



AA bouwconsultants

Gemeenteraad Stichtse Vecht  
T.a.v. mevrouw L. van de Craats  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Datum: 06 november 2015

Uw kenmerk: Z/15/49049  
Ons kenmerk: 151030001 3611AA3-5

Betreft: Zienswijze Oud Zuilen en Op Buuren, Z/15/49049

Geacht college,

In opdracht van mevrouw J.T.W. van Es, woonachtig AM Katagen 32, 48455 Bad Bentheim, Bondsrepubliek Duitsland, nader te noemen opdrachtgever, dient mijn bedrijf een zienswijze in aangaande het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren', zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 7 oktober 2015, nummer 33202. Reden hiertoe is het voorgenomen gebruik van de gronden, gelegen aan de Daalseweg 3 - 5 te Maarssen, Kadastraal bekend onder de perceelnummers E 2690 (groot 7 a en 65 ca), E2766 (groot 5 a en 2 ca), E 3075 (groot 23 a en 75 ca) en E3136 (groot 75 ca), totaal 3660 m<sup>2</sup>, waaraan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend (zie onderstaande uitsnede ontwerpbestemmingsplan). Echter is er op de betreffende percelen geen bedrijf meer aanwezig. Het gevestigde bedrijf is failliet.

Class.

Reg. (Zaak)nr.  
Z/15/49049  
IN/15/58436

Ingek.  
17 NOV. 2015

Beh. Afd.  
RO

Aantekeningen/Kopie aan.  
Grieffe



Enkelbestemmingen	
AW	Agrarisch met waarden
B	Bedrijf
BO	Bos
BLU	Buitenplaats
C	Centrum
GD	Gemengd
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
N	Natuur
R	Recreatie
S	Sport
T-1	Tuin - 1
T-2	Tuin - 2
V	Verkeer
WA	Water
W	Wonen

Omdat de percelen zijn omringd door gronden waarop een woonbestemming rust is het niet langer voor de hand liggend om tussen de aanwezige woningen opnieuw een bedrijf te vestigen behorende tot ten hoogste milieucategorie 2 van de in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. De eigenaresse van de gronden geeft er dan ook de voorkeur aan om aan de gronden de bestemming 'wonen' toe te kennen zoals bedoeld in artikel 20 van de voorschriften en op de betreffende percelen woningen te situeren.

Om de bedrijfsfunctie op te kunnen heffen is het, in verband met de exploitatiekosten, noodzakelijk om meerdere woningen te bouwen zoals onderstaand gesuggereerd.

- 1) 6 twee onder één kap woningen en één vrijstaande woning.



- 2) 10 rijtjeswoningen.





3) Vier vrijstaande en 2 x twee onder één kap woningen.



Opdrachtgever verzoekt u dan ook om, in goed overleg, te komen tot een passende oplossing waarbij het mogelijk gemaakt wordt de gronden te kunnen verkopen, de bestaande bebouwing te slopen en nieuwe woningen te bouwen.

**Nadere motivatie:**

Op basis van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan treft u onderstaand een analyse aan van planologische aspecten welke toepasbaar zijn op dit verzoek.

- **Vitale dorpen en steden.**

De ontwikkelopgave voor wonen en werken zal voor ten minste twee derde in bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Hierdoor kan draagvlak worden gecreëerd voor diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer, culturele voorzieningen, infrastructuur en detailhandel. Bovendien blijft hierdoor het landelijke gebied open. Deze ontwikkelopgave zal afgestemd moeten zijn op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in 27 de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. Voor de gemeente Stichtse Vecht is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied op diverse locaties, waarvan 400 woningen in het project Hof van Breukelen in de periode tot 2028. Bij de planvorming en ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties dient rekening te worden gehouden met de langetermijneffecten en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied.

Op bladzij 27 van de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht valt het volgende te lezen:

*De vraag naar woningen.*

*Het is begrijpelijk dat bij het opstellen van woningbouw - plannen de vraag wordt gesteld of er de komende decennia nog wel behoefte is aan grote aantallen nieuwe woningen. In delen van Nederland is er, nu of binnen enkele jaren, sprake van een sterk afnemende groei of zelfs van een krimpende bevolking. Onderzoeken 2) tonen echter aan dat de bevolking en het aantal huishoudens in de Utrechtse regio de komende jaren blijven groeien. De perfecte centrale ligging in Nederland en een reeks van andere factoren maken dat de regio Utrecht voor veel mensen een goede plek is om te wonen. Daardoor is er aanzienlijk meer vraag naar woningen dan aanbod. In ronde cijfers: het aantal woningen in 2008 bedroeg 475.000. De vigerende streekplannen 2005-2015 voorzien in de bouw van 75.500 woningen in het Noordvleugel Utrechtgebied. De behoefte in de periode 2015-2030 is 65.500 nieuwe woningen.*

**Tabel 3.1: Beoogde groei van het aantal woningen in de Noordvleugel Utrecht tussen 2008 en 2030**

	Aantal woningen in 2008	Bouw voorzien in streek- plannen 2005-2015	Behoefte 2015-2030
Regio Amersfoort	113.741	19.500	14.000
Gewest Gooi en Vechtstreek	107.993	13.000	10.500
Regio Utrecht	253.080	43.000	41.000
<b>Totaal Noordvleugel Utrecht</b>	<b>474.814</b>	<b>75.500</b>	<b>65.500</b>

*Onderzoek naar woningbouw - mogelijkheden De afgelopen twee jaar is stap voor stap gezocht naar de mogelijkheden om aan de woningvraag tegemoet te komen. Aan het begin van het proces zij hiervoor bestuurlijke uitgangspunten opgesteld (zie box B).*

*Er is voor gekozen om allereerst in de regio's Utrecht en Amersfoort en het gewest Gooi en Vechtstreek te zoeken naar de ontwikkelingsruimte die beschikbaar is in de steden en dorpen. Dat is dus bouwen 'binnen de rode contouren' en wordt hierna aangeduid als 'binnen bebouwd gebied'. De Netwerkanalyse Utrecht die Rijk en regio hebben uitgevoerd, gaf het dringende advies om zoveel mogelijk in bestaande steden en dorpen te bouwen en bovendien te kiezen voor een betere benutting van het regionale netwerk RandstadSpoor. Ook de aansluitingen bij bestaande weginfrastructuur hebben extra aandacht gekregen.*

Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat er weliswaar niet overal sprake is van behoefte aan woningen echter speelt deze vraag in de regio Utrecht niet. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat in de regio Utrecht tussen 2015 en 2030 behoefte is aan ca. 41.000 woningen. Hierin is, gelet op de huidige ontwikkelingen, de huisvestingsvraag voor status houdende asielzoekers niet voldoende meegenomen.

Wanneer gekeken wordt naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) dient allereerst onderzocht te worden met welk doel deze verordening is opgemaakt. In de PRV valt de volgende passage te lezen:



### 3.2.2 De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV)

*De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. In de verordening staat bijvoorbeeld op welke wijze ruimtelijke vraagstukken door de provincie beoordeeld worden. Tevens is opgenomen waaraan een bestemmingsplan van een gemeente moet voldoen.*

#### *Planspecifiek*

*De regels van de PRV die relevant zijn voor het plangebied richten zich met name op bedrijvenontwikkeling, mobiliteit en woningbouw in een aantal andere specifieke kernen. Deze regels gaan in op gevallen van transformatie van de gebieden. Voorliggend bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. De regels zijn niet direct van toepassing op het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan is zeker niet strijdig met de PRV. Voorts omvat de verordening nog een aantal regels ten aanzien van water en archeologie. Deze aspecten worden in het kader van de watertoets en het haalbaarheidsaspect archeologie in de toelichting nader toegelicht.*

Uit deze passage blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan een consoliderend karakter heeft wat inhoud dat er gekeken is naar de huidige situatie. Echter blijkt dat, aangaande de Daalseweg 3 – 5, de situatie is veranderd daar het voormalige bedrijf niet meer bestaat. Eveneens kan worden opgemerkt dat een perceel zoals in deze casus is omschreven niet kan voldoen aan het ambitieniveau zoals opgenomen in de PRV. Het perceel voldoet qua ligging niet aan de criteria die nodig zijn om de ambities te kunnen realiseren.

Wanneer er plan specifiek wordt gekeken naar de ontwikkelingen in Oud Zuilen dan wordt uitbreiding van de functie wonen onwenselijk geacht. Dit blijkt uit de volgende passage:

*Oud Zuilen kenmerkt zich door een rustige en groene woonomgeving maar voelt ook druk vanuit Utrecht en Maarssen, uitbreiding van de functie wonen wordt onwenselijk geacht.*

Hierbij moet echter worden opgemerkt dat er bij het bouwen van enkele woningen geen sprake is van 'projectmatige' ontwikkeling maar juist aansluiting wordt gezocht naar verantwoorde milieutechnische oplossing die in een woonwijk zoals gelegen aan de Daalseweg meer wenselijk is dan het vestigen van een nieuw bedrijf in maximaal milieucategorie 2 en daarmee toegevoegde waarde heeft in het 'groene hart'. Hierbij verwijst opdrachtgever dan ook naar de volgende passage uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan waaruit blijkt dat niet alle voorgaande passages onverkort van toepassing zijn.

### 3.4.5 Gemeentelijk afwijkingenbeleid

*Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor lange tijd worden vastgesteld, is het mogelijk dat aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden zijn een aantal wettelijke afwijkmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt*



*effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft. Het afwijkingenbeleid van de gemeente stelt kaders voor de toelaatbaarheid van afwijkingen. In het afwijkingen beleid worden o.a. regels gegeven voor beroepen/bedrijven aan huis en kleinschalige verblijfsrecreatie (B&B).*

*Het gemeentelijk afwijkingenbeleid is te zien als flexibele schil rondom een bestemmingsplan. Deze flexibele schil rondom het bestemmingsplan laat zich relatief eenvoudig en efficiënt vervangen of vernieuwen. Hiertoe zal jaarlijks het beleid worden geëvalueerd en worden aangepast.*

Bovenstaande bevestigt des te meer dat het voorgenomen plan, namelijk het wegnemen van een 'bedrijfsbestemming' midden in een woonwijk, aansluiting vindt bij een goede ruimtelijke ordening. Daarbij heeft het voorgenomen plan een ondergeschikt karakter. Niet ten overvloede verwijst opdrachtgever dan ook naar één van de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Een planologische afwijking is bij het opmaken van een nieuw bestemmingsplan niet aan de orde. Het omzetten van een bedrijfsbestemming kan worden meegenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan en naderhand worden vastgesteld.

#### 4.2 Uitgangspunten

*4. De voorschriften zijn voldoende flexibel opgesteld om gewenste ontwikkeling die voortkomen uit de ruimtelijke dynamiek van de stedelijke randzone zoveel mogelijk te kunnen sturen.*

Om een redelijk beeld te kunnen vormen of het voorgenomen plan haalbaar is wordt navolgend op hoofdlijnen getoetst aan een aantal relevantie aspecten die het verzoek in de weg kunnen staan.

- **Milieu.**

Gelet op de gegevens zoals opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan zijn er geen bijzondere milieutechnische onderwerpen die het voorgenomen plan in de weg hoeven te staan. Hierbij mag worden opgemerkt dat het voorgenomen plan midden in een reeds bestaande woonomgeving wordt gerealiseerd. Wel geldt dat het voorgenomen plan is gelegen in een gebied waarop de gebiedsaanduiding 'geluidszone industrie' van toepassing is.

- **Externe veiligheid.**

Aangezien het verzoek van opdrachtgever betrekking heeft op een perceel wat reeds midden in een woongebied is gesitueerd vraagt dit onderwerp geen nadere aandacht. Aannemelijk is dat dit aspect reeds is onderzocht bij het oprichten van de woonwijk. Daarbij is perceel gelegen buiten de contouren zoals opgenomen op de risicokaart van de provincie Utrecht (bron IPO).

- **Bedrijven en milieuzonering.**

De huidige bedrijfsbestemming is in de directie omgeving van woningen gelegen (binnen een afstand van 30 meter). Het voorgenomen plan voor het bouwen van meerdere woning vindt daarom dan ook aansluiting op het beleid zoals opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan waarin het volgende is beschreven:

#### 5.6.1 Wettelijk Kader

*De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder*





*veroorzaken naar de omgeving, vooral als het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering. Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.*

*In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:*

*Categorie 1 grootste afstand 10 meter;*

*Categorie 2 grootste afstand 30 meter;*

*Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;*

*Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;*

*Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.*

*De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.*

*De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.*

Hierbij moet worden opgemerkt dat een aantal bedrijven worden aangemerkt als zijnde 'bedrijven die zijn ingepast in de omgeving en die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken'.

De Daalseweg 3 - 5 komt op deze lijst niet voor. Het pleit er daarom des te meer voor om, binnen de grenzen van de exploitatiekosten, de bestemming te wijzigen en de bestemming 'wonen' aan de gronden toe te kennen. Hierbij is het echter wel noodzakelijk om meerdere woningen op het perceel te situeren (zie eerdere suggesties).

- **Ecologie**

Het voorgenomen plan heeft geen invloed op de voorschriften zoals opgenomen in de Natuurbeschermingswet 2005.

- **Gebiedsbescherming**

Hoewel er aan de rand van de Daalseweg een gebiedsbescherming van kracht is kan worden vastgesteld dat het perceel waarop het verzoek van toepassing is niet in deze zone is gelegen.

- **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Gelet op het voorgenomen plan is er waarschijnlijk geen sprake van een grote negatieve invloed op het milieu. Vooralsnog is er dan ook geen reden om een dergelijk onderzoek te verrichten.



- **Duurzaamheid.**

Voor wat betreft nieuwbouw geldt dat primair voldaan moet worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Deze technische eisen liggen qua duurzaamheid hoog. Hiermee wordt dan ook aansluiting gevonden bij de doelstelling van het bestemmingsplan zoals opgenomen in de volgende passage;

*Nieuwbouw binnen bebouwde kom.*

*Is er sprake van een nieuwe ontwikkeling dan kan gebruik gemaakt worden van een programma als GPR Gebouw. Dit is een tool om duurzaam bouwen te concretiseren, "te scoren" en prestatiegericht duurzaam bouwen te bevorderen. GPR Gebouw concretiseert duurzaam bouwen door scores per thema te geven, naar analogie van rapportcijfers: een 6 is matig (niets extra's t.o.v. het bouwbesluit) en een 10 is uitstekend.*

*GPR Gebouw kent de volgende vijf thema's:*

- *Energie;*
- *Milieu;*
- *Gezondheid;*
- *Gebruikskwaliteit en*
- *Toekomstwaarde.*

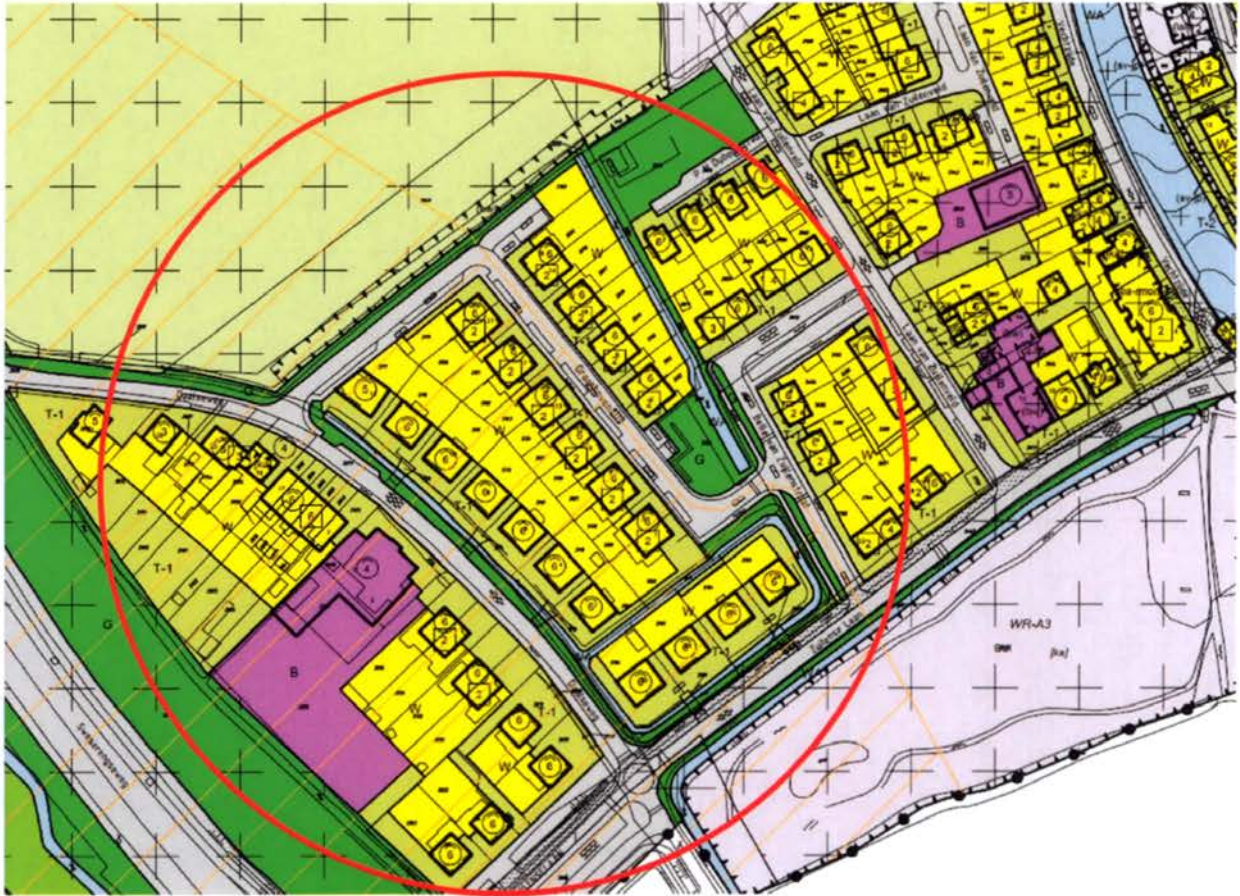
*Hierbij geldt bij nieuwe ontwikkelingen een streven naar GPR 7 of hoger op de thema's milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit en naar 8 GPR of hoger voor het thema toekomstwaarde (generatiebestendig bouwen) en voor energie. Daarnaast moet bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie opgesteld worden om de ambitie inzake energie te optimaliseren. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren om het energieverbruik te beperken.*

Aangezien er planologisch wordt voorgeschreven aan welke eisen een nieuwbouwproject dient te voldoen zullen deze duurzaamheidsaspecten deel uit gaan maken van het plan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eisen van deze tijd daar de huidige bebouwing in zijn geheel gesloopt moet worden teneinde het voorgenomen project te kunnen realiseren.

- **Archeologie en cultuurhistorie.**

Wanneer wordt gerefereerd aan de plankaart geldt dat op de percelen, gelegen in het onderstaande gebied er geen 'waarde archeologie' aan de gronden is toegekend. Er is, in tegenstelling tot andere gebieden, geen arcering opgenomen op de plankaart (zie navolgende uitsnede van plankaart 1).





- **Economische uitvoerbaarheid.**

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar het consoliderende karakter van het plan. Hierin is aangegeven dat dit onderwerp niet relevant is.

- **Resumé.**

Gelet op het voorgaande wat is gebaseerd op de toelichting van ontwerpbestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan om de aanduiding 'bedrijf' aan de Daalseweg 3 - 5 op te heffen en om te zetten naar de bestemming 'wonen' niet stuit op bijzondere omstandigheden wat de wijziging van het gebruik van de gronden in de weg hoeft te staan. Aandachtspunt is echter wel dat het perceel is gelegen in gebied waar de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie' van toepassing is. Dit is echter technisch oplosbaar. Hier staat tegenover dat het perceel is gelegen in een reeds bestaand woongebied.

Om het plan uitvoerbaar te maken, en mede gelet op de exploitatiekosten, is het echter wel noodzakelijk om meerdere woningen op het perceel te situeren. Hiervoor zijn een aantal suggesties opgenomen.

Opdrachtgever verzoekt het college dan ook medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan en in onderling overleg te komen tot een haalbare oplossing.



**AAbouwconsultants**

Heeft u nog vragen of opmerkingen, dan vernemen wij dat graag.

Namens opdrachtgever,

Met vriendelijke groet,

Ron van Biezen



**AAbouwconsultants**

Linge Singel 39, 4033 KA Lienden

**R** AANGETEKENDE BRIEF  
NL frankering betaald € 7,95

D-A-1

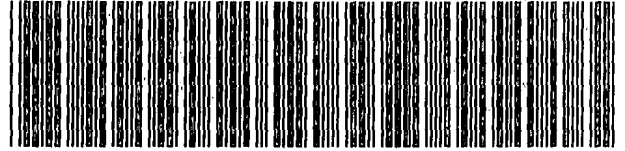
PostNL

71gr

176336 16-11-2015 08:47

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS467739966

36008E 1212

Gemeenteraad Stichtse Vecht  
T.o.v. mevrouw L. van de Croats  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Maarssen, 13 november 2015

Betreft: Zienswijze Oud Zuilen en Op Buuren, Z/15/49049

Class.	
Reg. (Zaaknr.) Z/15/49049 Dn/15/58345	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 16 NOV. 2015	Ontv. by. V
Beh. Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie aan. S. Hoff	

LS,

Hierbij dienen we bezwaar aan tegen de volgende voorgenomen aanpassingen in bestemmingsplan NL.IMRO.1904.BPOudZInOpBuurnMRS-OW01

Specifiek betreffende die artikelen in het beoogde Bestemmingsplan welke het zogenoemde Kavel 23 Staetenvilla (beoogde adressen Oostwaard 29-30?) raken:

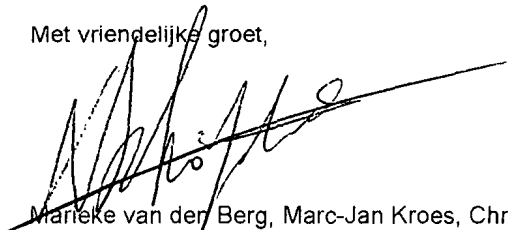
- Aanpassing grootte bouwvlak van bijgebouw is niet wenselijk; handhaven oorspronkelijke afmetingen van 10\*13 meter
- Bestemming hoofdgebouw: toekenning Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 is niet wenselijk
- Bestemming bijgebouw: toekenning Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 is niet wenselijk

Zienswijze: we maken bezwaar tegen de voorgenomen beperkingen van bebouwingsmogelijkheden welke totaal niet schadelijk zijn voor de omgeving.

De rechten vanuit oude bestemmingsplan maken dat dit een kavel is met bestemming woningbouw. Dat willen wij kunnen realiseren. De voorgenomen wijziging laat zich niet verenigen met woonbestemming van de kavel. Wij vragen erom de oude situatie (passend gezien het aanhangende Beeldkwaliteitsplan welke als bijlage voor vingerende bestemmingsplan geldt) en daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden te handhaven.

Graag zouden we gehoord willen worden om onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

  
Marieke van der Berg, Marc-Jan Kroes, Christian Oudijk en Xenia Schönfeld-Kroes

Contactgegevens

Panoven 28

3602 XG Maarssen

06-52307812

info@xfactoryinterim.nl





Panoven 28 • 3602 XG Maarssen-dorp



Zienwijze Bestemmingsplan

Gemeente Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

ND6P5 3600BE212

Gemeente Stichtse Vecht  
Postbus 1212  
3600 BE Maarssen

Maarssen, 23 december 2015

Betreft: Zienswijze Oud Zuilen en Op Buuren, Z/15/49049 – AANVULLING op Z/15/49049

LS,

In aanvulling - naar aanleiding van contact hieromtrent met de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling - op de door ons eerder ingediende zienswijze met het door u afgegeven registratienummer Z/15/49049 ingediend op 13 november jl, het volgende.

Graag zouden wij aan de eerder ingediende zienswijze willen toevoegen het verzoek tot uitbreiding van de bestemming zoals omschreven in bestemmingsplan NL.IMRO.1904.BPOudZInOpBuurnMRS-OW01.

Het betreft het toestaan van een berging op kavel hoek Sluysort-Oostwaard (aanvraag omgevingsvergunning nummer 150879). En meer specifiek een berging tbv van de woning links, dicht tegen de muur grenzend aan de hockeyclub aldaar.

Ter informatie, mogelijk relevant hiertoe: op het kavel ten behoeve van de bouw van de woning links, is in bestemming opgenomen dat er naast het hoofdgebouw een bijgebouw mag worden gebouwd met een footprint van 13\*10 meter. Zoals te zien in eerder genoemde omgevingsvergunning-aanvraag bouwen wij hier echter een fundering ten behoeve van een bijgebouw van maximaal 12\*10. Door het niet volledig uit nutten van de toegestane footprint, ontstaat mogelijk ruimte om de footprint van de te bouwen en te vergunnen berging op te baseren.

Daarnaast is het zo dat alle ongeveer 6 woningen grenzend aan dezelfde muur, hun berging in hun voortuin, naast de muur, hebben geplaatst. Overigens is ons niet bekend of deze vergund zijn en op basis waarvan. Een aantal van de huisnummers met op deze locatie gebouwde bergingen, zijn genoemd in onze omgevingsvergunning aanvraag.

In de hoop de aanvulling middels dit schrijven afdoende te hebben onderbouwt, teken ik, met vriendelijke groet,

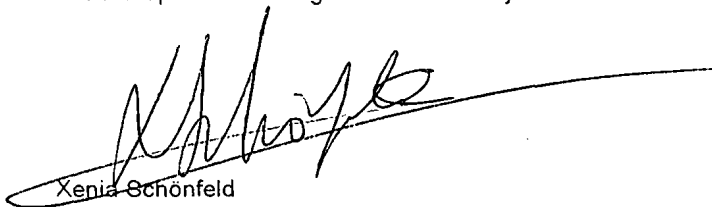
  
Xenia Schönfeld

Fig. (zaak)nr. Z/15/49049 92/116/60268	gemeente Stichtse Vecht
ingek. - 5 JAN 2015	and. bev. ✓
Beh. Aid. RO	
Aantekeningen/Reacties etc.	

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

Class.		
Reg. (Zaak)nr. Z/15/49049 In 115158337		gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 13 NOV. 2015		Ontv. bev. ✓
Beh. Afd. R.O.		
Aantekeningen/Kopie aan. Griffie		

Maarssen, 12 november 2015,

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o.,  
Z/15/49049.

Geachte Burgemeester en Wethouders van Stichtse Vecht,

Graag wil ik hierbij mijn bezwaren kenbaar maken van het de voorgenomen bestemmingsplanwijziging Oud Zuilen en Op Buuren in de gemeente Stichtse Vecht. De wijziging van het bestemmingsplan heeft o.a. grote gevolgen voor de bestemming van het perceel waar mijn woning op staat en het naast gelegen park.

Ik heb bezwaar tegen de mogelijkheid om allerlei bouwwerken met enorme bouwhoogten te kunnen plaatsen in het park. Dit is in het geheel niet in overeenstemming met hoe het park in het bestaande bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan beschreven staat en past ook helemaal niet bij het belevingsgevoel wat je van een park (grasvelden, bomen, planten, wandelpaden, natuur) mag hebben. Het gaat dan o.a. over de mogelijkheid om:

- 1) Lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 15 meter toe te staan.
- 2) Bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter toe te staan.
- 3) Speelvoorzieningen met een hoogte van 5 meter toe te staan.
- 4) Waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins toe te staan.
- 5) Straatmeubilair met een hoogte van 3 meter toe te staan.

Daarnaast ben ik het in het geheel niet eens met punt 9.5 Wijzigingsbevoegdheid van het ontwerp bestemmingsplan, zijnde:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak of de bestemming ‘Tuin’, waarna de regels van de desbetreffende bestemming van toepassing zijn.”.

Waar een bestemmingsplan voor een garantie van woongenot + leefomgeving en bescherming van de investering die gedaan is door bewoners zou moeten zorgen, zorgt dit artikel ervoor dat er volledige vrijheid ontstaat om de bestemming van het park op elk willekeurig moment te wijzigen door B&W. Dit is volledig onacceptabel.

Graag zie ik de nodige aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Ik wijs u erop dat als de uiteindelijke plannen voor het park te veel afwijken van het bestaande bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het algemene beeld wat je van een park mag

verwachten, ik de schade die dit geeft voor mijn woongenot en de door mij gedane investering bij de aankoop van mijn perceel en de daarop volgende bouw van mijn woning, op u zal verhalen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jurrien Wiss', written over a long horizontal line that extends across the page.

Jurrien Wiss  
Oostwaard 11  
3602AA Maarssen



J.U. Wiss  
Oostwaard 11  
3602 AA Maarssen

12/11

**R**

**AANGETEKENDE BRIEF**  
NL frankering betaald € 7,95

D-A-1

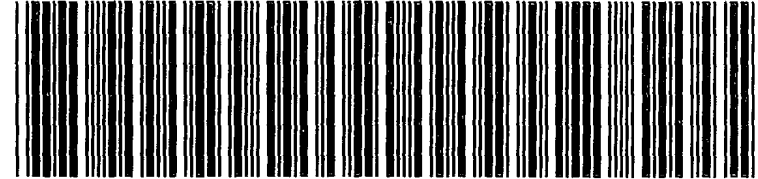
PostNL

20gr

176542 12-11-2015 14:45

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS259214342

3600BE 1212

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

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Stichtse Vecht  
Postbus 11  
3600 AA Maarssen

Maarssen, 17 november 2015

Betreft: Zienswijze op voorontwerp bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.

Class.		
Reg. (Zaak)nr.	Z14/133842 IN/15/58571	gemeente Stichtse Vecht
Ingek.	18 NOV 2015	Ontv. bev. V
Beh. Afd.	RO	
Aanvrager/afzender		

Zeer geachte College,

Graag informeren wij u graag over de mening van de wijkcommissie ten aanzien van de thema's Spelen en Parkeren in de wijk Op Buuren en doen enkele aanbevelingen voor de eenduidige interpretatie.

In Artikel 5.3a (zie kader) wordt aangegeven dat er slechts gebouwd mag worden voor een uitkijktoren.

Een uitkijktoren lijkt niet de meest geschikte speelvoorziening op die locatie. Graag zien we dat het ook mogelijk wordt om voor andere speelvoorzieningen te mogen bouwen.

Dit zou ook op andere locaties plaats kunnen vinden in Op Buuren Park, bijvoorbeeld tussen Sweserengseweg en rondweg Op Buuren Park/bult.

#### Artikel 5 Bos

##### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en/of het herstel van de aan de bosschages, de gronden en sloten eigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van geriefhoutbosjes;
- tevens voor parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- tevens voor een uitkijktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - uitkijktoren';
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- onverharde paden en wegen;
- water en watergangen.

##### 5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

##### 5.3 Afwijken van de bouwregels

- In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2. mag ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - uitkijktoren' op de verbeelding een uitkijktoren worden opgericht met een hoogte van maximaal 16 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;

In artikel 9.1g (zie kader) wordt specifiek een locatie in Op Buuren Buiten bedoeld.

Met betrekking tot speellocaties in Op Buuren Dorp wordt worden – ten opzichte van vorige bestemmingsplan – minder expliciet speellocaties aangeduid.

Gezien de samenstelling van de wijk (veel gezinnen met jonge kinderen) en de huidige beperkte speelvoorzieningen voor kinderen in de leeftijd van 6 tot 12 jaar ligt het in de lijn der verwachting dat hier de komende jaren uitbreidingen zullen worden gedaan.

Door het specifiekere aanduiden van de speelvoorzieningen in de gebieden die als groen (of bos) zijn aangemerkt wordt de precieze locatie duidelijker, dit bespoedigt de realisatie van de speelvoorzieningen.

## 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;

### 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.

Daarnaast uiten we graag onze zorgen omtrent het parkeren in de wijk. Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen in de wijk blijkt onvoldoende om alle auto's van bewoners en bezoek een plek te bieden. De parkeerlocatie bij de sportvelden is als uitvalsbasis hiervoor bedoeld. Deze parkeerlocatie is regelmatig vol dus blijkt terdege gebruikt te worden. Dit als input voor een mogelijke andere inrichting van deze parkeerlocatie.

Verder hebben we grote zorgen rondom de rode zone (geluid) langs de Molenweg. Bij intensiever gebruik van de wegen zullen deze normen overschreden worden.

Bij een intensiever gebruik van deze wegen zal de onduidelijke en onveilige situatie voor fietsers op de Sportparkweg en rotonde Sweserengseweg toenemen.

Het is opvallend dat de inrichting van deze rotonde afwijkt van andere rotondes in Maarssen. Bij de rotonde op de Sweserengseweg heeft de auto voorkeur wat hardrijden in de hand werkt en daarmee de situatie nog onveiliger maakt.

Pagina 43 uit toelichting

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron-overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet.

Pagina 25 uit toelichting

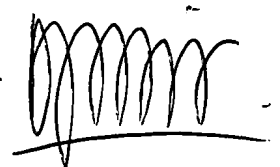
**Langzaam verkeer**

Met de komst van Op Buuren Dorp is er een fietsverbinding langs de Sportparkweg gerealiseerd, die onderdeel uitmaakt van het hoofdfietsrouten netwerk. Deze sluit aan op de reeds bestaande fietspaden langs de Straatweg en op het fietspad langs de Daalseweg. De nieuwe rotonde op de Sweserengseweg zal verkeersveilig worden uitgevoerd voor het overstekende langzaam verkeer dat geen voorrang heeft op de rotonde.. Op Buuren Dorp is met een fietsbrug over de Vecht verbonden met de Oostwaard en Op Buuren Buiten, waardoor een rechtstreekse aantrekkelijke fietsroute ontstaat tussen Maarssen-dorp en Op Buuren Dorp. Deze fietsroute wordt aangesloten op de oostwestroute langs de Sportparkweg.

Met vriendelijke groeten,

Wijkcommissie Op Buuren

R. Hoogendoorn (voorzitter), Y. Thoomes (penningmeester), D. Visser (secretaris)



Correspondentieadres: Molenweg 14, 3604 AV Maarssen / info@superburen.nl



## Machtiging

Ondergetekende: D.J. Visser

Adres: Molenweg 14

Woonplaats: Maarsse

Machtigt hierbij:

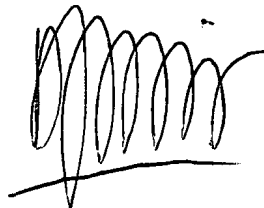
Naam: R. Hoogendoorn

Adres: Molenweg 5

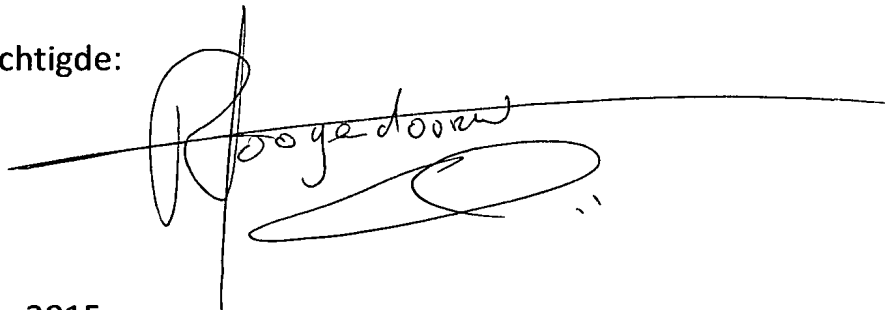
Woonplaats: Maarsse

namens haar/de wijkcommissie een zienswijze in te dienen op voorontwerp bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.

Handtekening volmachtgever:

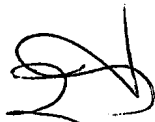
A handwritten signature consisting of a series of vertical, wavy lines, resembling a stylized 'D' or 'V', with a horizontal line underneath.

Handtekening gemachtigde:

A handwritten signature that includes the name 'Hoogendoorn' written in a cursive script, with a long horizontal line extending to the right and a large, stylized flourish below.

Datum: 17 november 2015

18 NOV. 2015



College BW van Gemeente Stichtse Vecht

Postbus 11

3600 AA MAARSSEN

Gemeente Stichtse Vecht  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 1212  
3600 BE MAARSSSEN

Class.		
Reg. (Zaak)nr. 2/15/49049 in 115/58335		gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 13 NOV. 2015		Ontv.bev. ✓
Beh.Afd. R.O.		
Aantekeningen/Kopie aan. Griffie		

**Betreft:** Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o.

Maarszen, 12 november 2015

Geacht college,

Hierbij willen wij ons bezwaar kenbaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o.

Wij constateren dat,

- 1) het perceel waarop onze woning staat voorheen de bestemming 'Landelijk wonen' had;
- 2) het perceel waarop onze woning staat in het nieuwe bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' heeft gekregen;
- 3) onze volledige achtertuin in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft gekregen en onze voor- en zijtuin de bestemming 'Tuin';
- 4) de zijtuinen van de drie naastgelegen woningen allemaal de bestemming 'Wonen' hebben gekregen;
- 5) de bestemming 'Tuin' het in principe onmogelijk maakt om onze woning op de begane grond uit te bouwen.

Wij maken bezwaar tegen het feit dat onze zijtuin de bestemming 'Tuin' heeft gekregen en dat daarmee een toekomstige uitbouw van onze woning op die plek (in principe) onmogelijk wordt gemaakt. Dit terwijl de vergelijkbare zijtuinen van de andere woningen in onze straat de bestemming 'Wonen' hebben gekregen waardoor daar een uitbouw in principe wél mogelijk is! In bijlage 1 zijn deze zijtuinen gemarkeerd met een rode X.

Reeds bij aanschaf van onze woning was het onze intentie om op termijn onze woning aan de zijkant uit te breiden met een eetkamer. De ruimte daarvoor is meer dan voldoende en tijdens de koop hebben wij ook diverse malen aangegeven dat dit ons plan was. Door nu op deze wijze de bestemming van ons perceel te wijzigen worden wij naar onze mening onnodig beperkt in de mogelijkheden met betrekking tot de uitbreiding van onze woning. Onze zijtuin grenst immers maar zeer beperkt aan de zijtuin van onze (toekomstige) bureu dus een uitbreiding aan die kant zal, zeker in combinatie met de breedte van de zijtuin geen enkele overlast veroorzaken.

Ook het feit dat nu de volledige (zeer diepe) achtertuinen wel de bestemming 'Wonen' hebben gekregen bevreemdt ons. Het zou toch veel logischer zijn om daar een deel van als 'Tuin' te bestemmen in plaats van een deel van de tuin dat grenst aan onze woning?

We verzoeken U om op basis van bovengenoemd bezwaar het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. te wijzigen. Onze zijtuin kent een breedte van zes meter. Een mogelijke optie zou zijn om hiervan vier meter de bestemming 'Wonen' te geven en de resterende twee meter de bestemming 'Tuin'.

Zonder aanpassingen naar aanleiding van ons bezwaar verzoeken wij U het ontwerpbestemmingsplan geen doorgang te laten vinden en het huidige bestemmingsplan te handhaven.

Hoogachtend,

Denise en Ernst-Jan van Hattum  
Sluysoort 35  
3602 AS Maarssen  
t. 06-433 79 570  
e. [evhattum@ziggo.nl](mailto:evhattum@ziggo.nl)





13 NOV. 2015

Receptie



Gemeente Stichtse Vecht

College van burgemeester en wethouders

Postbus 1212

3600 BE MGRISSEN

APZ. Fam. van Hattum  
Slysoent 35  
3602 AS Maassum

College van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Stichtse Vecht  
Postbus 11  
3600 AA Maarssen

Orig.	
Reg. (Zaak)nr. ZM/33842 JN/15/58574	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 18 NOV. 2015	Ontv. bev. ✓
Beh. Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie a.n.	

Maarssen, 17 november 2015

**Betreft:** Zienswijze op Voorontwerp bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.

Zeer geachte College,

Als huidige bewoners van de Molenweg maken wij collectief gebruik van de mogelijkheid bezwaar aan te tekenen tegen de voorstellen die in bovengenoemd bestemmingsplan zijn opgenomen:

#### **Artikel 16 Tuin -1**

Artikel 12 Woonboten uit het vigerende bestemmingsplan is in zijn geheel verdwenen en onder artikel 16 en artikel 19 gebracht. Wij vinden het een vreemde zaak dat "woonschepen en bouwwerken" uit elkaar wordt getrokken en in een bestemming tuin, meerpalen, aanlegsteigers wordt omschreven.

Wij verzoeken u artikel 12 van het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel terug te plaatsen als bestemmingsbepaling. De artikelen 19.3 en 19.4.2 en 19.5 kunnen dan komen te vervallen cq. samengevoegd worden onder het artikel woonboten.

Mocht u echter besluiten artikel 16 Tuin -1 niet te willen aan te passen, dan verzoeken wij u 16.2.1 a2 aan te passen conform de nu geldende regel; De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 50 m2.

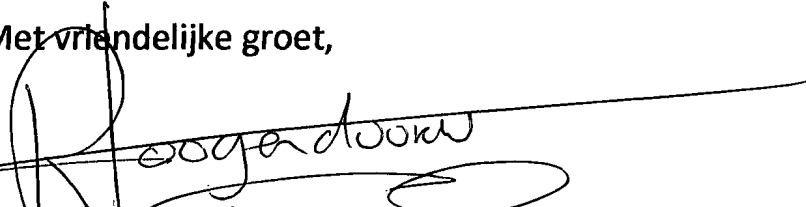
Verder dient de regel BII Vrijstellingbepalingen omtrent bouwen" in het nieuwe Artikel te worden toegevoegd.

In artikel 19.4.2 d dient de goothoogte aangepast te worden naar 3.75 meter gemeten vanaf het wateroppervlak.

Wij refereren aan de brief d.d. 12-10-2003 en aan de vergadering commissie RO van 20-10-2003. Wij zijn graag bereid onze voorstellen zo nodig toe te lichten.

Wij vertrouwen op uw welwillende medewerking.

Met vriendelijke groet,



Ronald Hoogendoorn

Namens de bewoners van Molenweg 1, 2, 3, 4 en 5

L. Dinnissen	(No. 1)
B. van der Neut	
M.J. Bezemer	(No. 2)
P. Douma	(No. 3)
A. van Rijn	
D.T.C. Wolfert	(No. 4)
A. Wolfert	
R. Hoogendoorn	(No. 5)
N. Kop	

Correspondentie adres : Molenweg 5, 3604 AV Maarssen



18 NOV. 2015



College BW van Gemeente Stichtse Vecht

Postbus 11

3600 AA MAARSSSEN