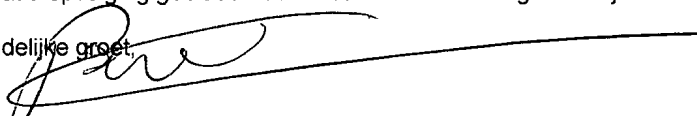
### **Overige bezwaren**

- 15) Tussen de Sweserengseweg en Oud-Zuilen vindt veel sluikverkeer plaats op het moment dat de palen uit de weg worden getrokken op de Daalseweg. Kunt u ervoor zorgen dat er permanente, niet verwijderbare palen worden geplaatst zodat kinderen op een fietspad niet onverwacht worden opgeschrikt door (illegaal) verkeer van de tegenoverliggende richting?
- 16) Kunt u aangeven of het gebied Op Buuren Park bij de kern Oud-Zuilen behoort of bij de kern Op Buuren?

Samengevat kan ik instemmen met de gedachte van het bestemmingsplan, maar ik mis concrete waarborgen en maatregelen die daadwerkelijk invulling geven aan Oud-Zuilen als beschermd dorpsgebied, die het rustige en natuurlijke karakter van het dorp handhaven en die overlast van geluid en fijnstof terugdringen. Verder treft u geen maatregelen om de onveilige verkeerssituatie op de Sweserengseweg en Sportparkweg te verbeteren.

Ik hoop dat u opvolging geeft aan de voorstelde verbeteringen. Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

  
Constant Berkhout  
Groenhoven 11  
3611 AN Oud-Zuilen

Gemeente Stichtse Vecht

Tau Burgemeester & Wethouders

Tau Gemeenteraad

Endelhovenlaan 1

3601 GR Maarssen

K.W. Bleuland van Oordt  
De Hoopkade 36  
3604 DX Maarssen (Op Buuren)  
tel: 06-81509114  
Mail: [wbleuland@casema.nl](mailto:wbleuland@casema.nl)

Gemeente Stichtse Vecht  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Endelhovenlaan 1  
3601 GR Maarssen

Class.	
Reg. (Zaak)nr. 2/15/49049 IN/15/57675	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 29 OKT. 2015	Ontv. bev. V
Beh. Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie aan. GnRffe	

Maarssen, 28 Oktober 2015

**Betreft: Indienen zienswijze in zake Bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o.**

Zeer geachte heer, mevrouw,

Met grote aandacht heb ik uw ontwerp bestemmingplan van bovengenoemd gebied gelezen. Ik ben bewoner van Op Buuren en beroepsmatig een zeer ervaren hotelier.

Ik erger mij altijd aan het "lelijke" stukje Maarssen tussen Maarssen-Dorp en Op Buuren met o.a. de brandweergarage, wat leegstaande bedrijfspanden, wat nieuwere kantoorpanden aan de Straatweg etc. Om dit stukje Maarssen aantrekkelijker te maken zou de vestiging van een klein attractief hotel met Horeca Faciliteiten aan De Vecht, mijns inziens, heel welkom zijn. Bijvoorbeeld de 3 kantoorpanden met adres Straatweg 30 te Maarssen zouden prima geschikt zijn om te herontwikkelen als Hotel, maar ook de appartementen boven Restaurant Op Buuren zouden hiervoor in aanmerking kunnen komen. De ligging aan De Vecht met heel veel verkeer van Sloepen, de nabijheid van Evenementen Locaties als "Het Glazen Huis" en "De Fabrique", de korte afstand tot Nyenrode Business Universiteit met veel internationale bezoekers etc. zijn al een aantal positieve zaken in de SWOT analyse om zo'n onderneming tot een succes te maken.

Mijn verzoek is of u in de definitieve versie van bovengenoemd bestemmingsplan rekening zou kunnen houden met mijn zienswijze. Door bijvoorbeeld in de strook aan De Vecht tussen Op Buuren en Maarssen-Dorp de bedrijfspanden en kantoorpanden naast hun huidige bestemming ook de bestemming van Hotel en Horeca te kunnen meegeven.

Ik verneem heel graag uw reactie en ben natuurlijk bereid om mijn zienswijze eventueel mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

  
Willem Bleuland van Oordt

K.W. Dientama v Oord  
De Hooplaade 36  
3601 GR MAASSSEN

**R**

**AANGETEKENDE BRIEF**

NL frankering betaald € 7,95

9gr

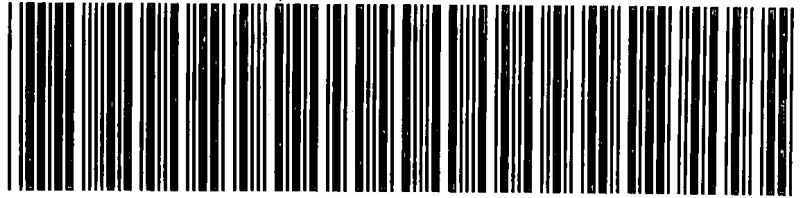
RECOMMANDÉ

D-A-1

PostNL

176542 28-10-2015 14:58

NL



3SRPKS556927419

3601GR 1

Gemeente Stichtse Veelt  
Afd. Ruimtelijke Ordening  
Erveldkaren 1  
3601 GR MAASSSEN

Gemeente Stichtse Vecht  
T.a.v. Gemeenteraad van Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Maarssen, 30 oktober 2015

Class.	
Reg. (Zaak)nr. Z/15/49049 IN/15/57977	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 04 NOV. 2015	Chiv. bev. ✓
Beh. Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie # Briefje	

Onderwerp: zienswijze Oud Zuilen en Op Buuren, Z/15/49049

(zienswijze tegen bestemmingsplan van het park in Op Buuren Buiten)

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de bestemmingswijziging van het park, gelegen in Op Buuren Buiten, hebben wij als bewoners van Op Buuren Buiten afgelopen donderdag een gesprek gehad met uw collega mevrouw L. van der Craats. Wij refereren hierbij tevens aan de bijgesloten brief - met handtekeningen van alle omwonenden - welke wij op 19 mei jl. naar Burgemeester en Wethouders hebben gestuurd.

Uit het gesprek met mevrouw Van der Craats bleek dat onder artikel 9.1.G en 9.2.2.E van het (huidige en het toekomstige) bestemmingsplan is genoemd dat er een speelvoorziening mag komen ter grootte van 50 m2 en dat deze speelvoorziening 5 m hoog mag zijn. Wij zijn als omwonenden van het park van mening dat deze plek zich niet leent voor dergelijke grote en hoge speelvoorzieningen op deze plek. Wij zijn zeker niet tegen spelen in dit park, maar denken dat een laag houten trimattribuut (of een paar lage attributen) voor een trimparcour beter in dit park-landschap past/passen.

Op basis van onze brief van 19 mei jl en de bovenstaande artikelen maken wij bezwaar tegen de grootte en hoogte van een eventueel speeltoestel en willen u vragen de zienswijze toe te kennen dit attribuut niet hoger en groter te maken dan 10 m2 en 1,5 meter hoog.

Wij gaan er vanuit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van Op Buuren Buiten:

  
Tineke de Groen, Oostwaard 10, Luciënne van Wijngaarden, Oostwaard 15

  
Jurriën Wiss, Oostwaard 11 en Johan van Zuijlen, Oostwaard 13.

  
Bijlagen:

- Brief aan B&W van 19 mei 2015;
- Artikel 9 van het toekomstige bestemmingsplan;
- Overzicht van het bestemmingsplan.

Gemeente Stichtse Vecht  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Maarssen, 19 mei 2015

Betreft: Bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren Z/14/33842

Geacht College,

Als bewoners van Op Buuren Buiten hebben wij begrepen dat vanuit de wijkcommissie van Op Buuren Dorp het plan gerezen is speeltoestellen te plaatsen in het park van Op Buuren Buiten (het zgn. 'achterlandje' aan het meertje, gelegen tussen Sluysoort en Oostwaard). Er is blijkbaar gesproken over een skate-baan, een pannakooi of een voetbalveld zoals ook geplaatst is in de wijk 'Hoge Brug' met een groot hek er omheen en een kunstgrasveld. Maar ook voor klimrekken en glijbanen lopen wij niet warm.

Wij als bewoners van Op Buuren Buiten verwachten dat dit gepaard zal gaan met een hoge mate van geluidsoverlast/verstoring van de rust, mede omdat het ook gemakkelijk een zgn. 'hangplek' voor jongeren kan worden. Daarnaast zijn wij van mening dat speeltoestellen detoneren in dit park.

We kunnen ons dan ook niet vinden in de plannen van de wijkcommissie van Op Buuren Dorp en willen met deze brief voorkomen dat deze plannen gerealiseerd gaan worden.

Uit onderzoek is gebleken dat jonge kinderen graag dicht bij huis spelen. In onze beleving zijn er – naast de besloten hofjes waarin de huizenblokken in Op Buuren Dorp zijn gebouwd - speelplekken voor de jonge kinderen: Ruymzicht en Sluysoort. De grotere kinderen kunnen – buiten de trainings- en wedstrijden om - voetballen en hockeyen op de hockeyvelden, pal gelegen naast Op Buuren Buiten. De Sportparkweg kan via het zebrapad veilig overgestoken worden om naar de tennisvelden en voetbalvelden te gaan.



Vanuit veiligheidsoverwegingen moeten we ons inziens ook stil staan dat er veel waterpartijen zijn op weg naar het park.

Nu zijn wij als bewoners van mening dat er best functie aan het park gegeven mag worden. Zo vindt er wekelijks een bootcamp plaats op dit veld, waar hard getraind en getrimd wordt. Prima! Misschien kan er voor een dergelijke groep balken geplaatst worden in het veld. Of springstenen.

Er zijn dagelijks veel mensen die in het park wandelen, picknicken en honden uitlaten. Kinderen die badmintonnen en voetballen met jassen als 'doelpalen'; Leuk, en geheel conform het bestemmingsplan zoals die bedoeld was. Er moest namelijk ruimte zijn voor extensieve recreatie: die vormen van openluchtrecreatie met een relatief beperkt aantal recreanten, waarbij het verlangen naar rust en ruimte voorop staat.

Gebruik het park voor spontane recreatie, dus niet recreatie die wordt gefaciliteerd door grote toestellen etc.

Het parkje Op Buuren Buiten moet ook niet gezien worden als een soort compenserende ontspannings/speelplek voor wat in het Dorp (kennelijk) ontbreekt, maar als een plek met eigen kwaliteit (rust en ruimte) waar iedereen vanzelfsprekend van mag genieten, maar wel 'as it is'.

Destijds hebben wij als bewoners in de pré-crisistijd een hoge prijs betaald voor ons huis of kavel in Op Buuren Buiten. Daarvoor zouden wij 'vrij en landelijk wonen', hetgeen ons met verve werd aangeprezen in het aankooptraject. In de plattegronden van die tijd is duidelijk 'LW' te lezen in dit parkgebied, hetgeen staat voor 'Landelijk Wonen'.

De ontwikkeling van geheel Op Buuren (en dus ook Op Buuren Buiten) is gedaan op basis van het destijds vastgestelde bestemmingsplan (het huidige vigerende bestemmingsplan LW) met als bijlage het beeldkwaliteitsplan (BKP). Dit BKP geldt dus als toetsingskader voor de beeldkwaliteit van het ontwerpen en inrichten van zowel het openbaar gebied als de woningen. Van belang is dat het BKP als bijlage blijft gelden bij aanpassing van een herziend bestemmingsplan waarin voor de weide de bestemming dan zal wijzigen van LW naar Groen.

Ons inziens is er een duiding van 'spelen' op de weide maar behoren pannakooien en andere bouwkundige elementen niet in het BKP.

Op de inzage-avond bij de Gemeente van 12 mei jl. werd ons duidelijk gemaakt dat deze LW-formulering onlangs is komen te vervallen bij het herzien van het Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Er is nu de bestemming 'Groen' aan dit

gebied gegeven, hetgeen inhoudt dat alle groene zones groen blijven maar ook dat er speelfaciliteiten kunnen komen.

In de tijd dat wij onze woning aankochten is nimmer sprake geweest van een speelterrein en zijn wij met een gerust hart tot aankoop overgegaan.

Het gaat ons er als bewoners om dat het park wat destijds aan ons als park verkocht is, zo blijft. Dat er geen hoge attributen komen die detoneren in het park en dat de ooievaars die nu geregeld zichtbaar zijn in ons park, blijven komen. De bewoners van Op Buuren Buiten hebben geen behoefte aan andere vormen van recreatie in het park dan oorspronkelijk bedoeld was in het bestemmingsplan.

Naar onze mening zijn er voor Op Buuren Dorp nog volop mogelijkheden voor dergelijke recreatie. Het groengebied tussen de Molenweg in Op Buuren Dorp en de Sweserengseweg zou bijvoorbeeld aan weerskanten hekken kunnen krijgen waar een soort speel- annex klimbos wordt gemaakt, met schorssnippers op de grond, met touwen aan de bomen, waar hutten gemaakt kunnen worden. Op deze manier blijft het speelgebied er groen uitzien voor de omwonenden en spelen de kinderen dicht bij huis.

Als er in Opbuuren Dorp speelplekken ontbreken, dan geeft de uitbreiding van Opbuuren Dorp richting de sportvelden komende jaren een mooie kans om daar een aantrekkelijke speel/buitenruimte voor Opbuuren Dorp te realiseren.

Natuurlijk zijn wij ten alle tijden bereid om deze brief verder toe te lichten. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Namens de bewoners van Op Buuren Buiten:

Tineke de Groen, Oostwaard 10 en Lucienne van Wijngaarden, Oostwaard 15.  
*(Zie volgend blad voor namen en handtekeningen bewoners.)*

Bijlagen:  
Handtekeningen Op Buuren Buiten bewoners.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
  - b. corridors;
  - c. water;
  - d. park en plantsoenen;
  - e. in- en uitritten;
  - f. tevens parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
  - g. tevens een speelvoorziening ter plaatse of nabij de aanduiding 'speelvoorziening' van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - h. extensief recreatief gebruik;
- met de daarbij behorende:
- i. speelvoorzieningen en speelvelden;
  - j. kunstobjecten en straatmeubilair;
  - k. nutsvoorzieningen;
  - l. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
  - m. voet- en fietspaden;
  - n. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

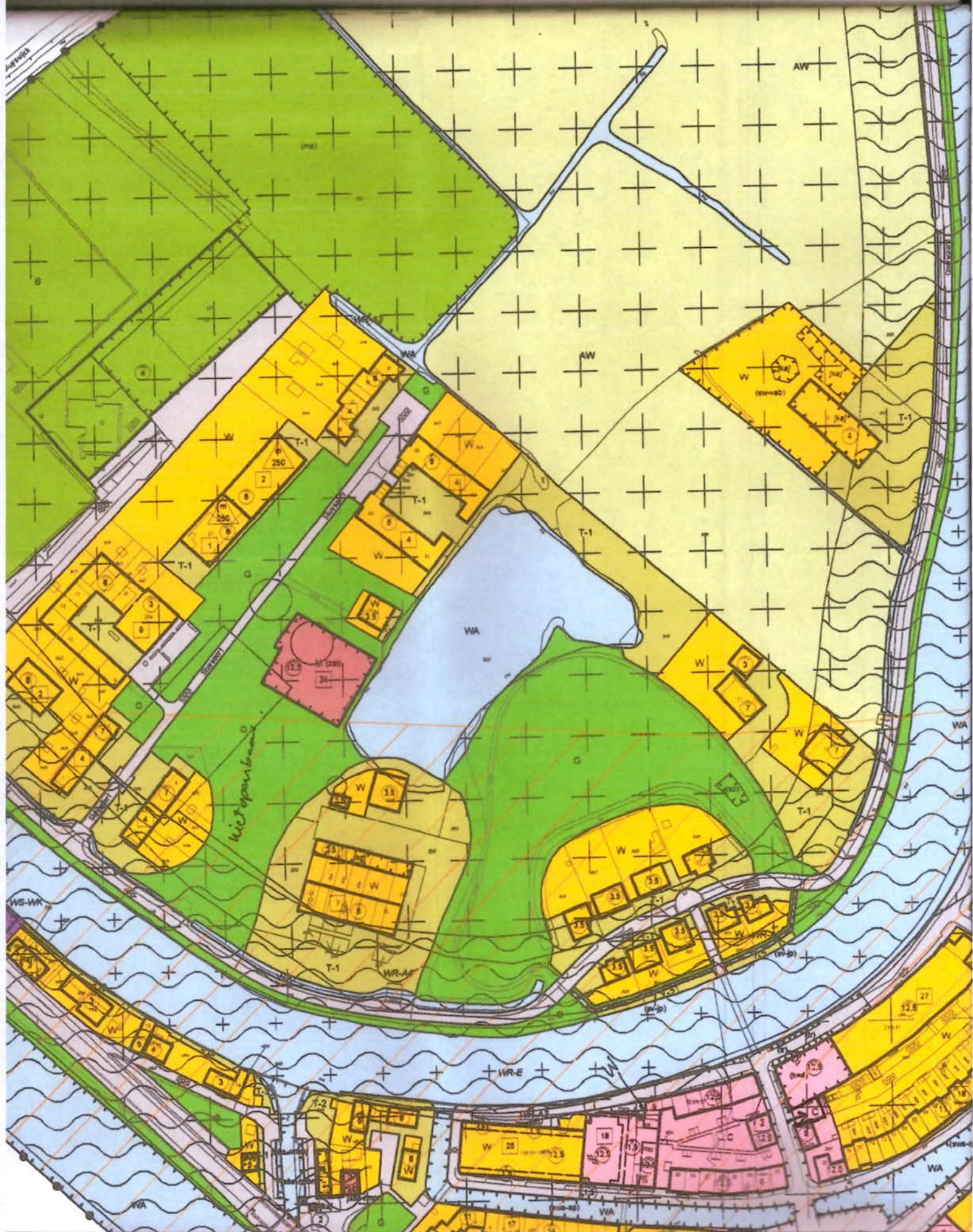
### 9.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 9 lid 1 van deze regels is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
  1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
  1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
  2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming.

### 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn in verband met de verkeersveiligheid;
- b. er sprake is van een ruimtelijke noodzaak in verband met parkeercongestie.



04 NOV. 2015



gemeenteraad Sluichtse Vecht  
aanswijze Oud Leulen en op Buwen  
Z/15/49049  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

---

aantekenen

**Gemeente Maarssen  
Burgemeester en Wethouders**

**Postbus: 1212  
3600 BE Maarssen**

Class.		gemeente Stichtse Vecht
File No./Afd.	Z/14/49049 IN/15/58432	
Den.	16 NOV. 2015	Ontv.bev.
Beh.Afd.	RB	
Aantekeningen/Kopie aan.	G.H.P.	

**Betreft: zienswijze bestemmingsplan Oud Zuilen – Op Buuren**

Datum: 16 November 2015

Kenmerk: Z/14/33842 – UIT/15/49995

Geachte dames en heren,

Hierbij teken ik, **G.H.Polman**, wonende Straatweg 56A, 3604BC Maarssen bezwaar aan tegen uw voornemen, zoals omschreven in het bestemmingsplan OpBuuren – Oud Zuilen, te weten artikel 19 lid 4 sub.3 C, waarin de maximum lengte van een recreatieschip beperkt wordt tot 12 meter.

Wij wonen meer dan 10 jaar in Maarssen en ons huis grenst met 20 meter tuin aan de Vecht. Bovendien ligt al ruim 10 jaar ons schip van 14,50 meter achter ons huis. U begrijpt dat wij ons ernstig zorgen maken over hoe het moet gaan als wij ons schip elders moeten neerleggen. Dit zou hoge kosten met zich meebrengen van ruim € 4.000.—per jaar, welk bedrag wij dan jaarlijks, tot wij ooit zouden verhuizen, zullen moeten verhalen op de gemeente Stichtse Vecht.

Al eerder heb ik een zienswijze ingediend tegen het voorgenomen bestemmingsplan maar deze is afgewezen. Vanwege de door het college aangevoerde argumenten zal ik wederom een zienswijze indienen tegen het definitieve ontwerp bestemmingsplan OpBuuren – Oud Zuilen, daar ik de overtuiging heb dat de aangevoerde argumenten geen stand houden.

Redenen welke mijn bezwaar betreffen zal ik u omschrijven in bijgevoegde zienswijze.

  
Hoogachtend,

G.H.Polman  
Straatweg 56 A  
3604BC Maarssen  
Tel: 0346 – 563911  
Mob: 0650-426402

In het bestemmingsplan is onder **artikel 19 – Water** opgenomen het volgende

#### 19.4.3 Recreatievaartuigen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 sub d zijn recreatievaartuigen toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. *situering uitsluitend aan de oever van een tuin en/of erf van een woning aan de Vecht of ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegplaatsen';*
- b. *aantal recreatievaartuigen per woning bedraagt ten hoogste 1;*
- c. *lengte per recreatievaartuig bedraagt ten hoogste 12 m;*
- d. *vooraf dient instemming van de vaarwegbeheerder te worden verkregen wat betreft nautische aspecten*

Op mijn eerder verzonden zienswijze oordeelt het college:

De lengte beperking is opgenomen om te voorkomen dat boten te groot worden voor de aanlegplaatsen of te veel diepgang krijgen voor het vaarwater. Ook burens kunnen hinder ondervinden van elkaars vaartuigen als deze groter worden.

Deze reden raakt kant nog wal en wel om de volgende redenen.

Als de tuin van een burger maar voor 6 meter aan de waterkant grenst en hij zou een boot van 12 meter lengte achter zijn huis neerleggen krijgt hij direct te maken met zijn burens, zoals u zelf al omschrijft in uw oordeel.

Beter zou zijn om de ligplaats van een recreatievaartuig te beperken door de grens te stellen aan de breedte van de tuin aan de waterkant, er kunnen dan ook geen problemen komen met de burens

Ook het 2<sup>e</sup> argument waar het college gewag van maakt in hun antwoord op mijn eerder ingediende zienswijze raakt kant nog wal.

Uit de ( toelichting op de keur van AGV ) blijkt dat onder een woonschip nog 30 cm vrije ruimte moet zijn. De keur geeft ook beperkingen voor de lengte van de schepen vanuit bevaarbaarheid van de waterwegen.

Deze opmerking houdt ook geen stand.

De lengte van een schip heeft niets te maken met zijn diepgang. Ook in de keur van AGV , artikel 5.8.3 Lid 5.2, geeft uitsluitend aan dat er 30 cm vrije ruimte tot de waterbodem moet zijn. Volgens de vaarregels van Waternet mogen de maximale lengte van een schip met een diepgang van 1,50 tussen de Weerdsuis ( Utrecht) en de Mijndese Sluis ( Loosdecht ) 25 meter lang en 5,50 meter breed zijn. ( 25 x 5,5 x 1,50.) Tussen de sluis t" Hemeltje en de Weerdsuis mag de diepgang maar 1,30 meter zijn met als lengte 39 meter en breedte 6,60. ( 39 x 6,6 x 1,30 )

Hieruit blijkt dat de uitvoerende instanties, Waternet en AGV, een maximale beperking aan de lengte stellen van 39 meter. Nautische bezwaren zijn er dus niet.

Argumentatie:

#### In artikel 4.2 Uitgangspunten

1. *Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter gekregen waarbij de bestaande situatie het uitgangspunt is. Dit houdt in dat de bestemming voor het gebied aansluit op het meest voorkomende gebruik.*

Ook in de juridische plan beschrijving wordt gesproken over “ *De vigerende rechten ( zowel qua gebruik als qua bebouwing ) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd*”.

Ook staat onder **6 Juridische planbeschrijving** het volgende;

#### 6.1 Plan systematiek

*Het bestemmingsplan “Oud Zuilen en Opm Buuren e.o” heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden bnnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter, waarbin de waardevolle elementen binnen het plangebied van een passende bescherming zijn voorzien. De vigerende rechten ( zowel qua gebruik als qua bebouwing ) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening ent het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.*

Tevens is in hoofdstuk 4 dit nog eens duidelijk vermeld

#### Hoofdstuk 4 – Overgang- en slotregels

*Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.*


#### **Hierbij verzoek ik het college;**

- Wijziging artikel 19.4.3 lid C te wijzigen in Lengte per recreatievaartuig mag niet meer bedragen dan de breedte van de aan de waterkant grenzende gronden ( tuin )

Tevens beroep ik mij op artikel 4.2: *De vigerende rechten ( zowel qua gebruik als qua bebouwing ) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd” ) en Hoofdtuk 4- Overgang- en slotregels.*



ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN  
OUD ZULEN - OP BUURDEN.

16 NOV. 2015   
YEC.

GEMEENTE Stichtse Vecht  
BURG. EN WETHOUWERS  
Postbus 1212  
3600 BE MADRISSEN

Gemeente Stichtse Vecht  
T.a.v. Gemeenteraad van Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

R. Weenink  
Oostwaard 19  
3602 AA Maarssen

Maarssen, 16 november 2015

Class.		
Reg. (Zaak)nr.	2/15/49049 Inl 15/58498	Gemeente Stichtse Vecht
Ingek.	17 NOV. 2015	Ontv. bev. ✓
Beh. Afd.	R.O.	
Aantekeningen/Kopie aan.	Griffie	

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren

Geachte Gemeenteraad,

Op 31 mei 2015 heb ik een uitgebreide brief aan de Burgemeester en Wethouders verstuurd betreffende mijn gevoel voor het voorontwerp van de bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.

Op 6 oktober 2015 heb ik nu een brief van de heer P.V. Koster, Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling, ontvangen met daarbij het ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.

In deze brief en het ontwerpbestemmingsplan zie ik helaas dat er toch nog een tweetal informaties van mij nog niet goed zijn ingegeven.

Dit betreft speelterreinen / speelplek en fietspaden.

Speelenterreinen / speelplek

Van Maapron/KWP hebben we in 2009 mooie documenten ontvangen voor kavels te koop in Op Buuren Buiten. In één van die documenten was duidelijk aangegeven dat Op Buuren Buiten een Exclusive deel is van Op Buuren.

In dit document waren ook de beschikbare kavels te zien en het park van Op Buuren Buiten. In de tekening van dit park was heel duidelijk te zien dat het alleen een looppad is, hetgeen u kunt zien in bijlage 1.

In 2009 heb ik vervolgens van de Maapron/KWP al duidelijke informatie gekregen dat via het Bestemmingsplan "Maarssen Zuid, 1<sup>e</sup> partiële herziening" van oktober 2008 duidelijk is besloten dat alleen één Speelplek in het park Op Buuren Buiten kan worden geplaatst tussen kavel delen 5 en 8 (Oostwaard 13 en 10), hetgeen u duidelijk kunt zien als S in delen van bijlage 2. Voor kavel 7 (Oostwaard 19), die ik vervolgens heb gekocht, was het dus heel duidelijk dat er geen Speelplek in de omgeving van kavel 7 (Oostwaard 19) het geval zal zijn.

Via het voorontwerp van het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren en nu ook het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat voor het park Op Buuren Buiten binnen deze bestemming speelenterreinen mogelijk zijn binnen de hele bestemming Groen.

Dit is niet overeen met de oorspronkelijke informatie van de Maapron/KWP en het Bestemmingsplan "Maarssen Zuid, 1<sup>e</sup> partiële herziening" waarop ik kavel 7 (Oostwaard 19) heb gekocht.

Voor alle eigenaren van de woningen Oostwaard 10, 11, 13, 15, 17 en 19 is het van groot belang om geen speelterrein te plaatsen of slechts één speelterrein op te bouwen in het midden van het park Op Buuren Buiten in de buurt van het water.

Mocht nu toch een speelterrein worden opgebouwd aan de zijkant van ons huis en onze kavel, Oostwaard 19, dan wordt de waarde van ons huis en onze kavel flink verlaagd. De gemeente moet dan een groot bedrag aan mij betalen.

### Fietspaden

In de documenten van Maapron/KWP betreffende het park van Op Buuren Buiten was dus heel duidelijk te zien dat het alleen een looppad is, hetgeen u kunt zien in bijlage 1.

Vervolgens is ook via "Een metamorfose aan de Vecht" door Maapron/KWP, de heren Wieringa en Coenen, door Gemeente Maarssen, de heer De Vos en door Wethouder gemeente Maarssen, de heer Van Vossen, duidelijk aangegeven dat een deel van Op Buuren Buiten wordt ingericht als weide en dat rond de weide een openbaar voetpad komt. Er is dus duidelijk aangegeven dat er alleen een voetpad komt en dus niet een fietspad, hetgeen u kunt zien in bijlage 3.

Dit is ook duidelijk te zien via een eis voor alleen wandelen, hetgeen u kunt zien in bijlage 4.

Alleen blijven wandelen en niet fietsen in het park Op Buuren Buiten kan dus goed worden aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

Mocht toch fietsen in het park Op Buuren Buiten worden opgebouwd, dan heeft dat ook een waarde verlaging van ons huis en onze kavel, op basis waarvan dan door de gemeente ook aan mij moet worden betaald.

Op basis hiervan ontvang ik graag van de Gemeenteraad de reactie voor wijzigen van het huidige ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



R. Weenink

# Op Buuren Exclusieve

... De buitenplaats van toen  
in een eigentijds jasje.

Op Buuren  
Buiten



Zelf bouwen  
of direct wonen  
Kavels en woningen in  
Op Buuren Buiten

DE VECHTZANG



Appartementen  
In Op Buuren Park

Bijlage 1



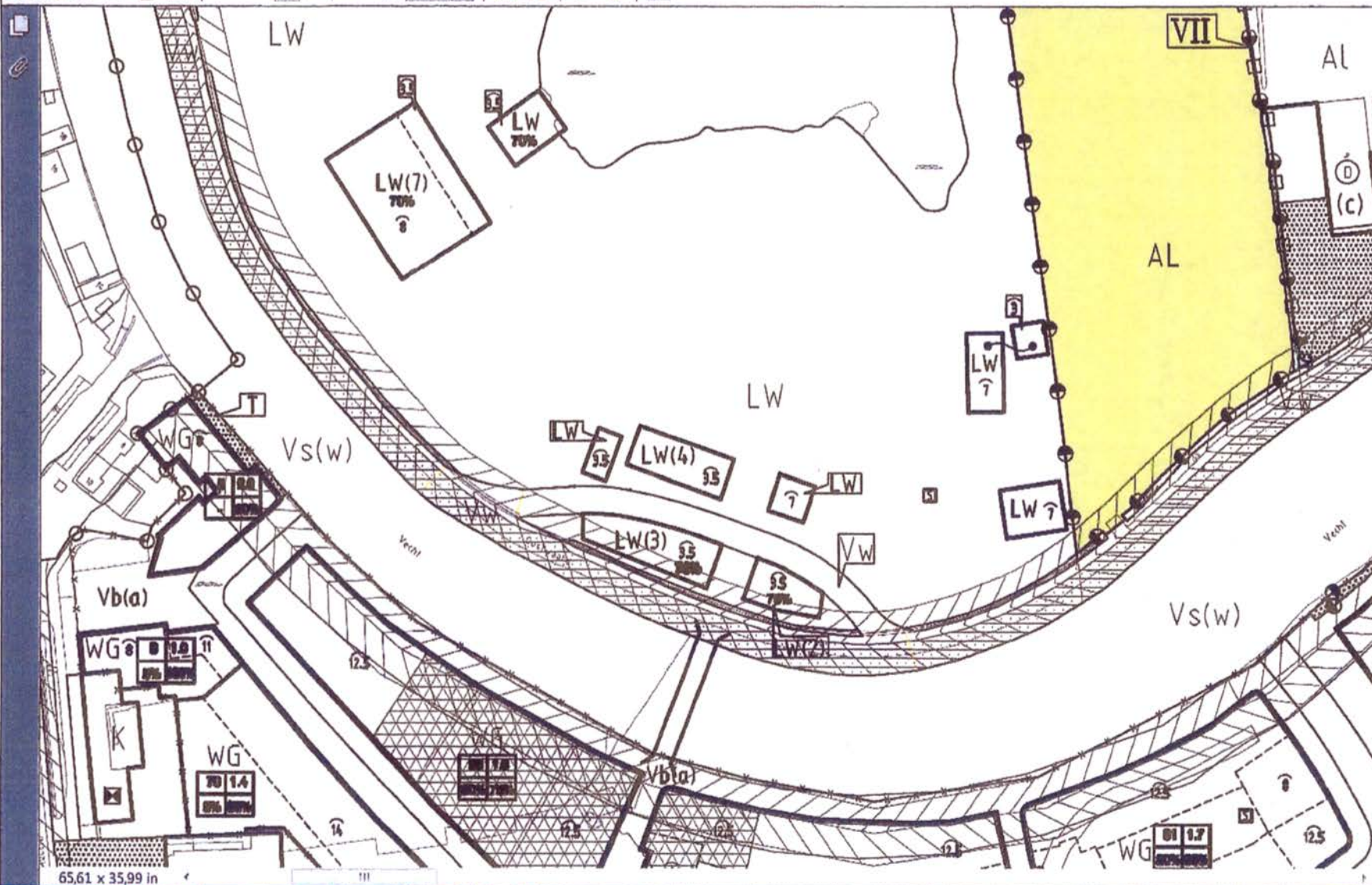
# Op Buuren Buiten



Op Buuren  
Buiten





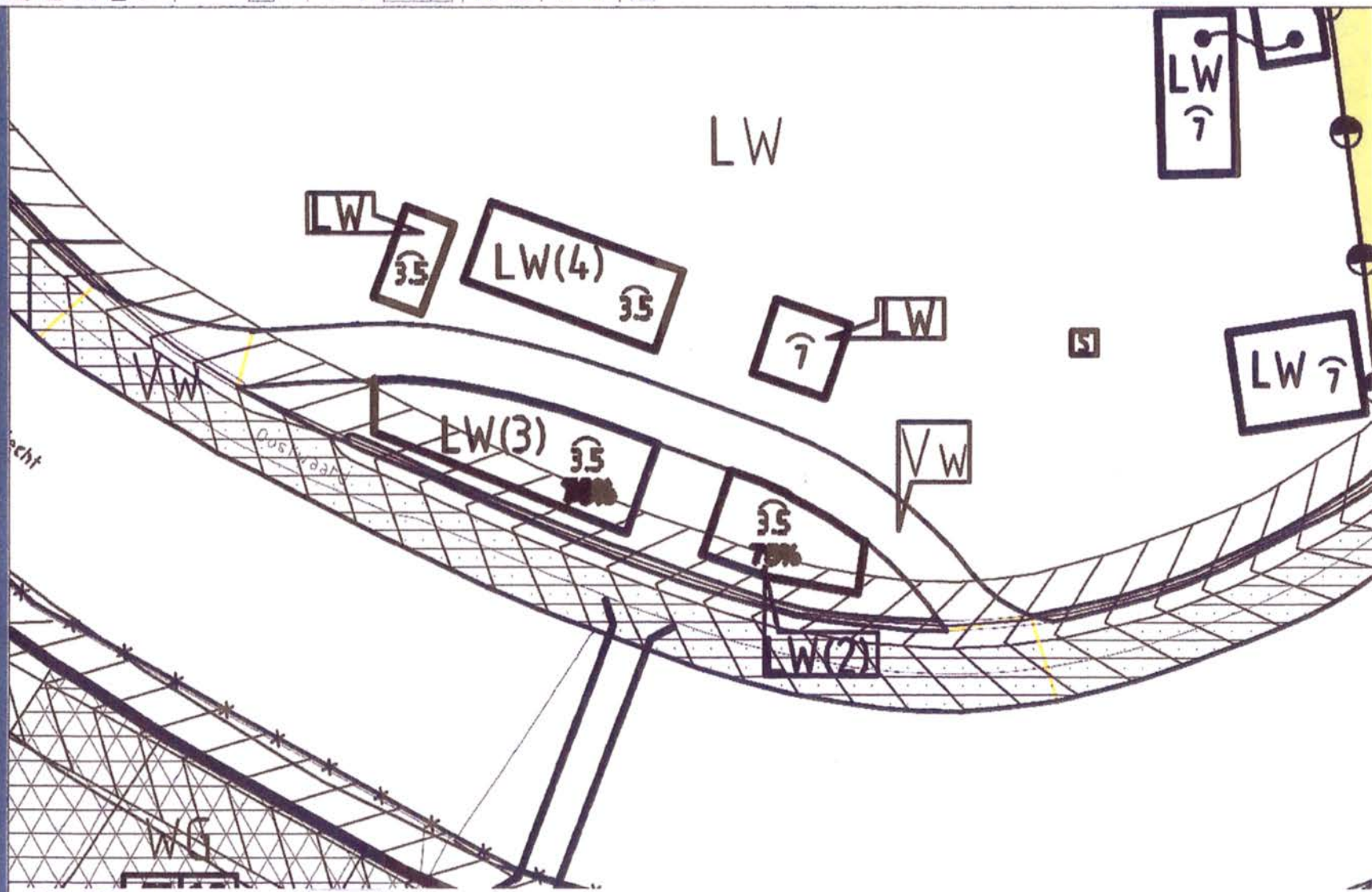


Adobe PDF Pack  
Convert files to PDF and easily combine them with other file types with a paid subscription.

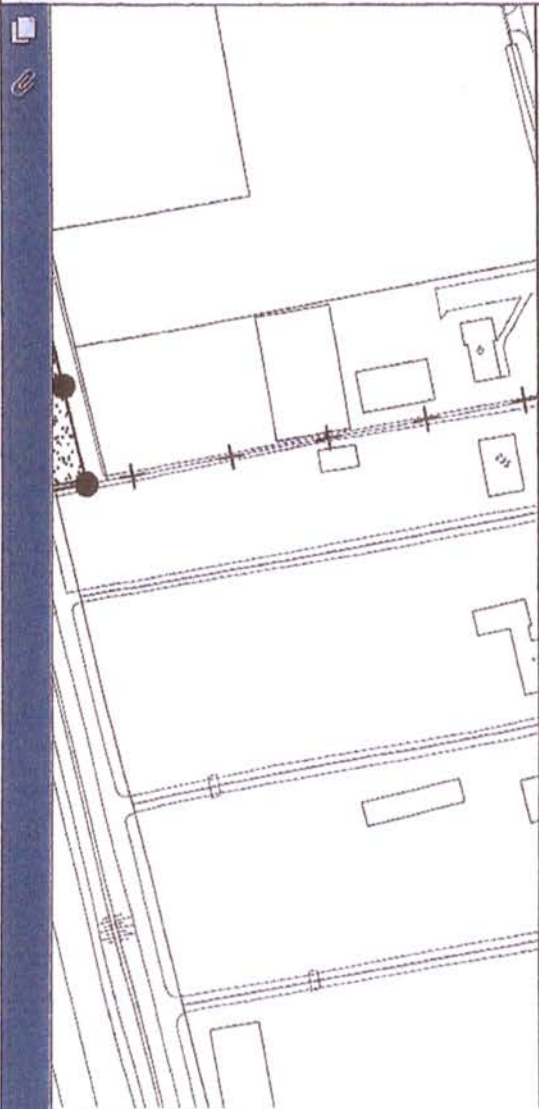
Select File to Convert to PDF:













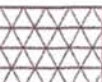
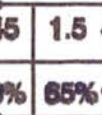
Select File

Select File







-  Opslag
-  Detailhandel
-  Minimum aantal parkeerplaatsen
-  Theekoepel
-  Muziekkapel
-  Speelplek
-  Huisnummer
-  Mestput
-  Cultuurhistorische objecten en/of beeldbepalende panden
-  Monument
-  Monumentencomplex
-  Beeldbepalend element
-  Centrumdoeleinden
- 

45	1.5
20%	65%

  - Maximum aantal woningen
  - Parkeernormen
  - Maximum bebouwingspercentage
  - Afwijking voorgevel bouwgrens

Sign In

Export PDF Files

Create PDF Files

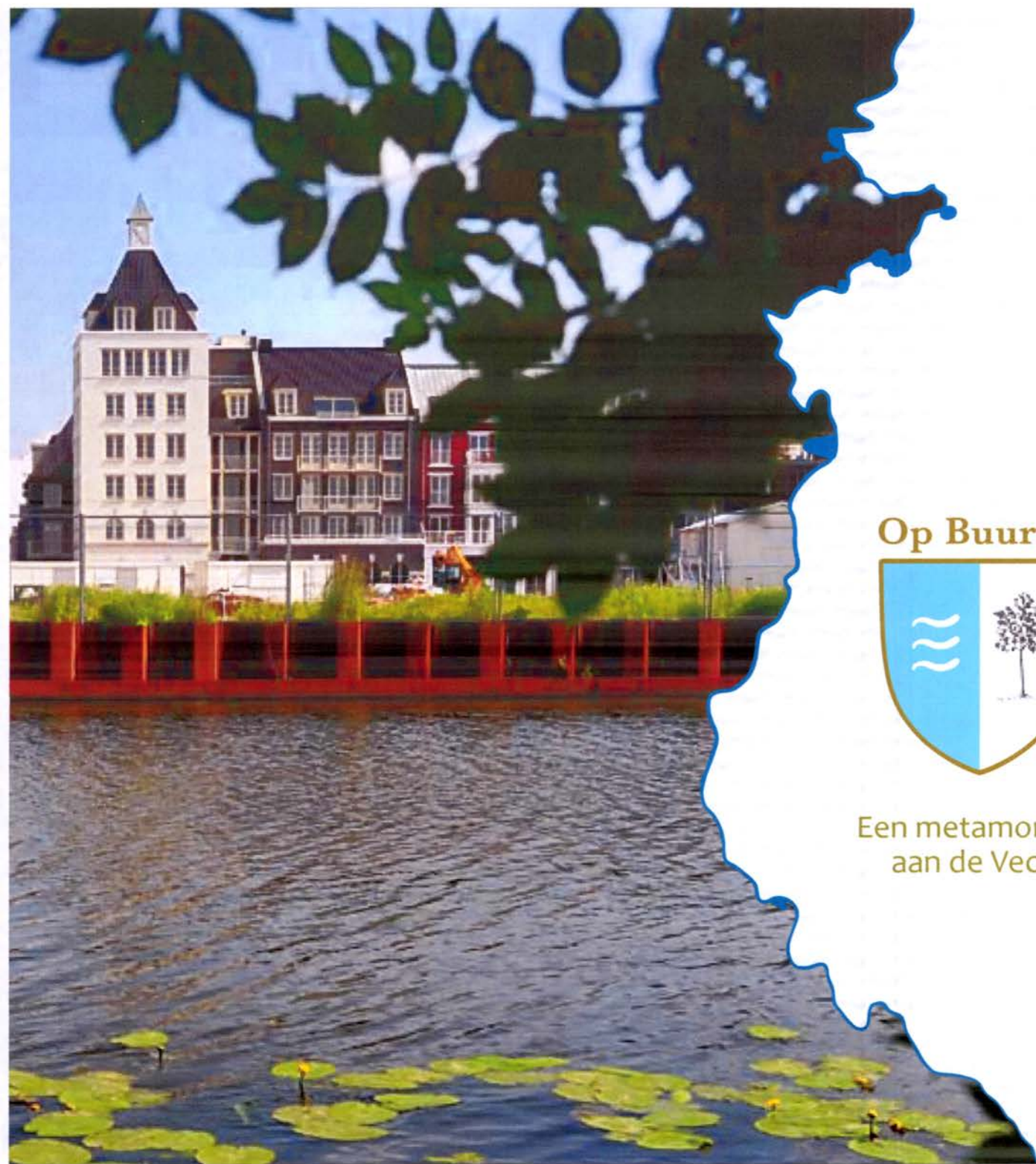
Adobe PDF Pack

Convert files to PDF and easily combine them with other file types with a paid subscription.

Select File to Convert to PDF:

Select File

Send Files



## Op Buuren



Een metamorfose  
aan de Vecht



## Voorwoord



In het hele land liggen bouwprojecten stil en worden bijna geen woningen meer verkocht. In Maarssen verloopt de realisatie en verkoop van het nieuwbouwproject Op Buuren echter voorspoedig. Het project blijkt nagenoeg niet conjunctuurgevoelig te zijn. Dit heeft naar mijn overtuiging te maken met de kwaliteit van de plannen, de uitvoering, de centrale ligging én de unieke omgeving. Dat dit landelijk niet onopgemerkt blijft, is een feit en blijkt uit de vele verzoeken om rondleidingen die we ontvangen. Wethouders en raadsleden van diverse gemeenten en ook Tweede Kamerleden komen kijken waarom dit concept zo uniek is.

De gemeente Maarssen ligt te midden van natuurgebied en heeft geen ruimte voor grootschalige nieuwbouw. Wij zijn zuinig op onze mooie natuur en de prachtige historische omgeving. Wel hebben we de afgelopen jaren verschillende locaties kunnen herontwikkelen. Op Buuren is daar een mooi voorbeeld van, passend in de omgeving en aansluitend op de wensen van bewoners.

Kortom, Op Buuren is niet alleen een parel aan de Vecht, maar ook een pareltje in mijn portefeuille!

Warner van Vossen  
Wethouder gemeente Maarssen



## Op Buuren Buiten

Het landelijke Op Buuren Buiten is bereikbaar met een brug vanaf Op Buuren Dorp. Op Buuren Buiten gaat ruimte bieden aan verschillende typen woningen in de stijl van de oude buitenplaatsen. De wisselwerking tussen bebouwing, buitenruimte en omringend weiland maakt van Op Buuren Buiten een stijlvolle woonplek met veel allure.

Elk gebouw krijgt een eigen karakter en zijn eigen buitenruimte. Zoals het hoofdgebouw bij de vijver, de herenboerderij met eigen tuin en de pachterswoningen met erf. Qua architectuur en materiaalgebruik zijn de verschillende woongebouwen zorgvuldig op elkaar afgestemd, zodat ze samen een harmonieus geheel vormen. Een deel van Op Buuren Buiten wordt ingericht als weide. Rond deze weide en langs de bestaande waterpartij komt een openbaar voetpad, zodat ook wandelaars kunnen genieten van een deel van Op Buuren Buiten.

### Op Buuren Buiten:

- 12 kavels in een buurtje
- 14 appartementen in het hoofdhuis
- 8 poortwoningen
- 9 boerderijwoningen
- 8 oranjeriewoningen
- 7 herenhuizen
- 4 pachterswoningen
- 2 paviljoens
- 1 excoot
- 1 boothuis





## contract -en risicodragende partijen

### DE OPDRACHTGEVER EN PARTNERS

De ontwikkelaar/initiatiefnemer is Kondor Wessels Projecten bv/Maapron bv. Na de aankoop van de grond hebben zij overeenkomsten gesloten met de gemeente en de provincie om de ambities voor het terrein vast te leggen. Daarnaast zijn er samenwerkingsovereenkomsten gesloten met andere marktpartijen om zo het risico te spreiden. Het huidige Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Vesteda project bv vormen bijvoorbeeld de partners voor de ontwikkelingen in Op Buuren Dorp. De uitvoering van de werkzaamheden ligt grotendeels in handen van het VolkerWessels concern, zowel het advieswerk als de bouw en infrastructurele werkzaamheden.

### CONTACTPERSONEN OP BUUREN

**Maapron/KWP gebiedsontwikkelaars**  
de heer ir. M.S. Wieringa  
de heer W. Coenen

**Gemeente Maarssen**  
de heer A.W.C. de Vos

**Landscape Architects for SALE**  
de heer P. Godefroy

**Mulleners & Mulleners architecten**  
de heer ir. K. Mulleners



Bijlage 4



Honden  
aangelijnd



Gemeente Stichtse Vecht

T.a.v. Gemeenteraad van Stichtse Vecht

Postbus 1212

3600 BE Maarsse

Afn. R. Weenink

Oostwaard 19

M.J.J van Staa  
Sluysoort 8  
3602 AS Maarssen  
0346 - 560139/06-21847469

Maarssen, 9 november 2015

Aan de Gemeenteraad van Stichtse Vecht  
Endelhovenlaan 1  
3601 GR Maarssen

Class.		
Zaak/nr.	Z/15/49049	gemeente Stichtse Vecht
ingek.	17 NOV. 2015	Ontv. bev. ✓
Ben. Afd.	R.O.	
Aantekeningen/Kopie aan. Griffie		

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren, Z/15/49049"

Dames en Heren,

Op 9 oktober 2015 heeft u het ontwerp bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren" ter visie gelegd. Met deze brief willen wij een zienswijze indienen.

Mijn naam is Marcel van Staa en ik woon met mijn gezin op Sluysoord 8 te Maarssen. Omdat wij graag onze woning willen uitbreiden hebben wij bij de gemeente informatie ingewonnen voor het vergunningsvrij realiseren van een bijgebouw op ons perceel. Uit het door de gemeente verstrekte informatie voldoet ons plan inhoudelijk (afmeting en hoogte) aan vergunningsvrij bouwen, echter op dit moment is de gemeente van mening dat een deel van het te realiseren pand grenst aan het openbaar gebied gekeerde zijkant. Omdat wij graag de uitbreiding willen realiseren verzoeken wij u het bestemmingsplan voor ons aan te passen. Bijgaand treft u een plattegrond aan van het door ons te realiseren bijgebouw.

In het ter visie gelegde bestemmingsplan heeft de zijkant van ons perceel de bestemming "Tuin" graag zouden wij zien dat deel van het perceel de bestemming "Wonen" krijgt en het door ons te realiseren bijgebouw (plattegrond) wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Zoals al eerder aangegeven zou het door ons te realiseren bijgebouw wat betreft de maatvoering passend zijn. Naar onze mening zijn er dan ook geen ruimtelijke argumenten die het wijzigen van de bestemming belemmeren.

Wij zullen op korte termijn om op basis van het gemeentelijke "Afwijkingenbeleid" een omgevingsvergunning aan vragen.

Hopende op een positieve reactie.

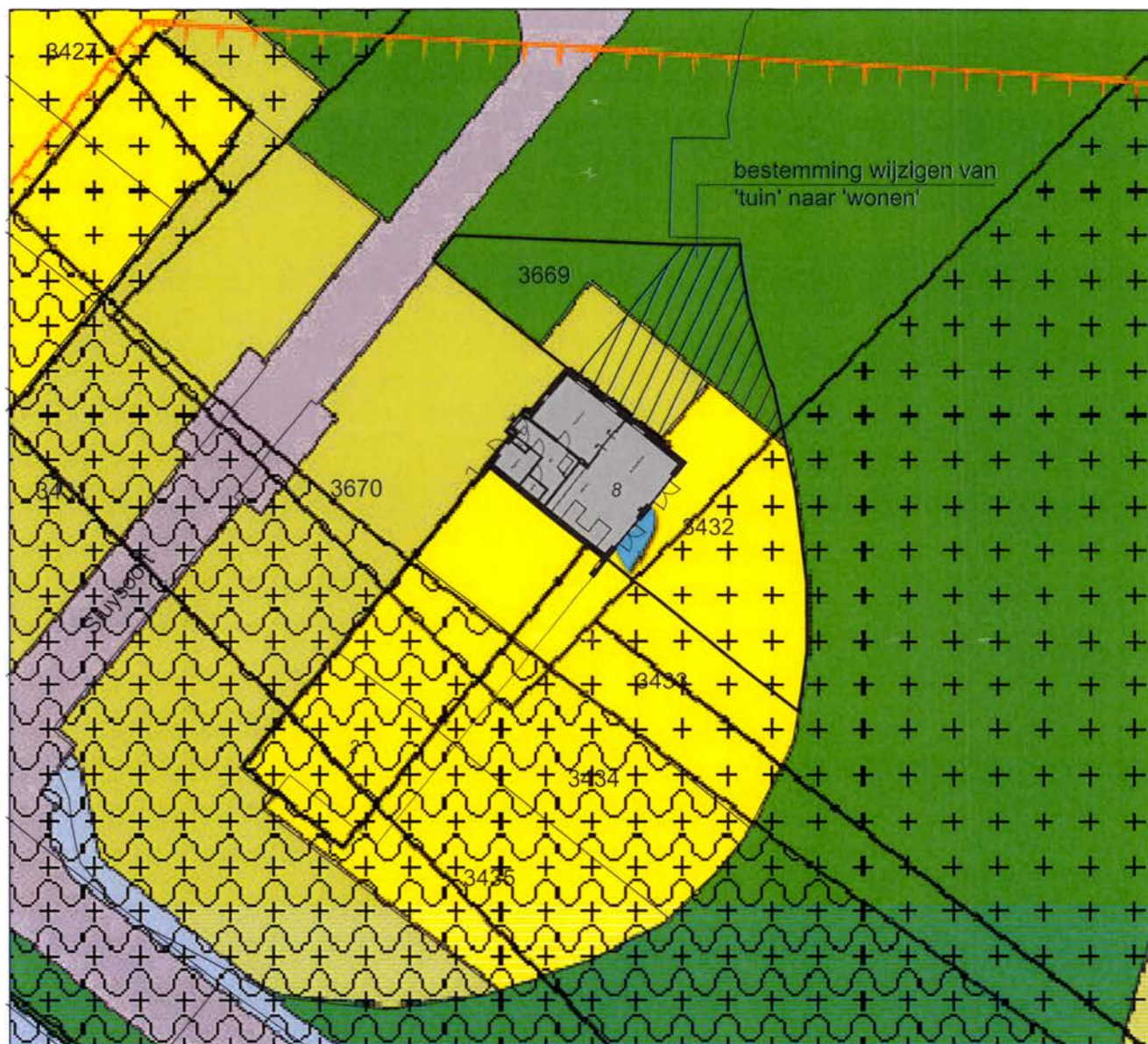


M.J.J. van Staa

Bijlagen

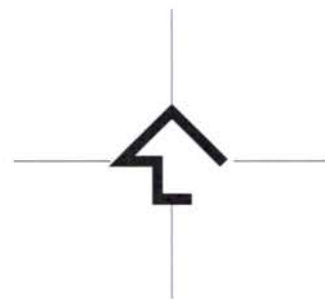


Betreft: Wijzigen bestemming  
Werknummer: 1532  
Datum: 11-11-2015



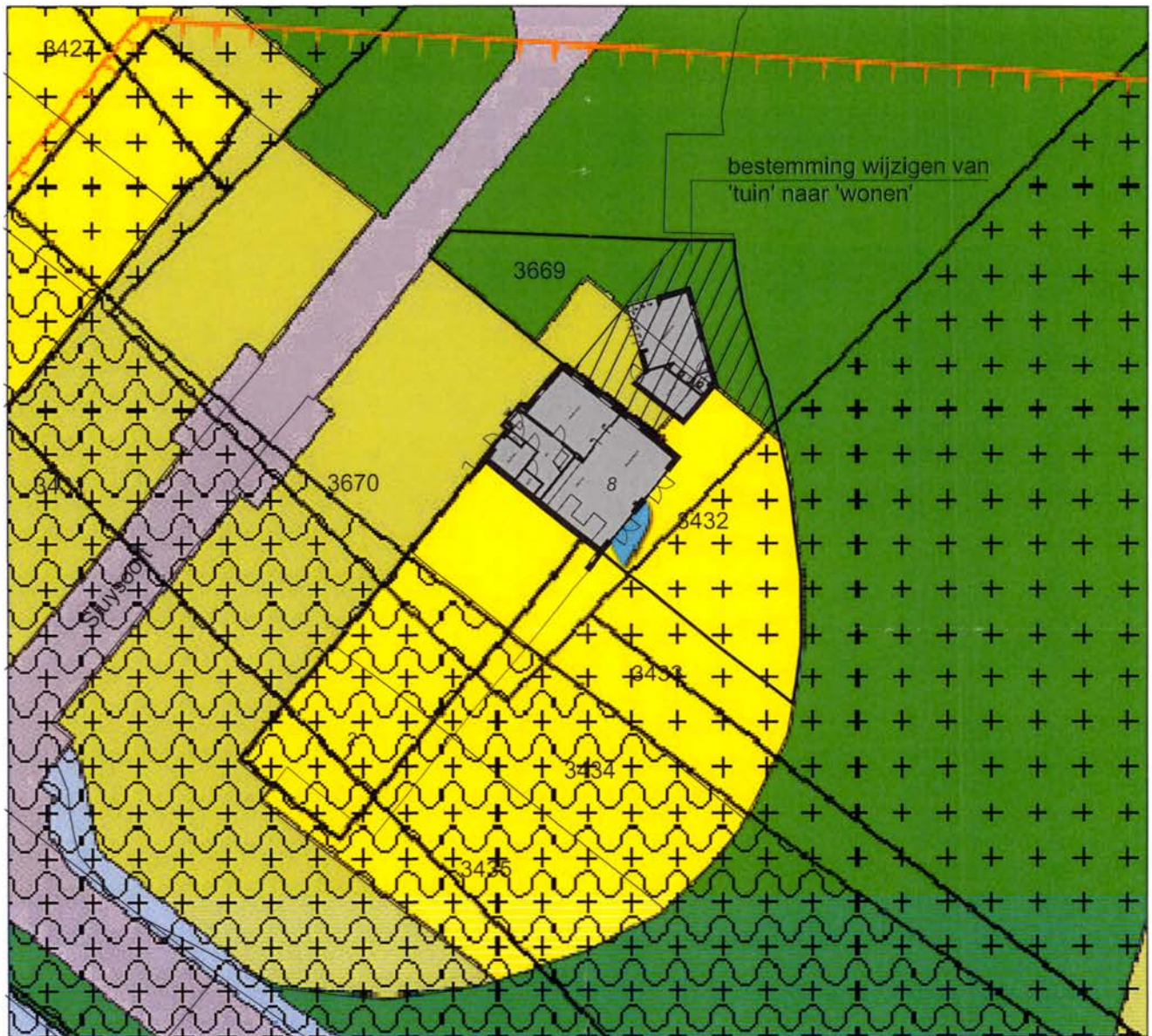
## SITUATIE

schaal: 1:500  
gemeente Maarsse  
sectie E nr. 3432, 3669



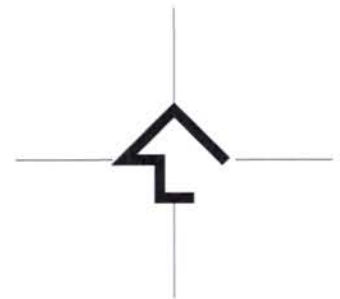
SCHLINGMANN  
ARCHITECTEN b.v.

Betreft: Wijzigen bestemming  
Werknummer: 1532  
Datum: 11-11-2015



## SITUATIE

schaal: 1:500  
gemeente Maarssen  
sectie E nr. 3432, 3669



SCHLINGMANN  
ARCHITECTEN b.v.

D-A-1

**R** AANGETEKENDE BRIEF

PostNL

NL frankering betaald € 7,95

176542 14-11-2016 15:54

19gr

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS767347882

3601GR 1

17-11

Gemeente Noord Strickse Venen  
Endelhorst 1  
3601 GR Meesteren

3602 VAS 1 J

\_\_\_\_\_

## Corduco Vastgoed BV.

Beheer-bouwen en ontwikkelingsmij.  
Jachthaven Den Hoek  
Brasserie La Sauciere  
Daalseweg 79-81  
3611 AA Oud-Zuilen

postbus 72, 3600 AB Maarssen  
0346-554533

k.vandenhoek@corduco.nl  
K.v.K Utrecht nr. 30075994

BTW nr. NL003536087B01

Bank: Rabo, rek.nr. 1009.947.41

Class.		
Reg. (Zaak)nr.	Z/15/49049 5015/58485	gemeente Stichtse Vecht
Ingek.	18 NOV. 2015	Ontw. bev. ✓
Beh. Afd.	RO	
Aantekeningen/Kopie aan. Bijlage		

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren, Z/15/49049"

Aan de gemeenteraad van Stichtse Vecht

Maarssen, 13 november 2015

Dames en heren,

Met deze brief willen wij een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren". Mijn naam is Mieke Van den Hoek en (mede) eigenaar van het restaurant "la Sauciere" Daalseweg 79-81, 3611 Oud Zuilen.

Wij hebben destijds een zienswijze ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan waarbij we hebben verzocht het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok voor ons restaurant "La Sauciere" aan de voorzijde te vergroten. Ook hebben wij een omgevingsvergunning aanvraag ingediend voor het vergroten van ons restaurant. Naar aanleiding van deze aanvraag hebben medewerkers van de gemeente ons geïnformeerd over het feit dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming met de door ons ingediende plattegrond bij de zienswijze voorontwerp bestemmingsplan. Waarvoor dank!

Wij verzoeken hierbij de plattegrond in het ontwerpbestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren" te wijzigen en het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok aan de rechterzijde door te trekken waardoor een gesloten bouwblok ontstaat, overeenkomstig het door ons ingediende omgevingsvergunning,

Hopende op een positieve reactie.

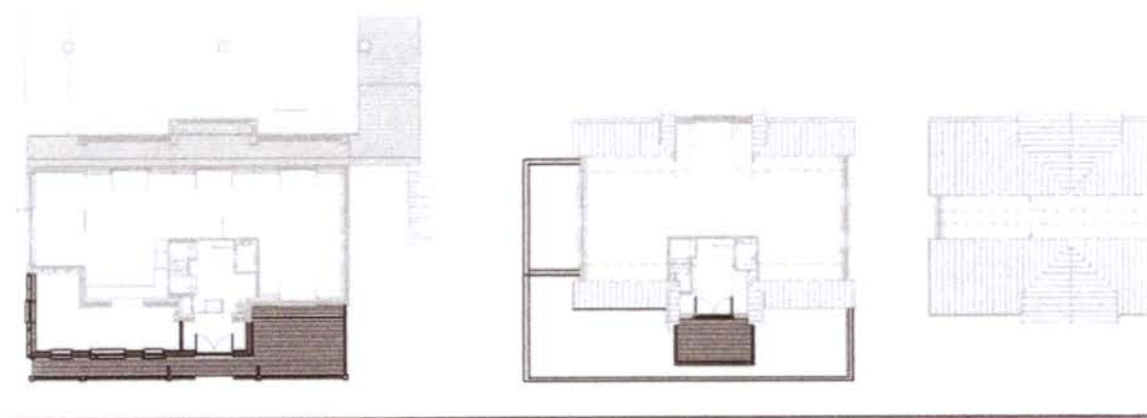
Mieke van den Hoek

Plattegrond voorontwerp bestemmingsplan





Aan de rechterzijde valt de veranda buiten het bouwvlak. Er is door ons niet goed geconstateerd dat de rechterzijde binnen het bouwvlak moet vallen. We hebben vooral de bebouwingscontour aan de linkerzijde aangehouden.



**AANGETEKEND**

Gemeenteraad  
van de gemeente Stichtse Vecht  
Endelhovenlaan 1  
3601 GR MAARSSSEN

Tevens per fax: 0346 254010

Heg. (Zaak)nr. 2/15/49049 In 115/58483	gemeente Stichtse Vecht
ingek. 17 NOV. 2015	ontv.bev. V
Beh.Afd. R.O.	
Aantekeningop/kopie afd. Griffie	

Jachthavenweg 121  
1081 KM Amsterdam  
Postbus 75265  
1070 AG Amsterdam

Annet Blokhuis-van Balen  
Advocaat  
blokhuis@vandoorne.com  
t 020 6789 557  
f 020 7954 557  
m 06 46057660

Datum 17 november 2015  
Onze ref. 25001962  
Uw ref. Ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren  
e.o.  
Inzake Zienswijze

Geachte Raad,

Hierbij wil ik als advocaat-gemachtigde een zienswijze naar voren brengen op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." De zienswijze dien ik in namens de volgende personen:

1. Sabine Schipper en Nico Kempinga, Oostwaard 12, 3602 AA Maarssen;
2. Jane Harleman en Bart Harleman, Oostwaard 14, 3602 AA Maarssen;
3. Corina Miltenburg en Rowan Verwoerd, Oostwaard 18, 3602 AA Maarssen;
4. Marleen Vreeburg en Frans van Zoest, Oostwaard 20, 3602 AA Maarssen.

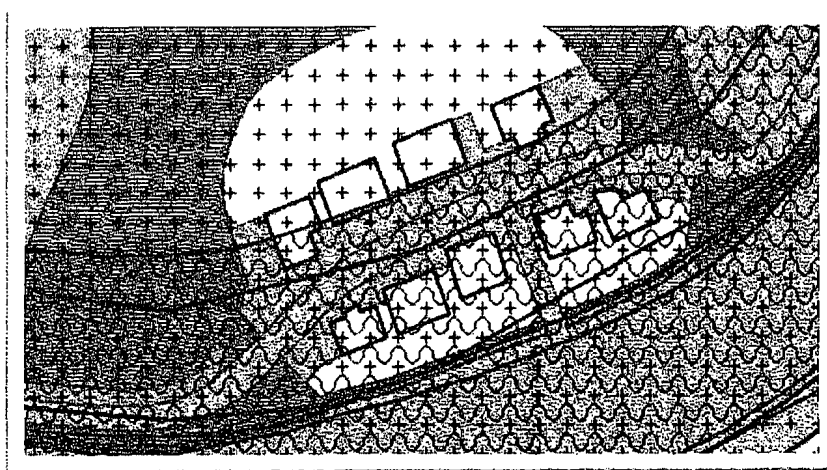
Namens deze personen heb ik eerder al een inspraakreactie gestuurd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op deze inspraakreactie heeft het college van burgemeester en wethouders ("het College") gereageerd in de Nota inspraak en overleg ("Inspraaknota"). Het College heeft geen van de door cliënten naar voren gebrachte argumenten overgenomen. Cliënten vinden de beantwoording van hun inspraakreactie onbevredigend en kunnen zich niet vinden in het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

## 1 Inleiding

1.1 Cliënten hebben met name bezwaar tegen de realisatie van het Jaagpad op hun eigendommen, dat door het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast hebben cliënten bezwaar tegen de dubbelbestemming Archeologie. De redenen voor deze bezwaren hebben

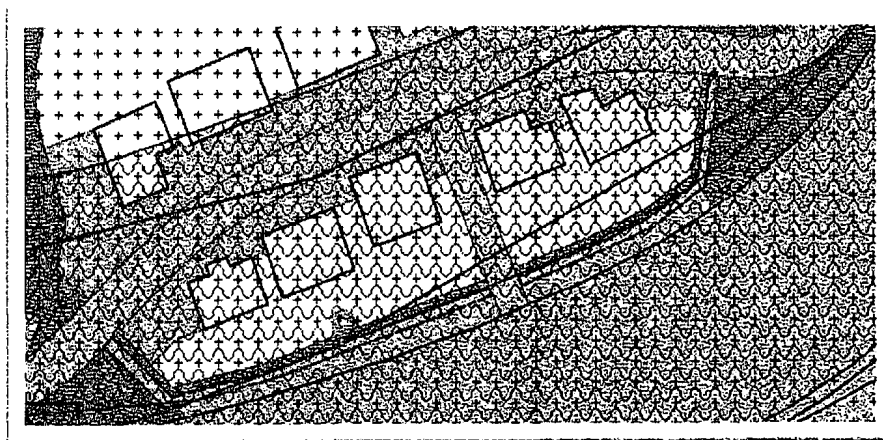
cliënten in hun inspraakreactie verwoord. Deze inspraakreactie wordt als **bijlage 1** aangehecht en dient integraal als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

- 1.2 Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag in het Jaagpad over de percelen van cliënten volgens de volgende route:



Afbeelding 1 - voorontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is de loop van het Jaagpad gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. De onderstaande uitsnede van de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan maakt dat duidelijk:



Afbeelding 2 - ontwerpbestemmingsplan

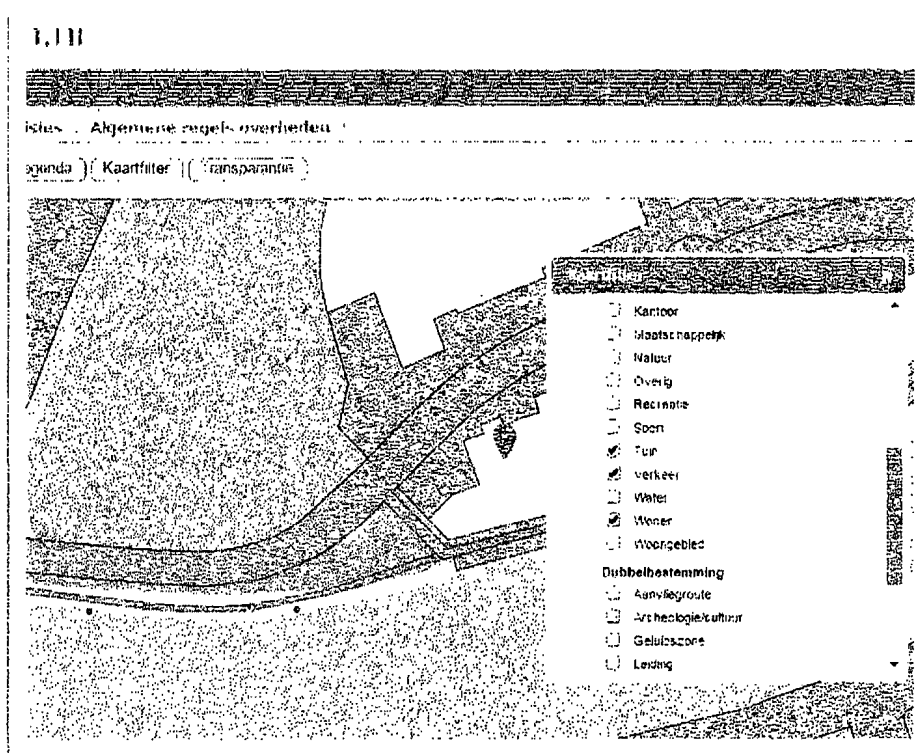
- 1.3 Een andere wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is dat het Jaagpad vrijwel overal, behalve ter hoogte van de percelen van cliënten over de weg loopt. Bij de percelen van cliënten maakt het Jaagpad een a-typische afbuiging om voor een deel vlak langs de Vecht te lopen. Door deze afbuiging en doorsnijding van hun percelen door het Jaagpad, worden



cliënten onevenredig in hun belangen geschaad. Cliënten willen dat het Jaagpad - net als in de rest van het bestemmingsplan - over de weg loopt en zien niet in waarom dat niet zou kunnen.

## 2 Vooraf

- 2.1 Cliënten merken op dat bij raadpleging van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bij gebruik van bepaalde kaartfilters, het Jaagpad nog steeds te zien is langs en niet over de weg:



Afbeelding 3

- 2.2 Gelet op de Inspraaknota waarin duidelijk staat dat daar waar de weg langs de Vecht loopt, het Jaagpad over de weg kan lopen, gaan cliënten er vanuit dat bovenstaande afbeelding 3 onjuist is en bovenstaande afbeelding 2 juist is.

## 3 Het Jaagpad

- 3.1 In de inspraakreactie hebben cliënten naar voren gebracht dat in het vigerende bestemmingsplan "Maarssen Zuid" van 2005 de strook grond grenzend aan de (huidige) tuinen van cliënten de bestemming "Wegverkeer" is toegekend en dat in de uitspraak van 14 maart 2007 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat voor deze gronden aan de aanduiding "Jaagpad" geen betekenis toekomt. Cliënten worden dus geconfronteerd met een nieuwe bestemming respectievelijk nieuwe aanduiding, waar zij als eigenaren van de getroffen gronden niet om hebben verzocht en geen behoefte aan hebben.

- 3.2 In reactie op die inspraakreactie schrijft het College dat de bestemming "Jaagpad" in het vigerende bestemmingsplan niet zou zijn komen te vervallen met de uitspraak. Het College vervolgt met de zin dat het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van de woningen Oostwaard 12-20 nog steeds de bestemming Wegverkeer aan de Vecht zou hebben en eerst in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wegverkeer van het perceel zou zijn verwijderd.
- 3.3 Cliënten kunnen de reactie van het College niet volgen. Ten eerste begrijpen cliënten niet wat het College met de laatste twee zinnen van de beantwoording heeft bedoeld en hoe dit de keuzes van het College rechtvaardigt. Voor wat betreft de stelling van het College dat de bestemming "Jaagpad" niet is vervallen met de door cliënten aangehaalde uitspraak, merken cliënten op dat dit een onjuiste uitleg is van de uitspraak. Uit de uitspraak volgt wel degelijk dat de aanduiding "Jaagpad" voor die gronden die zijn bestemd als "Wegverkeer" is komen te vervallen, althans, dat daar geen rekening mee gehouden mag worden. Immers, zoals ook in de uitspraak te lezen is, mocht de aanduiding "Jaagpad" alleen worden toegekend aan de gronden met bestemming "Tuin" of "Kasteeltuin". De aanduiding "Jaagpad" op de gronden met bestemming "Wegverkeer" was dus rechtens onjuist en daarom mag er geen betekenis aan worden gehecht. Met andere woorden: er moet vanuit gegaan worden dat de aanduiding "Jaagpad" niet op die percelen ("Wegverkeer") ligt. In die zin is de aanduiding "Jaagpad" wel degelijk vervallen in het vigerende bestemmingsplan.
- 3.4 Voorgaande heeft tot gevolg dat met het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe bestemming/aanduiding wordt gerealiseerd, te weten "Jaagpad". Die nieuwe aanduiding komt ook alleen voor op de gronden van cliënten. Nergens op de plankaart komt het Jaagpad terug. Volgens het college gaat het Jaagpad over de weg. *"Daar waar de weg langs de Vecht loopt, kan het Jaagpad over de weg lopen. Daar waar er bebouwing tussen de weg en de Vecht ligt, is de wens het Jaagpad conform zijn oorspronkelijke ligging terug te brengen grenzend aan de Vecht"*, zo schrijft het College in de Inspraaknota. Maar geconstateerd kan worden dat de weg langs de Vecht nergens de aanduiding "Jaagpad" heeft. Dat betekent dat artikel 35.2 van het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden toegepast bij die gronden en het Jaagpad niet beschermd kan worden daar waar het opgaat in de weg. Hoe denkt uw gemeente het Jaagpad dan überhaupt te beschermen en in stand te houden?
- 3.5 Alleen ter hoogte van de percelen van cliënten is het Jaagpad geprojecteerd. Overigens met een vrij a-typische vorm. Het Jaagpad - dat dan kennelijk over de weg loopt, hoewel dit uit de plankaart niet blijkt - wordt blijkens de plankaart niet vloeiend doorgetrokken langs de Vecht, maar het Jaagpad loopt eerst van de Vecht weg om vervolgens met een abrupte knik weer richting de Vecht te lopen om daarna met een even zo abrupte knik weer van de Vecht weg te gaan. Een vreemde, onlogische keuze van het College, die ze ook nergens heeft onderbouwd.
- 3.6 Maar belangrijkste is dat het College niet steekhoudend heeft onderbouwd waarom op de percelen van cliënten het Jaagpad niet langer de weg kan volgen. Voor zover het College in de beantwoording van de inspraakreactie van cliënten beoogd heeft te betogen dat nu in het vigerende bestemmingsplan toch al een weg is geprojecteerd over de percelen van cliënten, het Jaagpad daarom op weinig bezwaren zou moeten stuiten, is dat onjuist. Zoals cliënten al in de inspraakreactie hebben geschreven, is de weg die is geprojecteerd in het vigerende bestemmingsplan, reeds medio 2011 verwijderd ten behoeve van de realisatie van de bouwkavels. Dit is met medeweten van uw gemeente gebeurd. Feitelijk ligt er dus al vier jaar geen weg meer. Feitelijk liggen er kavels die in eigendom zijn van cliënten en waarover uw gemeente nu het Jaagpad wenst aan te leggen. Dat is een inbreuk op het eigendomsrecht van

cliënten, die ook nog eens niet gerechtvaardigd wordt door zwaarder wegende belangen bij aanleg van het Jaagpad zoals door uw gemeente gewenst.

- 3.7 Zoals ook in de inspraakreactie naar voren gebracht, volgt het helemaal niet uit het beleid dat het Jaagpad hoe dan ook, *coûte que coûte* langs de Vecht moet worden aangelegd. Het Landschapsontwikkelingsplan ("LOP") heeft weliswaar als insteek om het Jaagpad zoals dit vroeger grotendeels langs de Vecht heeft gelopen, terug te brengen, maar alleen voor zover dit mogelijk is. Juist die laatste zinsnede "voor zover dit mogelijk is" laat aan uw gemeente de mogelijkheid van een "realitycheck" en de vrijheid om belangen af te wegen. Uw gemeente heeft de mogelijkheid om te bezien in hoeverre de aanleg van het Jaagpad langs de Vecht overal mogelijk is. In dit geval is die mogelijkheid er niet ter hoogte van de percelen van cliënten, nu het Jaagpad over het eigendom van cliënten zou lopen en cliënten voor deze inbreuk geen toestemming zullen verlenen. Voorts heeft het College geen belangenafweging gemaakt.
- 3.8 In de inspraaknota gaat het College niet eens in op deze argumenten. Een goede onderbouwing op dit punt ontbreekt. Dit noopt te meer nu het college heeft gekozen voor de a-typisch vorm zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- 3.9 De a-typische vorm versterkt het vermoeden dat cliënten in hun inspraakreactie al hebben geuit, namelijk dat uw gemeente het Jaagpad alleen ter hoogte van hun percelen wil aanleggen om ten behoeve van een door uw gemeente gewenst "hondenuitlaatrondje" te gebruiken. Dat zou de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan enigszins verklaren. Het moge duidelijk zijn dat cliënten zich hiertegen ten zeerste verzetten. Het College heeft ook op dit deel van de inspraakreactie niet gereageerd, terwijl het vermoeden van cliënten en de daaraan gekoppelde bezwaren alleszins redelijk en gerechtvaardigd zijn.
- 3.10 Ook op het argument van cliënten dat niet is aangetoond dat het Jaagpad in de planperiode zal worden gerealiseerd, gaat het College niet in. Het college reageert slechts met herhaling van de zin "Op dit moment loopt deze zaak nog bij de rechter. Wij wachten de uitkomst hiervan af. Zolang er geen uitspraak is, handhaven we het jaagpad ter hoogte van de percelen Oostwaard 12-20". Dit is geen adequate beantwoording van hetgeen cliënten naar voren hebben gebracht. Het College reageert ook niet op de door cliënten aangehaalde jurisprudentie van de Afdeling.
- 3.11 Cliënten herhalen dan ook wat zij in de inspraakreactie hieromtrent hebben gesteld en verwijzen naar alinea 5 t/m 10. Gelet op de rechtszaak die loopt en de privaatrechtelijke aspecten die daarin spelen en de aanleg van het Jaagpad belemmeren, is het aan uw gemeente om aannemelijk te maken dat het Jaagpad toch binnen de planperiode zal worden gerealiseerd. Cliënten handhaven hun stelling dat voor aanleg van het Jaagpad over hun eigendommen, hun toestemming is vereist en omdat vaststaat dat zij deze toestemming nooit zullen verlenen, realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is. Het is dan ook prematuur en in strijd met een goede ruimtelijke ordening om desondanks toch het Jaagpad op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.
- 4 Dubbelbestemming "archeologie"**
- 4.1 In het ontwerpbestemmingsplan handhaaft het College de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" over een groot deel van de percelen van cliënten en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" over een kleiner gedeelte daarvan. In de inspraakreactie hebben cliënten hier vraagtekens bij gezet. Cliënten hebben het College er op gewezen dat er in het

*pagina 6*  
17.11.15

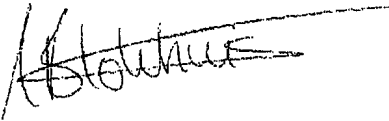
huidige bestemmingsplan geen dubbelbestemming is gegeven aan hun percelen. Cliënten zien niet in wat er ten opzichte van die situatie gewijzigd zou zijn. Enige wijziging die relevant is - namelijk de realisatie van de kavels en de bebouwing er van - pleit juist tegen de aanwezigheid van archeologische waarden.

- 4.2 De dubbelbestemming brengt voor cliënten beperkingen mee in het gebruik van de gronden. Cliënten zien niet in welk belang deze beperking kan rechtvaardigen. Cliënten verzoeken uw Raad om deze dubbelstemmingen niet aan hun percelen toe te kennen.

#### **MET VERZOEK**

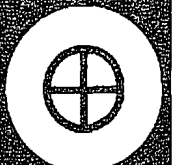
aan uw Raad om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze te wijzigen en het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. niet anders dan met inachtneming van deze zienswijze vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



A. Blokhuis-van Balen  
Van Doorne N.V.

# Bijlage 1



Jachthavenweg 121  
1081 KM Amsterdam  
Postbus 75265  
1070 AG Amsterdam

**AANGETEKENDE**

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Stichtse Vecht  
Endelhovenlaan 1  
3601 GR MAARSSSEN

Cees Kniestedt  
Advocaat  
kniestedt@vandoorne.com  
t 020 6789 634  
f 020 7954 589  
m 06 30621799

**Tevens per fax: 0346 254010**

Datum 10 juni 2015  
Onze ref. PM037574  
Uw ref. Voorontwerpbestemmingsplan Oud Zullen en Op  
Buuren e.o.  
Inzake Inspraakreactie

Geacht college,

Hierbij wil ik als advocaat-gemachtigde een inspraakreactie naar voren brengen op het door uw college ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. De reactie wordt ingediend namens de volgende personen:

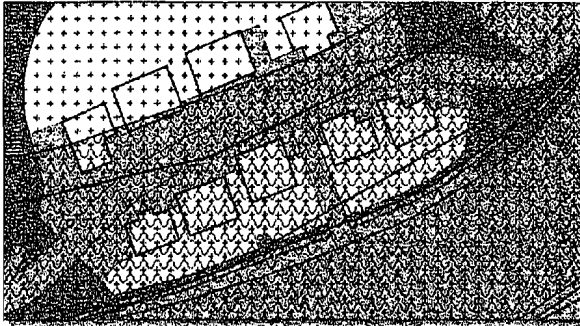
1. Sabine Schipper en Nico Kempinga, Oostwaard 12, 3602 AA Maarssen;
2. Jane Harleman en Bart Harleman, Oostwaard 14, 3602 AA Maarssen;
3. Corina Miltenburg en Rowan Verwoerd, Oostwaard 18, 3602 AA Maarssen;
4. Marleen Vreeburg en Frans van Zoest, Oostwaard 20, 3602 AA Maarssen.

**Inleiding**

1. Het voorontwerp-bestemmingsplan is een herziening van de geldende bestemmingsplannen Maarssen Zuid (2005) en Maarssen Zuid 1ste partiële herziening (2008). De inspraakreactie van cliënten ziet met name op de plankaart en de regels van het voorontwerpbestemmingsplan die ten doel hebben om op de eigendommen de realisatie van een jaagpad mogelijk te maken. Daarnaast hebben cliënten bezwaar tegen de dubbelbestemming Archeologie. Hieronder is een uitsnede van de plankaart opgenomen.

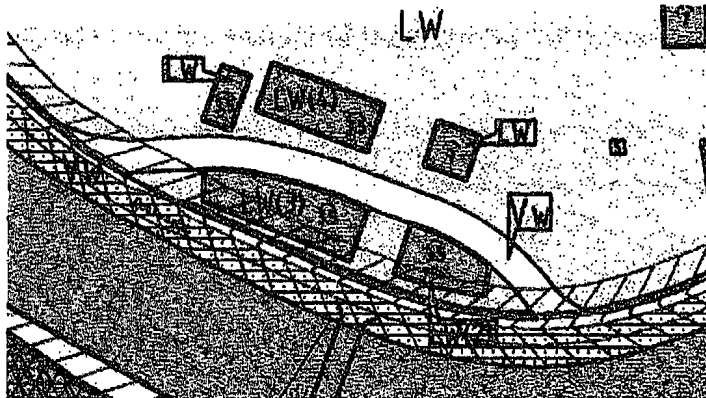
Van Doorne N.V. is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34199342. Van Doorne N.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Van Doorne N.V. en haar dochtermaatschappijen, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze Voorwaarden, die zijn geadviseerd ter griffe van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op [www.vandoorne.com](http://www.vandoorne.com) en worden op verzoek toegezonden.

Van Doorne N.V. has its registered office in Amsterdam and is registered with the Commercial Register under the 34199342. Van Doorne N.V. is the sole contractor of all the work and all the legal relationships with third parties which are governed by the General Terms and Conditions of Van Doorne N.V. and its subsidiaries with a limited liability. These terms can be found on the website [www.vandoorne.com](http://www.vandoorne.com) and can be consulted at every time, on request, at the office of Van Doorne N.V.



### Aanduiding Jaagpad

2. In het vigerende bestemmingsplan is voor de percelen in eigendom van cliënten de bestemming aanduiding "Jaagpad" niet opgenomen. Zie hieronder de uitsnede van de plankkaart van het bestemmingsplan "Maarsse Zuid" van 2005:



3. Weliswaar was onder dit bestemmingsplan aan een strook grond grenzend aan de (huidige) tuinen van cliënten de bestemming "Wegverkeer" toegekend, maar in zijn uitspraak van 14 maart 2007 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak met zoveel woorden bepaald dat voor deze gronden aan de aanduiding "jaagpad" geen betekenis toekomt<sup>1</sup>:

*Ingevolge artikel 32, onder A, aanhef en onder c, van de planvoorschriften, zoals weergegeven in overweging 2.7.3., kan de aanduiding "jaagpad" worden toegekend aan gronden met de bestemming "Tuin of onbebouwd erf -T-" of "Kasteeltuin -T(ka)-". Op de plankkaart is deze aanduiding echter toegekend aan gronden met de bestemming "Wegverkeer -Vw-". Nu in de planvoorschriften betreffende voornoemde bestemming geen bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de aanduiding "jaagpad", komt aan deze*

<sup>1</sup> Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 14 maart 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA0636

*aanduiding geen betekenis toe.*

4. De conclusie is derhalve dat in het voorontwerp-bestemmingsplan voor deze gronden en de directe omgeving ervan een nieuwe bestemming respectievelijk nieuwe aanduiding wordt geïntroduceerd. Het is een aanduiding waar cliënten als eigenaren niet om hebben verzocht en waar zij tevens geen behoefte aan hebben. Daarbij komt dat de weg is verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling van bouwkavels.

#### **Geen realisatie binnen planperiode**

5. De gemeente Maarssen is in 2002 een samenwerking aangegaan met de besloten vennootschap Bocht Van Maarssen B.V., gericht op de realisatie van woningbouw binnen de gemeente, in het bijzonder de herontwikkeling van het voormalige DSM-terrein en de Jachtwerf Kramer. In het kader van deze samenwerking, althans in het kader van de herontwikkeling, is reeds medio 2011 de (voorheen) aanwezige weg verwijderd. Van een gebruik overeenkomstig de bestemming zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Maarssen Zuid was derhalve al vanaf dat moment geen sprake meer.
6. In 2009 heeft Bocht Van Maarssen B.V. bouwkavels uitgegeven voor de realisatie van woonhuizen. Deze woonhuizen zijn ook gerealiseerd en in eigendom van cliënten. Aan de achterzijde van de woning zijn tuinen gesitueerd die lopen tot aan de Vecht.
7. Kennelijk heeft De Bocht van Maarssen B.V. zich tegenover de gemeente Maarssen verbonden tot de realisatie van een openbaar jaagpad op de percelen die thans eigendom zijn van cliënten. Een dergelijke verplichting rust in ieder geval niet op cliënten jegens de gemeente terwijl cliënten tevens bestrijden dat zij jegens de projectontwikkelaar hebben ingestemd met de realisatie van een openbaar toegankelijke weg op hun percelen.
8. Kort en goed komt het er op neer dat cliënten geen medewerking wensen te verlenen aan de realisatie van een openbaar toegankelijk voet- en/of fietspad op de gronden die bij hen in eigendom zijn. Hiermee staat op voorhand vast dat het jaagpad niet binnen de planperiode van het vast te stellen bestemmingsplan zal worden gerealiseerd en dat het plan daarmee in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
9. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft meerdere malen bepaald dat, indien privaatrechtelijke belemmeringen het onaannemelijk maken dat een bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd, het opnemen van deze bestemming in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening. Deze lijn wordt voortgezet in de hieronder geciteerde uitspraak<sup>2</sup>:

*2.2.3. De Afdeling stelt voorop dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan privaatrechtelijke verhoudingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien deze van een zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode*

<sup>2</sup> Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6570



*niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen. Uit de verbeelding, zoals deze ter zitting nader is toegelicht, blijkt dat de meest voor de hand liggende ontsluiting voor de met de wijzigingsbevoegdheid te realiseren woning op het perceel sectie N, nummer 943, naar de openbare weg de bestaande uitweg over het perceel van [appellanten sub 1] is waarop de gevestigde erfdienstbaarheid van weg rust. Blijkens de notariële akte is de erfdienstbaarheid van weg gevestigd onder de voorwaarde dat nooit zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de eigena(a)r(en) van de heersende erven (aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden gekoppeld) een erfdienstbaarheid van welke inhoud of in welke vorm dan ook, of een min of meer soortgelijk beperkt recht gevestigd mag worden ten behoeve van andere percelen dan het perceel, sectie N, nummer 572, het perceel sectie N, nummer 510, en het gedeelte van het perceel sectie N, nummer 571, dat in eigendom van [appellanten sub 1] is gebleven.*

*[appellanten sub 1] hebben ter zitting nadrukkelijk verklaard nimmer van plan te zijn schriftelijk toestemming te geven om via de bestaande uitweg over hun perceel in de ten behoeve van de op het perceel sectie N, nummer 943, te realiseren woning noodzakelijke ontsluiting te voorzien. Verder heeft de raad onvoldoende aannemelijk gemaakt dat op andere manieren dan via de bestaande uitweg over het perceel waarop de erfdienstbaarheid rust de ten behoeve van de op het perceel sectie N, nummer 943, te realiseren woning noodzakelijke ontsluiting kan worden gerealiseerd.*

*Gelet hierop ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid in het plan wat genoemd perceel betreft om reden van de gevestigde erfdienstbaarheid in zoverre in de planperiode redelijkerwijs niet uitvoerbaar is en dat het plan in zoverre in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van [appellanten sub 1] is in zoverre gegrond.*

10. Ook voor het thans voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan staat vast dat de eigenaren van de gronden waarop het jaagpad is voorzien hier geen medewerking aan zullen verlenen. Het opnemen van de bestemming *Verkeer* met de functieaanduiding *Jaagpad* is dan ook prematuur en komt in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënten verzoeken uw college deze bestemming en deze aanduiding in het ter inzage te leggen ontwerpbestemmingsplan te wijzigen in de bestemming *Wonen* dan wel *Tuinen-2*.

### **Belangenafweging**

11. Met medeweten van uw college is ten behoeve van de ontwikkeling van de bouwkavels de weg verwijderd. Daarmee is de bestemming "Wegverkeer" de facto komen te vervallen. Uitgaande van deze feitelijke situatie hebben cliënten hun kavels ingericht. Nu geeft uw college echter de bestemming "jaagpad" aan de al weggehaalde weg. Gelet op de omstandigheden van het geval, ligt het op uw weg om de feitelijke situatie ook als zodanig te bestemmen.
12. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt de aanleg van een jaagpad mogelijk dwars door de tuinen van cliënten en op korte afstand van hun woningen. Opmerkelijk is dat het jaagpad elders in het voorontwerp bestemmingsplan vlak langs de oever van de Vecht wordt bestemd (circa 0,5 meter) en bij de kavels van cliënten aanzienlijk verder van de oever (circa 3 tot 4 meter), zodat het geprojecteerde jaagpad de tuinen van cliënten niet schampt, maar gewoonweg doorsnijdt. Niet is in te zien waarom er voor die afstand van 3 tot 4 meter vanaf de oever zou moeten worden gekozen. Het dient in de ogen van cliënten in elk geval geen enkel doel en schendt de belangen van cliënten eens te meer.

13. Het aanleggen van een jaagpad maakt een grote inbreuk op de privacy en het gebruiksgenot van cliënten. Dit nadeel weegt niet op tegen de belangen die uw college met de bestemming tot "jaagpad" kennelijk nastreeft. Reden om het jaagpad in het voorontwerp bestemmingsplan op te nemen is kennelijk - zo blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan - ingegeven door het Landschapsontwikkelingsplan Maarssen ("LOP"). Blijkens het uitvoeringsprogramma wordt herstel van de visuele relatie tussen de Vecht en haar oevers en het aangrenzende achterland nagestreefd. In het uitvoeringsprogramma is te lezen: "*waar mogelijk kan het jaagpad als doorgaand wandelpad worden teruggebracht*". En vervolgens: "*Doel is het jaagpad, zoals dit vroeger grotendeels langs de Vecht heeft gelopen, terug te brengen voor zover dit mogelijk is.*"
14. Anders dan uw college kennelijk veronderstelt, verlangt het LOP niet dat het volledige jaagpad - zoals die bestond in 1629 - in ere wordt hersteld. Het LOP streeft dat alleen na daar waar mogelijk. Het LOP maakt een afweging mogelijk die in het voorontwerp bestemmingsplan ten onrechte nergens is gemaakt. Niets staat er in de weg om het jaagpad ter hoogte van de kavels van cliënten kort te onderbreken en te laten vervolgen door de doorgaande weg die er reeds ligt en om de woningen van cliënten loopt. Die weg sluit weer naadloos aan op dat wat uw college al jaagpad wil realiseren. De korte afstand dat de Vecht niet gevolgd kan worden, stuit niet op zodanig bezwaren dat de belangen van cliënten bij behoud van privacy en gebruiksgenot moeten wijken. Zeker niet omdat blijkens het LOP het jaagpad na voltooiing ervan gebruikt kan worden al een historische route langs de diverse buitenplaatsen. De korte onderbreking van het jaagpad zoals cliënten deze voorstellen, doet aan die doelstelling niets af.
15. In dit kader vragen cliënten zich overigens nog af waarom er tussen de Sweseringsbrug en Oud Zuilen geen jaagpad is geprojecteerd in het voorontwerpbestemmingsplan.
16. Gelet op de door uw gemeente gecreëerde situatie ligt het op uw weg om het voorstel van cliënten tot een korte onderbreking van het door uw college gewenste jaagpad te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan en de nu voorstelde bestemming "*Jaagpad*" te wijzigen in deze bestemming en deze aanduiding in het ter inzage te leggen ontwerpbestemmingsplan te wijzigen in de bestemming *Wonen dan wel Tuinen-2*. En - mocht uw college niet genegen zijn tot aanpassing van de route van het geprojecteerde jaagpad - op zijn minst dient het geprojecteerde jaagpad verschoven te worden richting de oever van de Vecht en niet op de huidige afstand te blijven. De belangen van cliënten worden daarmee nodeloos extra geschonden.
17. Tot slot vragen cliënten zich ten eerste af of uw college wel voornemens is het jaagpad in het gehele plangebied daadwerkelijk aan te leggen, zoals nu in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Cliënten betwijfelen of uw college de bestemming wel (binnen de planperiode) zal realiseren, laat staan in het gehele plangebied. Cliënten vermoeden dat uw college het jaagpad alleen ter hoogte van hun percelen zal aanleggen en vervolgens voor andere doeleinden dan een daadwerkelijk jaagpad zal willen gebruiken (hondenuitlaat). Dat zou ook de projectering van het jaagpad ter hoogte van de percelen van cliënten op 3 tot 4 meter van de oever in plaats van 0,5 meter verklaren. Het moge duidelijk zijn dat cliënten zich hiertegen ten eerste verzetten. Tenzij uw college met duidelijke, objectieve informatie komt waaruit blijkt dat het jaagpad binnen de

planperiode in haar geheel zal worden gerealiseerd conform het voorontwerpbestemmingsplan, verzet een goede ruimtelijke ordening zich ertegen dat de bestemming "jaagpad" wordt gehandhaafd zoals nu in het voorontwerp is opgenomen.

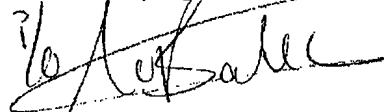
#### Dubbelbestemming "archeologie"

18. In het voorontwerp bestemmingsplan ligt er over een groot deel van de percelen van cliënten de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" en over een kleiner gedeelte "Waarde - Archeologie 4". Cliënten zien niet in waarom deze dubbelbestemming aan hun percelen is gegeven. Het huidige bestemmingsplan bevat deze dubbelbestemming niet. De percelen zijn in het kader van de realisatie van de kavels en de bebouwing er van immers al bewerkt. De dubbelbestemming brengt voor cliënten beperkingen mee in het gebruik van de gronden. Cliënten zien niet in belang deze beperking kan rechtvaardigen. Cliënten verzoeken uw college om deze dubbelstemmingen niet aan hun percelen toe te kennen.

#### Met verzoek

aan uw college om het voorontwerp-bestemmingsplan met inachtneming van deze inspraakreactie te wijzigen en het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. niet anders dan met inachtneming van deze zienswijze vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



C.W. Kniestedt  
Van Doorne N.V.