

Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. de gemeenteraad
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

betreft: Ontwerpbestemmingsplan "Merenhoef", Maarssen
kenmerk: Maarsseveensevaart.B&W.2016-05-06
omvang: 5 pagina's
overdracht: Afgeven met ontvangstbevestiging
per email via aan alle raadsleden (griffie@stichtsevecht.nl)

Maarssen, 6 mei 2016

Geachte raadsleden,

Als bewoners van de woonhuizen Maarsseveensevaart 66 t/m 78 hebben wij de afgelopen jaren de ontwikkeling verbouwing/uitbreiding van de Merenhoef nauwgezet gevolgd. Hierbij hebben wij veel steun gehad aan de informatie welke de klankbordgroep Maarsseveensevaart ons heeft doen toekomen. Wij zijn blij met het feit dat mede door toedoen van de klankbordgroepbesprekingen de plannen op bepaalde punten zijn aangepast. Helaas blijven wij met het nare gevoel zitten dat onze (nu nog) groene woonomgeving ernstig zal worden aangetast. Waar we nu nog kunnen genieten van het gezang van diverse vogelsoorten zal dat, door het verdwijnen van het grootste gedeelte van het groen achter onze woningen in de toekomst verdwijnen (op zijn minst veel en veel minder worden). Ook vrezen wij dat na realisatie van het parkeerterrein de kans op inbraken vanaf de zijde Plesmanlaan zal toenemen en dat terwijl aan de zijde van de Maarsseveensevaart vooral op de vrijdagen en in de weekenden al sprake is van veel overlast in de vorm van schreeuwende (dronken) jongeren die regelmatig vernielingen aanrichten aan de langs de Vaart geparkeerde auto's.

Nu duidelijk is dat de gemeente en ontwikkelaar verder willen met realisatie van de thans voorliggende plannen, en het bestemmingsplan in een definitieve fase is gekomen, voelen wij ons genoodzaakt u nu dit schrijven te doen toekomen. Wij begrijpen dat de Merenhoef toe is aan een grondige renovatie en mogelijk aan een bepaalde mate van uitbreiding. Het nu voorgestelde totaalprogramma is in onze ogen echter voor deze locatie veel en veel te groot en oefent een enorme druk op de omgeving uit. Daar onze woningen het verst af zijn gelegen van de Merenhoef focussen wij ons logischerwijs het meest op de achter onze woningen geprojecteerde, enorm grote parkeerplaats. Om deze aan te kunnen leggen zal de begroeiing naar wij hebben begrepen volledig worden verwijderd waarna het terrein compleet opnieuw zal worden ingericht. Er zullen vele jaren verstrijken alvorens er achter onze woningen weer een enigszins groene zone ontstaat, daar zijn wij, naar u zult begrijpen, op zijn zachtst gezegd niet gelukkig mee.

Omdat wij sterk de indruk hebben dat de (ver)bouwplannen uiteindelijk toch door zullen gaan (zoals gezegd zouden wij deze liever in beperktere omvang gerealiseerd zien) hebben wij als bewoners van de Maarsseveensevaart 66 t/m 78 gemeenschappelijk besloten u dit schrijven te sturen met als achterliggend doel te

komen tot een wat wij noemen compensatieregeling. Op deze wijze kunnen gemeente en ontwikkelaar de voor ons negatieve gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling enigszins verzachten.

Met nadruk wijzen wij u erop dat in deze fase van het project het onderstaande uiteraard onder voorbehoud van alle rechten en wettelijke bepalingen wordt voorgesteld. Om er geen ellenlang verhaal van te maken is de tekst hieronder puntsgewijs opgesteld.

In aanmerking nemende dat:

Op 1 november 2012! middels een schrijven (gemeenteStichtseVecht.B&W.2012-11-01) door ondergetekende, mede namens de eigenaren van de woningen Maarsseveensevaart 66, 68, 70, 74, 76 en 78) een beroep werd gedaan op verkrijging door verjaring van een strook gemeentegrond achter genoemde woningen.

Op 4 april 2016 hebben bewoners van de Maarsseveensevaart 66 t/m 78 van de gemeente Stichtse Vecht een brief ontvangen (Z/12/18470-UIT/16/55670) waarin de gemeente aangeeft dat het beroep op verjaring niet gehonoreerd wordt. Indieners zijn het hier niet mee eens en zijn bereid dit juridisch aan te vechten.

Op 11 december 2015 door mij, mede namens eigenaren van de woningen Maarsseveensevaart 66, 68, 70, 74, 76 en 78, een zienswijze is ingediend op het gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan "Merenhoef" Maarssen (GSV.zienswijze66t/m78.11-12-2015).

Wij op bovenstaande zienswijze op 14 april 2016 per email van uw mevrouw S. Lutters een reactie hebben ontvangen in de vorm van een nota zienswijzen (IDN NL.IMRO.1904BPMerenhoefMDP-OW01 d.d. 6 april 2016), het definitieve ontwerpbestemmingsplan Zorgcentrum Merenhoef (29 september 2015) met daarin aangegeven de gedane aanpassingen n.a.v. de ontvangen zienswijzen alsmede de correcties verbeelding ontwerpbestemmingsplan. Op ons verzoek werd op 18 april 2016 alsnog de definitieve inrichtingstekening voor het parkeerterrein per email toegezonden door mevr. S. Lutters.

Hierbij merken wij op dat de op 18 april ontvangen inrichtingsschets afwijkt van het eind 2015 gepresenteerde ontwerpbestemmingsplan waarop door vele omwonenden een zienswijze werd ingediend.

Eigenaren van de woningen Maarsseveensevaart 66 t/m 78 (hierna verder te noemen: Eigenaren) hebben helaas moeten constateren dat in de ontvangen nota zienswijzen en bijbehorende documenten nagenoeg geen van de beargumenteerde bezwaren hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Eigenaren, op grond van het bovenstaande, blijven vrezen voor een ernstige aantasting van het woongenot en de nu nog mooie groene omgeving met de daarin levende diersoorten.

Eigenaren, op grond van de voorgenomen planontwikkeling vrezen voor een toename van het verkeerslawaaï en toename van de inbraakgevoeligheid aan de achterzijde van

onze woningen. Tevens blijft de angst bestaan dat er in de toekomst een hangplek voor jongeren ontstaat met bijbehorende kans op extra overlast.

Eigenaren, op grond van de voorgenomen planontwikkeling vrezen voor een aanzienlijke waardevermindering van hun bezit.

Eigenaren ervan overtuigd blijven dat, in ieder geval een deel van de al vele, vele jaren in gebruik zijnde gemeentegrond wel degelijk als gevolg van verjaring in hun bezit is gekomen (verjaring).

Inmiddels bekend is dat de gemeente Stichtse Vecht de gemeentegrond achter onze woningen om niet ter beschikking stelt aan ontwikkelaar (Koolstof Vastgoed uit Woerden).

Ontwikkelaar mondeling heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen zgn. vruchtgebruik van een deel van het door hem te ontwikkelen terrein namelijk het aan onze achtertuin grenzende talud alsmede de bovenzijde (horizontale gedeelte) van de geluidswal.

Doen wij u, op basis van de ontvangen tekening grondbalans d.d. 01-04-2016 het volgende voorstel/verzoek:

Eigenaren verkrijgen de gedeeltes grond gelegen tussen de oude kadastrale grenzen en het in groene kleur ingetekende talud om niet officieel in eigendom. De kosten voor het kadastraal inmeten en vastleggen van de nieuwe eigendomssituatie komen daarbij voor rekening van Eigenaren.

Eigenaren krijgen kosteloos het vruchtgebruik over het achter onze tuinen nieuw aan te leggen talud alsmede het horizontale gedeelte van de geluidswal. Dit gedurende de tijdsperiode dat ontwikkelaar contractueel gehouden is aan de onderhoudsverplichting van de door hem "verkregen" gronden volgens de gebruiksovereenkomst.

Hierbij bestaan voor de huisnummers 78, 76 en 74 uitzonderingen:

Voor huisnummer 78, waarachter een groot horizontaal terrein is gepland zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt over het voorgestelde vruchtgebruik (bijvoorbeeld een strook horizontale grond boven op de geluidswal met een breedtemaat van 3 meter).

Achter huisnummer 76 is op de ontvangen definitieve grondbalanstekening een keermuur getekend. Het grondstuk tussen de oorspronkelijke kadastrale grens en bovenzijde van de keermuur zal om niet overgaan naar de eigenaar van huisnummer 76.

Achter huisnummer 74 bevindt zich een trap welke toegang geeft tot het hoog gelegen horizontale tuingedeelte van nummer 76. De strook grond ter breedte van de trap zal, naast de strook grond tussen de oude kadastrale grens en de onderzijde van het groen getekende talud in eigendom komen van de eigenaar van huisnummer 74. In verband hiermee zal de vorm van de keermuur uiteindelijk waarschijnlijk iets anders moeten worden dan nu ingetekend. Naar onze mening kan de keermuur daardoor ook goedkoper worden gerealiseerd.

Bij bewoners bestaat over de voorgenomen hoogtematen voor geluidsscherm, hoogte parkeerterrein en hoogte geluidswal op dit moment nog onduidelijkheid. Op tekening heeft het geluidsscherm een hoogtemaat gekregen 2,85+ NAP, terwijl wij hebben begrepen dat de hoogtemaat gerelateerd zou zijn ten opzichte van het wegdek Plesmanlaan (Peil) achter de betreffende woningen. Om misverstanden hierover te voorkomen lijkt het ons verstandig de maatvoeringen als volgt vast te leggen:

- . Geluidsscherm wordt volgens het ontwerp bestemmingsplan minimaal 2,5 m. hoog ten opzichte van Peil Plesmanlaan.
- . De hoogtemaat van 2,5 m. is gerelateerd aan een hoogtemaat van het parkeerterrein van 1,2 m. t.o.v. Peil Plesmanlaan. Uitgangspunt hierbij is een groen begroeid geluidsscherm dat ook de geparkeerde auto's aan het zicht onttrekt vanaf de Plesmanlaan (groene entree Maarssen).
- . Hoogtemaat van de geluidswal is volgens het ontwerp bestemmingsplan ten minste 3,20 m. vanaf Peil Plesmanlaan. Momenteel is de hoogte achter de woningen MVV 72, 74 en 76 ca. 3,60 m. vanaf Peil Plesmanlaan. In eerste instantie werd tijdens de klankbordbijeenkomsten afgesproken dat de huidige hoogte van de aarden wal ook in de toekomstige situatie aangehouden zou worden. Wij zouden graag zien dat de huidige hoogte ook aangehouden zal worden in de nieuwe situatie. Dit komt een gesloten grondbalans voor de ontwikkelaar ook ten goede.
- . Indien in de vervolgfase van het project blijkt dat, om tot een gesloten grondbalans te komen (bij realisatie van een technisch goed uitvoerbaar talud), het noodzakelijk is de parkeerplaatsen op een hoger niveau dan 1,20 m.+ Peil Plesmanlaan aan te leggen, dat in dat geval ook de hoogte van de geluidswal en de hoogte van het toekomstige geluidsscherm evenredig worden verhoogd.

Bij de verdere uitwerking van het terreininrichtingsplan zullen een aantal, momenteel op het terrein aanwezige grotere bomen worden gespaard. Het betreft:

- . Naaldboom achter woning Maarsseveensevaart (MVV) 76,
- . Grote meidoorn achter woning MVV 74.
- . Kastanjeboom achter woning MVV 68.

Voor zover door ons na te gaan is met de posities van deze bomen in de grondbalanstekening d.d. 01-04-2016 reeds rekening gehouden.

Indien gemeente/ontwikkelaar akkoord gaan met bovenstaande voorstellen van onze zijde dan stellen de eigenaren van de woningen Maarsseveensevaart 66 t/m 78 daar het volgende tegenover/ontstaat de volgende situatie:

Eigenaren en gemeente hoeven geen langdurige en kostbare juridische procedures te doorlopen om definitief uitsluitel te krijgen over het beroep op verjaring.

Eigenaren maken verder geen bezwaren (Raad van State) meer tegen de thans voorliggende (ver)bouwplannen voor de Merenhoef alsmede de inrichting van het noodzakelijke parkeerterrein zoals nu op tekening (d.d. 01-04-2016) weergegeven met uitzondering van de noodzakelijke aanpassing van de getekende keermuur achter huisnummer 76.

Eigenaren onderhouden de achter hun (toekomstige) eigendommen gelegen taluds en horizontale gedeelten van de geluidswal. In goed overleg met ontwikkelaar zullen de

taluds en bovenzijde van de geluidswal door ontwikkelaar worden voorzien van nader te bepalen beplantingen.

Eigenaren laten, uiteraard in samenwerking met de gemeente, op hun kosten het kadaster de nieuwe eigendomsgrenzen vastleggen en zorgen voor de notariële vastlegging.

Mochten we gezamenlijk tot een dergelijke voor ons nog enigszins acceptabele oplossing komen (compensatie voor de diverse voor ons negatieve gevolgen van deze eventuele toekomstige ontwikkeling) dan vervalt voor de eigenaren van de woningen Maarsseveensevaart 66 t/m 78 uiteraard het recht op planschadevergoeding als gevolg van het thans voorliggende (ver)bouwplan met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Wij vertrouwen erop u hiermede een passend compromisvoorstel te hebben gedaan en zien een, liefst spoedige reactie op het voorstel met belangstelling tegemoet. Uiteraard zijn wij desgewenst bereid hierover op korte termijn met u in gesprek te gaan. Dit liefst nog voor de komende commissievergadering op 17 mei aanstaande.

Hoogachtend (mede namens fam. Steenbrink/nr.66, fam. Van Dommelen/nr.68, fam. Nikkel-de Groot/nr.70, fam. Van Oostrum-de Rooij/nr.74, fam. Verkroost/nr.76 en mevr. Rijsterborgh/nr.78),

Mevr. K. Yska (Maarsseveensevaart 72)

Email: karin.yska@gmail.com