

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

30 september 2020

Commissie

15 september 2020

Registratie nummer

Z/17/109478-VB/20/95786

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en Crisis- en Herstelwet;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 februari 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 15 september 2020;

Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen d.d. 24 januari 2020" en betrekking hebben op het Kindcentrum ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeentelijke kosten voor de bouw van het Kindcentrum al zijn vastgelegd binnen de budgetten van onderwijs waarover op 29 januari 2019 door de gemeenteraad een aanvullend besluit is genomen en voor de gronden die binnen de openbare ruimte vallen geldt een Grondexploitatie (GREX).
4. De Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren om de beroepsprocedure te versnellen.

30 september 2020

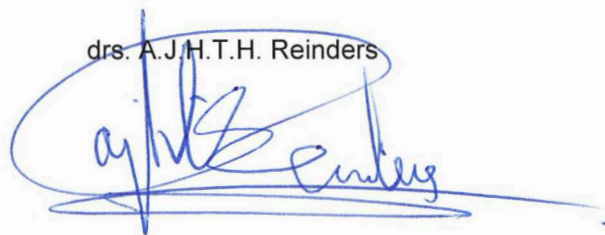
Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal



Voorzitter

drs. A.J.H.T.H. Reinders



30 SEP. 2020
De griffier.



Portefeuillehouder

H.J. Veneklaas

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254390

Registratie nummer

Z/17/109478-VB/20/95786

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen d.d. 24 januari 2020" en betrekking hebben op het Kindcentrum ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" gewijzigd vast te stellen, zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeentelijke kosten voor de bouw van het Kindcentrum al zijn vastgelegd binnen de budgetten van onderwijs waarover op 29 januari 2019 door de gemeenteraad een aanvullend besluit is genomen en voor de gronden die binnen de openbare ruimte vallen geldt een Grondexploitatie (GREX).
4. De Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren om de beroepsprocedure te versnellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Kindcentrum 0-12 jaar" heeft betrekking op een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein, gelegen in het hart van Maarssen-dorp. Het doel van de gebiedsontwikkeling is een aantrekkelijke plek te maken met verschillende centrumfuncties waaronder wonen, onderwijs en een nieuw dorpsplein. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. De twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV worden samengevoegd in één gebouw dat voldoet aan alle wensen en (wettelijke) eisen van deze tijd. Daarnaast is er sprake van kostenbesparing door een efficiënter gebruik van voorziening waarmee deze voorzieningen voor het centrum van Maarssen-dorp behouden kunnen blijven. Het gebouw is een markant onderdeel in het stedenbouwkundig ontwerp. Het vormt de afronding van het nieuwe Harmonieplein aan de westkant. Naast de voordelen zijn er ook nadelen te benoemen waar niet lichtzinnig overheen is gestapt. Deze nadelen zijn zorgvuldig onderzocht en waar mogelijk zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die voorwaarden stellen aan het bouwplan. Met dit bestemmingsplan worden de juridische kaders vastgelegd waarbinnen het Kindcentrum kan worden vergund.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels;
2. Onderzoeksrapporten en memo's;
3. Concept gewijzigd ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" bestaande uit verbeelding, toelichting en regels;
4. Nota Zienswijzen, d.d. 24 januari 2020 (inclusief Staat van Wijzigingen Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar);
5. Afschrift Besluit Hogere grenswaarden;
6. Voorlopig ontwerp Kindcentrum Cita architecten d.d. juni 2019.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Gebiedsontwikkeling Harmonieplein

Het bestemmingsplan "Kindcentrum 0-12 jaar" heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein, gelegen in het hart van Maarssen-dorp. De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt.

Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is.

De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.

Het Kindcentrum is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV worden samengevoegd in één gebouw dat voldoet aan alle wensen en (wettelijke) eisen van deze tijd. Het gebouw is een markant onderdeel in het stedenbouwkundig ontwerp. Het vormt de afronding van het nieuwe Harmonieplein aan de westkant.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Wettelijk kader bestemmingsplan procedure

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen voor de wijze van publiceren en het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Om de beroepsprocedure te versnellen wordt de Crisis en Herstelwet van toepassing verklaard. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State moet binnen 12 maanden een uitspraak doen.

Integrale afweging deelplannen

Het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum" en "Harmonieplein Zuidblok" hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Deze deelplannen maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein waar de gemeenteraad op 7 maart 2017 een stedenbouwkundig plan voor heeft vastgesteld. Er is bewust gekozen voor het samenvoegen van de zienswijzen op twee afzonderlijke bestemmingsplannen in één nota. Op deze manier blijft de integrale afweging voor iedereen inzichtelijk, ondanks dat plannen procedureel een ander tijdsplan kunnen bewandelen.

Wettelijk kader Kindcentrum

De gemeente is volgens de Wet op het primair onderwijs verantwoordelijk voor voldoende huisvesting van voldoende kwaliteit. Het Kindcentrum zal aan deze wettelijke verplichting voldoen.

Argumenten

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van het Kindcentrum op de omgeving uitvoerig onderzocht en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn integraal benaderd, met andere woorden, de totale gebiedsontwikkeling is in de onderzoeken bekeken. Op basis van de zienswijzen, ambtshalve reacties en de meest recente versie van de bouwplannen voor het Kindcentrum en Zuidblok is een aantal onderzoeken nader tegen het licht gehouden of opnieuw uitgevoerd. Daarnaast is onderzoek verricht naar de uitstoot van stikstof als gevolg van deze gebiedsontwikkeling op de Natura2000 gebieden. Vorenstaande naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van het Kindcentrum als deelplan en de gebiedsontwikkeling in zijn geheel zijn uitvoerbaar.

Alle onderzoeken maken onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlagen bij de toelichting).

Alle voorzieningen onder één dak biedt voordelen

Het Kindcentrum is een belangrijke voorziening binnen het centrumgebied. Door het samenvoegen van de twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV in één gebouw, ontstaat in de omgeving meer ruimte en daarmee een betere inrichting van dit deel van het centrum. Daarnaast levert het samenvoegen van de verschillende maatschappelijke functies in één gebouw qua exploitatie een gunstiger beeld op. Deze kostenbesparing kan benut worden voor een kwalitatief beter gebouw, dat tevens voldoet aan de nieuwe duurzaamheids- en gezondheidseisen.

Behoud van de voorzieningen in het centrum is belangrijk

Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij het levendig houden van het centrum en aan een diverse bevolkingsopbouw, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen.

De bezonning voor omliggende woningen voldoet aan TNO richtlijnen

De opdracht om twee basisscholen en andere voorzieningen die nu in verschillende gebouwen zijn ondergebracht samen te voegen in één gebouw heeft gevolgen voor de massa van het gebouw. Wij zijn van mening dat, ondanks dit grote functionele programma, zorgvuldig wordt omgegaan met de maximale bouwhoogte van het Kindcentrum door een parallel te trekken met de gemiddelde hoogtes van grondgebonden woningen. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht de mogelijkheid biedt om (met vrijstelling/afwijking) nagenoeg even hoog te bouwen als met dit plan mogelijk wordt gemaakt.

Het is wenselijk voor een goed woon- en leefklimaat dat omringende percelen nog over voldoende bezonning beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Er zijn wel richtlijnen opgesteld door het TNO. De gemeente Stichtse Vecht hanteert deze TNO-richtlijn bij het opstellen van een bezonningsonderzoek. De Zonstudie van LAP landscape & Urban design laat zien dat de bezonning voor 10 omliggende woningen in meer of mindere mate afneemt door de bouw van het Kindcentrum. Uit het bezonningsrapport blijkt echter, dat dit niet tot onvoldoende bezonning leidt. Er wordt voldaan aan de richtwaarden van het TNO. In het voorjaar en de zomermaanden voldoen deze woningen ruimschoots aan de TNO-richtlijn. De beperking van de bezonning is daarmee, op grond van de regelgeving, aanvaardbaar.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het bouwvlak weergegeven. Om omwonenden zoveel mogelijk juridische zekerheid te geven wordt een aantal voorstellen gedaan het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waaronder het vastleggen van de TNO-norm binnen de nadere eisen, het insnoeren van het bouwvlak, het expliciet aangeven op de verbeelding van de locatie van de dakkapel en de maximale hellingshoek van het dak.

Geluid van spelende kinderen wordt met maatregelen gereguleerd

(School-)kinderen moeten op gezette tijden buiten kunnen spelen en produceren daarmee geluid. Buiten spelen is van groot belang voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Voor geluid gelden wettelijke normen die voor een voorziening als het Kindcentrum zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor stemgeluid zijn echter geen normen opgenomen in de wettelijke regeling. Wel zijn er, net als bij de bezonning, richtlijnen gemaakt door de VNG. Op het moment dat de gemeente een nieuwe school bouwt in de buurt van woningen, moeten deze richtlijnen in acht worden genomen. De gemeente mag gemotiveerd van deze richtlijnen afwijken.

Binnen het Akoestisch onderzoek, "geluid op omgeving vanwege kindcentrum" door Antea, wordt de bestaande geluidbelasting van 60db(A) van de nu al aanwezige scholen als uitgangspunt hanteert als maximum bij de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen. Het onderzoek wijst uit dat de woningen die nu al 60db(A) op de gevel ontvangen in de bestaande situatie geen verslechtering kunnen verwachten door de nieuwe invulling. Voor deze woningen blijft de geluidbelasting gelijk. Om dit maximum te kunnen garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Een aantal woningen van het appartementencomplex aan de Gaslaan heeft wel te maken met een verhoging van de geluidbelasting ten opzichten van de bestaande situatie. Om die geluidbelasting op te vangen worden geluidmaatregelen getroffen om een goed binnenniveau te kunnen garanderen. Datzelfde geldt voor de nieuw te bouwen woningen aan het nieuwe plein. Voor deze voorzieningen is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Het verkeer wordt veilig en efficiënt afgewikkeld

Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Deze verkeersoplossing moet bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied nog verder worden uitgewerkt.

In de Gaslaan worden langspaarkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op "wildparkeren" bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Ook hiervoor geldt dat deze oplossing nog verder moet worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied.

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

Kanttekeningen

Het betreft hier een inbreidingslocatie in dicht bebouwd gebied. De eisen die in een centrum omgeving worden gesteld aan de afstanden tot woningen en de daaraan gerelateerde mate van privacy, uitzicht, bezonning en geluid zijn in beginsel anders dan in een minder dicht bebouwde omgeving. Ondanks dat zorgvuldig naar de locatie en de mogelijke effecten is gekeken kan de bouw van het Kindcentrum door een aantal omwonenden als nadelig worden gezien. Er is gesproken met de omwonenden en er is uitdrukkelijk nagedacht om de te verwachten nadelen tot het minimum te beperken. We kunnen de nadelen echter niet geheel wegnemen.

Communicatie

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is op 7 maart 2017 het stedenbouwkundig plan Harmonieplein door de gemeenteraad vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan is interactief met betrokkenen in verschillende communicatierondes tot stand gekomen. Daarnaast is er een klankbordgroep in het leven geroepen waar een afvaardiging van direct omwonenden, een adviseur van de schoolbesturen en ondernemers zitting in hebben. Deze klankbordgroep is een aantal keer bij elkaar gekomen om over de gebiedsontwikkeling en de uitgevoerde onderzoeken te spreken. De door de klankbordgroep genoemde aandachtspunten zijn, naast de zienswijzen, gebruikt bij de aanvullende onderzoeken naar o.a. verkeer en bezonning. Voor de uitwerking van het Kindcentrum is een speciale projectgroep opgericht met de gebruikers (beide basisscholen, het KDV en de BSO).

Buiten de klankbordgroep hebben ook persoonlijke gesprekken plaatsgevonden. O.a. met de VVE Bolensteinsestraat/Bolensteinsepoort over het Kindcentrum. Verder is een aantal bewoners thuis bezocht om de bezonningsstudie van het Kindcentrum toe te lichten.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" is een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden kennis konden nemen van het plan. Naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten is gebruik gemaakt van social media (gemeentelijke facebookpagina) en het voor dit project geïntroduceerde blog www.harmonieplein.info. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd via www.overheid.nl en de Staatscourant.

De inrichting van de openbare ruimte wordt participatief opgepakt waar de klankbordgroep, de gebruikers van het Kindcentrum en ondernemers worden gevraagd mee te denken. Op 14 januari

2020 is tijdens de commissievergadering van het Fysiek Domein het volgende toegezegd door de wethouder:

“het uiteindelijke resultaat van de klankbordgroep voor het ontwerp voor het Harmonieplein, gemotiveerd door het college, aan de commissie Fysiek Domein voorleggen”

Financiën, risico's en indicatoren

De realisatie van het nieuwe Kindcentrum wordt gefinancierd vanuit onderwijs. De schoolgebouwen zijn technisch afgeschreven en de investeringen om deze gebouwen duurzaam en toekomstgericht te maken zijn te groot. Investeren in een nieuw Kindcentrum dat voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd verdient daarom de voorkeur. De gemeenteraad heeft in 2015 en 2016 via de begroting geld beschikbaar gesteld voor de bouw van het Kindcentrum. De gemeenteraad heeft op 29 januari 2019 besloten het bestaande krediet nog aan te vullen in verband met de gestegen bouwkosten, om het Kindcentrum te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid van het Kindcentrum staat op zichzelf en is aangetoond. Vanuit onderwijs wordt ook een bijdrage geleverd aan de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied daar waar het een relatie heeft met het Kindcentrum.

De inrichting van het openbaar gebied wordt gefinancierd uit de drie deelplannen. De opbrengsten uit het Noordblok zijn deels bestemd om de kosten voor de inrichting van het plangebied te dekken.

De GREX laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein dat bestaat uit het Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok (waar ook de openbare ruimte onder valt) financieel uitvoerbaar is. Ieder jaar wordt de grondexploitatie geactualiseerd en worden de opbrengsten en kosten opnieuw bekeken. Voor de opbrengsten wordt een reële inschatting gemaakt om te voorkomen dat de inkomsten tegen vallen.

Risico

Het bestemmingsplan staat open voor beroep bij de Raad van State. Als een beroep gegrond wordt verklaard dan moeten er aanpassingen worden gedaan op het bestemmingsplan en daarmee op de ontwikkeling. Dit heeft gevolgen voor de planning van het Kindcentrum en op het voorlopig ontwerp van het gebouw, hetgeen (hogere) kosten met zich meebrengt.

Planschade

Als omwonenden op basis van de veranderende situatie een verzoek tot planschade indienen waarvan t.z.t. uit onderzoek blijkt dat deze gegrond zijn, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Planschade op grond van het Kindcentrum komt voor rekening van de gemeente aangezien wij de initiatiefnemer zijn. Hiervoor is in de grondexploitatie een post onvoorzien opgenomen. Op basis van de planschaderisicoanalyse is een bedrag bepaald voor deze post.

Duurzaamheid

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder)

De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij elke stedelijke ontwikkeling moet de behoefte worden aangetoond. De Gebiedsontwikkeling Harmonieplein is getoetst aan de Ladder. De behoefte aan deze ontwikkeling binnen het stedelijk gebied is aangetoond.

Duurzaamheidsambities

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn en heeft haar visie vastgelegd in de duurzaamheidsvisie Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Samen sterk in Duurzaamheid. Conform het vastgestelde beleid duurzaam bouwen in de geactualiseerde Woonvisie zal gebruik worden gemaakt van het instrument Gemeentelijk Programma Richtlijnen (GPR) Gebouw. Door GPR Gebouw toe te

passen wordt onder meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen.

Duurzaamheid vormt bij de gebiedsontwikkeling een belangrijk uitgangspunt en sluit aan op de gemeentelijke ambities en de landelijke en regionale ontwikkelingen. Er wordt gekozen voor het gebruik van duurzame materialen, hergebruik van materialen (circulair bouwen), natuur-inclusief bouwen en het opwekken van duurzame energie. Er wordt namelijk aardgasvrij gebouwd.

De woningen in het Noord- en Zuidblok worden NOM uitgevoerd en het Kindcentrum minimaal BENG. Voor het Kindcentrum wordt de energie opgewekt middels zonnepanelen en een warmtepomp. Daarnaast zal het Kindcentrum voldoen aan het predicaat "Frisse scholen" waarmee een gezond binnenklimaat wordt gegarandeerd. Het gebouw zal tevens natuur-inclusief zijn. Er wordt namelijk ruimte geboden voor vogels, insecten en vleermuizen om zich te vestigen. Dat kan door middel van speciale nestvoorzieningen en/of groenvoorzieningen. Ook bij de inrichting van de speelpleinen wordt aandacht besteed aan een natuurvriendelijke en duurzame inrichting.

Voor de openbare ruimte wordt eveneens rekening gehouden met duurzaamheid. De nadruk ligt op het gebruik van duurzame materialen en waar mogelijk hergebruik van materialen. De openbare ruimte moet klimaatbestendig zijn door ruimte te bieden voor het tijdelijk opvangen van hemelwater en een gescheiden rioolstelsel. Ook voldoende kwalitatief groen is van belang voor een goede biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten) en verkoeling in de zomermaanden. Bij groen kan gedacht worden aan de klassieke groenperken en groene erfafscheiding, maar ook aan verticaal groen (groene muren) en sedum daken. Binnen de openbare ruimte moeten voldoende laadpalen aanwezig zijn voor elektrische auto's.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat aan het wettelijk kader wordt voldaan.

Stikstof

Er is onderzoek verricht naar de uitstoot van stikstof als gevolg van deze gebiedsontwikkeling op de Natura2000 gebieden. Vorenstaande naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Er is gekeken naar de totale gebiedsontwikkeling en alle deelplannen afzonderlijk waaronder het Kindcentrum. Er is onderzoek gedaan naar de gebruiksfase en naar de aanlegfase. Uit de onderzoeken blijkt dat de gebiedsontwikkeling en alle deelplannen afzonderlijk voldoen aan de gestelde richtwaarden. Het onderdeel "stikstof" vormt dus geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

18 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplannen

Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar
Harmonieplein Zuidblok

Bestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar” nummer: NL.IMRO.1904.BPHarmpiKindcenMRS-OW01

Bestemmingsplan “Harmonieplein Zuidblok” nummer: NL.IMRO.1904.BPHarmpiZdblokMRS-OW01

Auteur: Sylvia Lutters

Datum: 24 januari 2020

Besluit B&W: 18 februari 2020

Behandeld Commissie Fysiek Domein: 15 september 2020

Behoort bij raadsbesluit: 30 september 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Doel van deze nota	3
1.2 Ontvankelijkheid van de zienswijzen	3
1.3 Overzicht van zienswijzen en appellanten	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Zienswijzen algemeen	6
2.1 Algemene reactie zienswijzen	6
3 Zienswijzen afzonderlijk	16
3.1 Harmonieplein 73	16
3.2 Harmonieplein 69	20
3.3 Harmonieplein 83	26
3.4 Harmonieplein 39, 43, 45	31
3.5 Mozartlaan 66	35
3.6 Gaslaan 10	37
3.7 Gaslaan 5 en 7	40
3.8 Gaslaan 8	43
3.9 Bolensteinestraat 5-7, 12, 14-18-20-22, 38, Schippersgracht 17, Besselsesteeg 1, Harmonieweg 1-3-5	45
3.10 Bolensteinestraat 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, Bolensteineweg 4, 6, 8, 10	59
3.11 Emmaweg 52	83
4 Ombschake wijzigingen	86
5 Staat van wijzigingen Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar (onderdeel raadsbesluit)	88
5.1 Verbeelding	88
5.2 Regels	88
5.3 Toelichting	93
6 Bijlagen kopie zienswijzen anoniem	94
7 Bijlagen concept gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar (Verbeelding toelichting en regels)	95

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen stelt insprekers en belangstellenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle zienswijzen op de ontwerpbestemmingsplannen “Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar” en “Harmonieplein Zuidblok”. Elke zienswijze is afzonderlijk samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen. Verder is er een algemene reactie gegeven op de basisgedachten van alle zienswijzen. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van de ontwerpbestemmingsplannen hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

Bovengenoemde deelplannen maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein waar de gemeenteraad op 7 maart 2017 een stedenbouwkundig plan voor heeft vastgesteld. Er is daarom bewust gekozen voor het samenvoegen van de zienswijzen op twee afzonderlijke bestemmingsplannen in één nota. Op deze manier blijft de integrale afweging voor iedereen inzichtelijk, ondanks dat plannen procedureel een ander tijdspad kunnen bewandelen.

De (concept) ontwerpbestemmingsplannen zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, namelijk:

1. Provincie Utrecht;
2. Veiligheid Regio Utrecht (VRU);
3. Gasunie;
4. Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV);
5. Omgevingsdienst Regio Utrecht.

De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in de ontwerpbestemmingsplannen voordat deze ter inzage zijn gelegd voor zienswijzen.

1.2 Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De ontwerpbestemmingsplannen “Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar” en “Harmonieplein Zuidblok” hebben vanaf vrijdag 19 april 2019 tot en met donderdag 30 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van de ontwerpbestemmingsplannen. Er zijn in totaal 12 zienswijzen ingediend. Een drietal zienswijzen is door meerdere bewoners van afzonderlijke adressen ondertekend. In geval de zienswijze door meerdere bewoners van afzonderlijke adressen is ondertekend worden deze bewoners ook als afzonderlijke appellanten aangemerkt en over de verdere procedure geïnformeerd. De zienswijzen zijn allemaal binnen de bovengenoemde termijn ingediend en zijn op dat punt ontvankelijk. Echter wordt in een aantal zienswijzen ingegaan op de ontwikkeling van het Noordblok en het nieuwe plein. Ondanks dat deze onderdelen belangrijk zijn binnen de totale gebiedsontwikkeling en verwerkt zijn in het stedenbouwkundig plan heeft er nog geen bestemmingsplan ter inzage gelegen waarin het Noordblok en plein zijn opgenomen. Formeel kan tegen deze planonderdelen dus nog geen zienswijze worden ingediend. De zienswijzen die betrekking hebben op het Noordblok en het plein zijn daarom niet ontvankelijk. Ondanks dit juridische standpunt wordt in deze zienswijzennota waar mogelijk wel

ingegaan op deze zienswijzen om de integraliteit van deze gebiedsontwikkeling niet uit het oog te verliezen. Neemt niet weg dat belanghebbenden pas formeel een zienswijze op het Noordblok en plein kunnen indienen als daarvoor een bestemmingsplan ter inzage ligt. De gemeenteraad kan zich ook dan pas formeel uitspreken over die zienswijzen.

1.3 Overzicht van zienswijzen en appellanten

Zienswijze	Adres	Postcode	Plaats
3.1	Harmonieplein 73	3603BR	Maarssen
3.2	Harmonieplein 69	3603BR	Maarssen
3.3	Harmonieplein 83	3603BR	Maarssen
3.4	Harmonieplein 45	3603BP	Maarssen
3.4	Harmonieplein 43	3603BP	Maarssen
3.4	Harmonieplein 39	3603BP	Maarssen
3.5	Mozartlaan 66	3603BJ	Maarssen
3.6	Gaslaan 10	3603CN	Maarssen
3.7	Gaslaan 5	3603CN	Maarssen
2.8	Gaslaan 7	3603CN	Maarssen
3.9	Gaslaan 8	3603CN	Maarssen
3.10	Bolensteinsestraat 5-7	3603AZ	Maarssen
3.10	Bolensteinsestraat 14-18-20-22	3603AX	Maarssen
3.10	Bolensteinsestraat 38	3603AX	Maarssen
3.10	Bolensteinsestraat 12	3603AZ	Maarssen
3.10	Harmonieweg 1-3-5	3603BN	Maarssen
3.10	Besselsesteeg 1	3603BK	Maarssen
3.10	Schippersgracht 17	3603BC	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 43	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 21	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 23	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 25	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 27	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 29	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 31	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 33	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 35	3603AX	Maarssen

3.11	Bolensteinsestraat 37	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 39	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 41	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 45	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 47	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinsestraat 49	3603AX	Maarssen
3.11	Bolensteinseweg 4	3603CP	Maarssen
3.11	Bolensteinseweg 6	3603CP	Maarssen
3.11	Bolensteinseweg 8	3603CP	Maarssen
3.11	Bolensteinseweg 10	3603CP	Maarssen
3.12	Emmaweg 52	3603AN	Maarssen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 komen de zienswijzen aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt elke zienswijze samengevat en afzonderlijk beantwoord. Hier wordt aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van de ontwerpbestemmingsplannen. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze, maar de kern van de zienswijze blijft gelijk. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In hoofdstuk 5 en 6 worden alle aanpassingen die worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van de ontwerpbestemmingsplannen samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

2 Zienswijzen algemeen

2.1 Algemene reactie zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" en "Harmonieplein Zuidblok" is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren. De zienswijzen die zijn ingediend zijn overwegend van direct omwonenden. De belangrijkste punten van zorg zijn, parkeren van auto's en fietsen en een veilige verkeersafwikkeling, bouwhoogtes in relatie tot uitzicht, privacy en bezonning, geluidbelasting van het nieuwe schoolplein en bouwwerkzaamheden in relatie tot bestaande bebouwing en bereikbaarheid van ondernemers. Voordat we in hoofdstuk 3 ingaan op elke zienswijze afzonderlijk willen we in dit hoofdstuk een meer algemene reactie geven op de zienswijzen.

2.1.1 Algemene reactie divers

1. Van stedenbouwkundig plan naar bouwplan naar bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017 het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" vastgesteld. Daarmee zijn de basis ingrediënten voor de onderliggende bestemmingsplannen en bouwplannen vastgelegd. De afgelopen periode zijn voor het Kindcentrum en het Zuidblok door architecten tekeningen gemaakt van de (voorlopige) verschijningsvorm van de gebouwen (bouwplan). De bestemmingsplannen die uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld, worden waar mogelijk afgestemd op de laatste versies van de bouwplannen. Op die manier ontstaat er zo min mogelijk ruis tussen de bouwruimte die de bestemmingsplannen bieden en de uiteindelijke bouwplannen.

2. Gebiedsontwikkeling Harmonieplein wordt integraal benaderd maar wordt wel gefaseerd uitgewerkt in deelplannen

In het stedenbouwkundig plan is altijd uitgegaan van verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgevoerd. Voor het Kindcentrum en het Zuidblok was voldoende informatie beschikbaar in de vorm van overeenkomsten en schetsontwerpen van de gebouwen om tot ontwerpbestemmingsplannen te komen. Het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. In de onderzoeken die zijn uitgevoerd is ook de ontwikkeling van het Noordblok en plein meegenomen. Neem als voorbeeld het akoestische onderzoek van het schoolplein waarin de uitgangspunten voor het Noordblok zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt zijn meegenomen. En de verkeersonderzoeken waaronder parkeren. Ook hierin zijn de functies van het Noordblok meegenomen.

3. De zienswijzen over het Noordblok en het plein zijn formeel niet ontvankelijk

Zie 1.2 ontvankelijkheid zienswijzen.

4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van de deelplannen en de totale gebiedsontwikkeling op de omgeving uitvoerig onderzocht en verwerkt in de toelichting van de bestemmingsplannen. Op basis van de zienswijzen, ambtshalve reacties en de meest recente versie van de bouwplannen voor het Kindcentrum en Zuidblok is een aantal onderzoeken nader tegen het licht gehouden of opnieuw uitgevoerd. Daarnaast is onderzoek verricht naar de uitstoot van stikstof als gevolg van deze gebiedsontwikkeling op de Natura2000 gebieden. Vorenstaande naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling is uitvoerbaar.

De volgende zaken zijn onderzocht:

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

De volgende rapporten zijn als bijlagen bij de ontwerpbestemmingsplannen gevoegd:

1. Stedenbouwkundigplan Harmonieplein (LAP Landscape & Urban design 02-11-2016/24-11-2016, vastgesteld 07-03-2017)
2. Verkennend Bodem- en Asbestbodemonderzoek (Anteagroup 05-08-2016 nr 410587)
3. Aferkend (aanvullend) bodemonderzoek (Amos 21-07-2017 nr 174.104.BR.11.ROS_definitief)
4. Akoestisch onderzoek herontwikkeling Harmonieplein wegverkeerlawaaï (Anteagroup 12-02-2019 nr 418989)
5. Akoestisch onderzoek herontwikkeling Harmonieplein, geluid op omgeving vanwege Kindcentrum (Anteagroup 12-02-2019 nr 0418989.00)
6. Memo beschouwing geluideffecten overige activiteiten Harmonieplein (Anteagroup 17-07-2018 nr 180709-418989)
7. Memo geluid vanwege muziekschool op ontwikkeling Harmonieplein (Anteagroup 12-02-2019 nr 190212-418989)
8. Archeologie bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen (Anteagroup 13-09-2016 nr. 410587)
9. Natuurtoets herontwikkeling Harmonieplein (Anteagroup 05-08-2016 nr. 410587)
10. Quickscan flora en fauna Harmonieplein (Econsultancy 12-11-2018 nr. 8316.001)
11. Ecologisch veldonderzoek gierzwaluw en vleermuis Harmonieplein (Laneco 24-09-2018 117.17.01)
12. BEA paardenkastanje Harmonieplein (Boomtotaalzorg 31-08-2017 nr. 17490)
13. Bemalingsadvies gebiedsontwikkeling Harmonieplein (Anteagroup 23-10-2017 nr. 419203)
14. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Anteagroup 18-07-2018 nr. 434812)

Onderstaande onderzoeken zijn aanvullend uitgevoerd en worden ook als bijlage bij de bestemmingsplannen gevoegd en de conclusies worden in de toelichting verwerkt:

1. Zonstudie Harmonieplein (LAP landscape & Urban design 11-11-2019)
2. Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019)
3. Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019)
4. Studie uitzicht vanuit school (Kindcentrum), (Cita d.d. 25-07-2019)
5. ROM integraal advies evenementen Harmonieplein (ODRU d.d. 20 december 2019)

6. Geluidonderzoek terrassen Harmonieplein (ODRU d.d. januari 2020)
7. Inventarisatie leefgebied huismus, (Laneco d.d. 26-11-2019 nr 117.17.01)
8. Memo akoestisch effect vanwege ontwerp Cita Kindcentrum (Antea)
9. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Zuidblok (SAB d.d. 17-12-2019)
10. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Noordblok (SAB d.d. 12-12-2019)
11. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Kindcentrum (SAB d.d. 06-01-2020)
12. AERIUS berekeningen aanlegfase Zuidblok en Kindcentrum (SAB 07-01-2020)
13. Cumulatieve AERIUS berekening gebruiksfase Zuidblok en Kindcentrum (SAB 07-01-2020)

5. De gebiedsontwikkeling draagt bij aan de lokale woningbouwopgave binnen Stichtse Vecht

De gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein levert met 81 woningen een bescheiden maar belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. In de regio U16 is medio 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In de woningmarktanalyse zijn op gemeenteniveau de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in beeld gebracht: de 'woningmarktfunctie' van de gemeente ten opzichte van de regio, kansen voor verschillende groepen op de woningmarkt, verdringing van groepen en verwachte toekomstige vraagontwikkeling op de korte en lange termijn. Wanneer we de uitkomsten van de woningmarktanalyse door vertalen naar de opgaven voor de gemeente Stichtse Vecht dan ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023. De Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht is op 17-12-2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

6. Planschade en bouwschade

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

Een andere vorm van schade betreft schade door de feitelijke bouwwerkzaamheden. Dit heeft betrekking op de uitvoering van het project en niet op het bestemmingsplan proces. We willen er wel iets over zeggen. De aannemer is verantwoordelijk voor de bouwwerkzaamheden en eventuele bouw gerelateerde schade. Denk hierbij aan scheuren in de woning ten gevolge van (hei-)werkzaamheden. Voor aanvang van de bouw zal de aannemer onderzoeken wat de beste manier is om te funderen. Hierbij zal hij rekening houden met de bodemgesteldheid en aanwezigheid van bestaande bebouwing. Daarnaast zal een onafhankelijke schade expert onderzoeken welke gebouwen risico lopen op schade. Van deze gebouwen wordt een 'opname' gemaakt. Dat wil zeggen dat het gebouw (woning) wordt bekeken en gefotografeerd. De resultaten van de 'opname' gaan naar een notaris. Er zijn twee soorten 'opnames': alleen aan de buitenzijde van de woning of aan de buiten- en binnenzijde van de woning.

2.1.2 Algemene reactie op het doel van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein

De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt. Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is.

De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.

Tot slot willen we er op wijzen dat heel zorgvuldig is gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd, zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn, alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen. Daarnaast komt er een centrumfunctie op de begane grond van circa 100m². De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m²) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 81 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen.

2.1.3 Algemene reactie op bouwhoogtes nieuwbouw

De stelling dat de bouwhoogtes niet passend zijn in het dorp wordt niet gedeeld. De architectuur moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een bouwblok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen.

Nieuwbouw kan schaduwwerking tot gevolg hebben. Hoeveel schaduw en waar is door ons onderzocht. Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat omringende percelen nog over voldoende zonlicht beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor zonlicht. De meeste gemeenten hanteren

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

Uit de zonstudie blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond de gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" verandert de situatie voor wat betreft bezonning niet. Voor 10 woningen geldt dat er wel sprake is van een afname van zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie. Het gaat om de volgende woningen:

- Bolensteinseweg 8 en 10
- Bolensteinsestraat 19 tot en met 33

Van deze woningen zijn er 4 waarbij op 19 februari en op 21 oktober sprake is van >50% afname ten opzichte van de bestaande situatie:

- Bolensteinseweg 10
- Bolensteinsestraat 19, 25, 27

Ondanks de afname voldoen bovengenoemde adressen allen aan de lichte TNO-norm. In het voorjaar en de zomer voldoen deze adressen ruimschoots aan de bovengenoemde norm van minimaal 2 zonuren per dag.

Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied van het Harmonieplein naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. In dit geval wegen de voordelen van extra woningen waaronder sociale woningbouw en behoud van maatschappelijke functies zoals de bibliotheek en scholen zwaarder dan de verwachte nadelen zoals uitzicht en afname van zonlicht. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit-)zicht en zonlicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zeker als binnenstedelijk bouwen (inbreidingslocaties in combinatie met functieverandering) verkozen wordt boven bouwen in het landelijk gebied.

2.1.4 Algemene reactie Kindcentrum

Alle voorzieningen onder één dak biedt voordelen

Het Kindcentrum is een belangrijke voorziening binnen het centrumgebied. Door het samenvoegen van de twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV in één ontstaat in de omgeving meer ruimte en daarmee een betere inrichting van dit deel van het centrum. Daarnaast levert het samenvoegen van de verschillende maatschappelijke functies in één gebouw qua exploitatie een gunstiger beeld op. Mede gezien het dubbelgebruik van bepaalde voorzieningen zoals de centrale gemeenschappelijke ruimte, het schoolplein, de speel- en gymzaal, de keuken etc. Deze kostenbesparing kan benut worden voor een kwalitatief beter gebouw, dat tevens voldoet aan de nieuwe duurzaamheids- en gezondheidseisen.

Behoud van de voorzieningen in het centrum is belangrijk

Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Het Kindcentrum zorgt voor levendigheid en het stimuleert de sociale samenhang in de omgeving. Denk aan een kletspraatje op het schoolplein en een snel bezoek aan de bakker en

supermarkt als de kinderen worden gebracht of gehaald. De impuls die van een dergelijke voorziening uitgaat mag niet worden onderschat. De nadelige gevolgen van het wegvallen van een school in een kleine kern bewijst dat. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij aan een diverse bevolkingsopbouw in het centrum, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen.

De bezonning van omliggende woningen

De opdracht om twee basisscholen en andere voorzieningen die nu in verschillende gebouwen zijn ondergebracht samen te voegen in één gebouw heeft gevolgen voor de massa van het gebouw. Wij zijn van mening dat, ondanks dit grote functionele programma, zorgvuldig is omgegaan met de maximale bouwhoogte van het Kindcentrum door een parallel te trekken met de gemiddelde hoogtes van grondgebonden woningen. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht de mogelijkheid biedt om bij nieuwbouw op de bestaande locaties van de basisscholen een goothoogte van 5,5m en een bouwhoogte van 8m aan te houden (artikel 10.2 lid b onder 5 Maarssen aan de Vecht). Hierop is ook een vrijstelling/afwijking mogelijk waarmee uitgegaan kan worden van een goothoogte van 7,50m en een bouwhoogte van 12m (artikel 10.3 lid a Maarssen aan de Vecht).

Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat omliggende percelen nog over voldoende bezonning beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Er zijn wel richtlijnen opgesteld door het TNO. De gemeente Stichtse Vecht hanteert deze TNO-richtlijn bij het opstellen van een bezonningsonderzoek. De Zonstudie van LAP landscape & Urban design. laat zien dat de bezonning voor 10 omliggende woningen in meer of mindere mate afneemt door de bouw van het Kindcentrum. Uit het bezonningsrapport blijkt echter, dat dit niet tot onvoldoende bezonning leidt. Er wordt voldaan aan de richtwaarden van het TNO. In het voorjaar en de zomermaanden voldoen deze woningen ruimschoots aan de TNO-richtlijn. De beperking van de bezonning is daarmee, op grond van de regelgeving, aanvaardbaar. Dat neemt niet weg dat wij ons bewust zijn dat de bewoners die dit betreft het anders zien.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het bouwvlak weergegeven. Om omwonenden zoveel mogelijk juridische zekerheid te geven wordt een aantal voorstellen gedaan het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waaronder het vastleggen van de TNO-norm binnen de nadere eisen, het insnoeren van het bouwvlak, het expliciet aangeven op de verbeelding van de locatie van de dakkapel en de maximale hellingshoek van het dak.

Geluid van spelende kinderen wordt met maatregelen gereguleerd

(School-)kinderen moeten op gezette tijden buiten kunnen spelen. Buiten spelen is van groot belang voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Omdat kinderen met elkaar spelen leren ze sociale vaardigheden en bouwen ze een sociaal netwerk op in de vorm van vriendjes. Daarnaast krijgen kinderen door buiten te spelen de nodige hoeveelheid beweging en is het halen van “een frisse neus” goed voor het algeheel welbevinden van mensen. Het buitenspelel gebeurt meestal niet in algehele stilte. Omwonenden kunnen op die momenten van de dag de nodige hoeveelheid decibellen op de gevel verwachten. Voor geluid gelden wettelijke normen die voor een voorziening als het Kindcentrum zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor stemgeluid zijn echter geen normen opgenomen in de wettelijke regeling. Het stemgeluid van kinderen is bewust door het toenmalige ministerie van VROM buiten de wettelijke regeling van het Activiteitenbesluit gelaten. Het maatschappelijke belang dat samenvalt met de aanwezigheid van een basisschool binnen de woonomgeving en het belang dat kinderen buiten spelen, weegt zwaarder dan de te verwachten geluidbelasting. Dat neemt niet weg dat er, net als bij de bezonning, richtlijnen zijn gemaakt door de VNG. Op het moment dat de gemeente een nieuwe school bouwt in de buurt van woningen, moeten deze richtlijnen in acht worden genomen. De gemeente mag gemotiveerd van deze richtlijnen afwijken.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende is het niet onredelijk dat de gemeente binnen het Akoestisch onderzoek, “geluid op omgeving vanwege kindcentrum” door Antea, de bestaande geluidbelasting van 60db(A) van de nu al aanwezige scholen als uitgangspunt hanteert als maximum bij de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen. Het onderzoek wijst uit dat de woningen die nu al 60db(A) op de gevel ontvangen in de bestaande situatie geen verslechtering kunnen verwachten door de nieuwe invulling. Voor deze woningen blijft de geluidbelasting gelijk. Om dit maximum te kunnen garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Een aantal woningen van het appartementencomplex aan de Gaslaan heeft wel te maken met een verhoging van de geluidbelasting ten opzichten van de bestaande situatie. Zij liggen op dit moment namelijk aan de geluidluwe kant van de scholen. Om die geluidbelasting op te vangen worden geluidmaatregelen getroffen om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen. Datzelfde geldt voor de nieuw te bouwen woningen aan het nieuwe plein. Voor deze voorzieningen is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Tot slot wordt opgemerkt dat er ook een taak ligt bij de scholen om hun leerlingen erop te wijzen dat gillen en schreeuwen overlast kan geven aan anderen. Dergelijke gedragsregels kunnen we echter niet als regels in een bestemmingsplan opnemen.

Is het verantwoord een Kindcentrum te bouwen op deze plek in het centrum van Maarssen-dorp?

Alles overwegende is het antwoord op deze vraag: ja. Er zijn nadelen te benoemen waar niet lichtzinnig overheen is gestapt. Deze nadelen zijn ook zorgvuldig onderzocht en waar mogelijk zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die voorwaarden stellen aan het bouwplan. Er is gesproken met de omwonenden en er is uitdrukkelijk nagedacht om de te verwachten nadelen tot het minimum te beperken. We kunnen de nadelen echter niet geheel wegnemen. Daar tegenover staan grote voordelen. De bouw van een eigentijds en duurzame voorziening voor onderwijs en opvang van kinderen. Daarnaast de kostenbesparing door een efficiënter gebruik van voorziening waarmee deze voorzieningen voor het centrum van Maarssen-dorp behouden kunnen blijven. En tot slot de verbetering van de inrichting van dit deel van het centrum.

2.1.5 Algemene reactie verkeersafwikkeling en parkeren

Hoeveel parkeerplaatsen moeten er minimaal worden aangelegd?

Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd.

De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdays (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum.

Moeten er extra parkeerplaatsen worden aangelegd om de bestaande parkeerdruk te compenseren?

Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk.

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

Worden er voor de woningen in het Zuidblok voldoende parkeerplaatsen aangelegd?

In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen, 9 koopappartementen, 4 grondgebonden woningen en herstel van de monumentale villa aan de Gaslaan. Omdat de zorgwoningen in de toekomst mogelijk als sociale en deels middeldure huurwoning kunnen worden verhuurd, is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 parkeerplaats per woning. Deze norm is hoger dan voor zorgwoningen. In totaal moeten er voor de woningen in het Zuidblok 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerbehoefte, 25 stuks, wordt op eigen terrein opgelost. De rest wordt gerealiseerd binnen de openbare ruimte. Naast de parkeerplaatsen die al aanwezig waren en dubbel worden gebruikt op de verschillende momenten van de dag moeten voor het Zuidblok in de nachtperiode (alle bewoners zijn dan thuis) 28 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Hier wordt met de aanleg van het totale aantal openbare parkeerplaatsen (minimaal 87 stuks) in het plangebied rekening gehouden.

Worden voor de woningen in het Noordblok voldoende parkeerplaatsen aangelegd?

In het Noordblok worden 31 appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen zijn 50 parkeerplaatsen nodig. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt op eigen terrein onder het Noordblok gerealiseerd, namelijk minimaal 31 stuks. In het verkeersonderzoek is voor de norm uitgegaan van middeldure koopappartementen. Voor de overige parkeerplaatsen wordt met de aanleg van het totale aantal openbare parkeerplaatsen (minimaal 87 stuks) in het plangebied rekening gehouden.

Worden voor het Kindcentrum voldoende parkeerplaatsen aangelegd?

In het Kindcentrum komen 2 basisscholen, een kinderdagverblijf/peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en een gymzaal die ook buiten schooltijd gebruikt kan worden door (sport)verenigingen. De basisscholen zijn al aanwezig in het gebied. De parkeervraag daarvan verandert daarmee ook niet. Voor de nieuwe functies moeten 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het halen en brengen van de kinderen zouden 47 parkeerplaatsen nodig zijn. Het halen en brengen zijn echter korte piekmomenten in de werkdag van circa 15-30 minuten. Het is niet realistisch en niet wenselijk de openbare ruimte in te richten met grote parkeerterreinen om dergelijke korte piekmomenten op te vangen. Er zijn immers andere manieren om dergelijke piekmomenten op te vangen. Namelijk door het verkeer beter te sturen zodat ze “soepel” het gebied inrijden en weer wegrijden.

Naast autoverkeer speelt fietsverkeer een belangrijke rol bij het Kindcentrum. Veel kinderen komen met de fiets naar school. Daarom moet in de openbare ruimte voldoende ruimte worden gereserveerd voor het stallen van de fietsen. In overleg met de scholen wordt uitgegaan van circa 190 stallingsplekken in de openbare ruimte en 30 stallingsplekken op eigen terrein. Het is niet mogelijk meer stallingsplekken op eigen terrein te maken aangezien het schoolplein dan qua ruimte niet meer voldoet aan de eisen die daarvoor gelden.

Kan het verkeer van en naar het Kindcentrum wel veilig worden afgewikkeld?

Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langspaarvakken. Als het kind is afgezet rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straatweg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langspaarplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied.

In de Gaslaan worden ook langspaarplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op “wildparkeren” bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied.

Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluipverkeer ontstaat. Terwijl elke vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden.

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

Wat kan worden gezegd over de vervoersbewegingen?

Het autoverkeer van en naar de parkeerplaatsen in het Noordblok wordt afgewikkeld via de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg. Uit het verkeersonderzoek blijkt een toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. De

hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim binnen de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004]. Overigens moet de toename in perspectief worden geplaatst. Op de plek van het Noordblok en Zuidblok ligt theater 't Zand. Het theater biedt ruimte voor 500 gasten. Het theater werd ook gebruikt voor feesten en partijen. De verkeersaantrekkende werking van deze voorziening is nu buiten beschouwing gelaten, omdat het theater al enige jaren slecht functioneerde. Neemt niet weg dat er een periode is geweest dat het theater wel functioneerde en daarmee de nodige verkeersgeneratie tot gevolg had, waaronder in de avond en nachtperiode.

3 Zienswijzen afzonderlijk

3.1 Harmonieplein 73

nr	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	De berekeningen t.a.v parkeren die zijn opgenomen in de toelichting op de bestemmingsplannen zijn niet volledig en niet juist. Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen bij het Harmonieplein is niet beschreven. Vooral tussen 12.00 en 17.00. Zelfs nu theater 't Zand en dienstverlening Careyn op de Gaslaan dicht zijn. In de Memo "Aanvullende informatie voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein" van 24 januari 2017 staat dat uit een parkeerdrukmeting door Antea blijkt dat op sommige momenten de parkeerdruk rond het Harmonieplein boven de 100% procent is. De parkeerdrukmeting van Antea is niet volledig want op werkdagen tussen 12.00 en 17.00 is geen parkeerdrukmeting gedaan. In het GVVP staat op pagina 45 "In Maarssen Dorp en in het bijzonder op het Harmonieplein is sprake van een zeer hoge parkeerdruk" en even verder, "Er is geen goede doorstroming in het gebruik van parkeerplaatsen, waardoor er veel rondrijdend en zoekverkeer is"	Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als "sterk stedelijk". In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdays (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum. Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur

		en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk. Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt.
2	In de memo wordt uitgegaan van een winkelgebied. In par.9.4 van het GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren is het Harmonieplein een menggebied voor wat betreft het parkeren, dus geen winkelgebied.	In de parkeerbalans voor het bestemmingsplan is conform het GVVP deel B uitgegaan van "schil/overloopgebied" (GVVP, paragraaf 8.1 Stedelijke zones parkeren en bijlage 2b - Stedelijke zones Maarssen Dorp). Dit is een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft. Het gebied wordt gekenmerkt als "sterk stedelijk". De parkeernormen voor het "schil/overloopgebied" zijn hoger dan voor "centrumgebied".
3	Het onderzoek van de memo is achterhaald, door de bouw van appartementengebouw "residentie Amadeus" op de hoek van de Gaslaan en het Harmonieplein, en door de plaatsing van extra ondergrondse vuilcontainers op het Harmonieplein bij de Dirk van de Broek. Hierdoor zijn parkeerplaatsen vervallen en kunnen 2 van de in de Memo "gebiedsontwikkeling Harmonieplein" genoemde extra aan te leggen parkeerplaatsen niet aangelegd worden.	Zoals onder punt 1 al is aangegeven hebben wij op grond van de zienswijzen de verkeeronderzoeken opnieuw laten uitvoeren in september 2019. Daaruit blijkt dat niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de ontwikkelingen kan worden voldaan, maar ook de mogelijkheid bestaat om op het drukste moment in de week ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen.
4	De in de toelichting paragraaf 5.8 gevoerde berekening parkeerbehoefte, klopt niet op een aantal punten. In de tekst staat dat voor realisatie van het Zuidblok op basis van het programma 70 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 24 op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 45 parkeerplaatsen in het openbare gebied gere-	In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen, 9 koopappartementen, 4 grondgebonden woningen en herstel van de monumentale villa aan de Gaslaan. Omdat de zorgwoningen in de toekomst mogelijk als sociale en deels middeldure huurwoning kunnen worden verhuurd, is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is hoger dan voor zorgwoningen. In totaal moeten er voor de woningen in het Zuidblok 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel van

	aliseerd moeten worden. 70 min 24 is 46 en niet 45. Volgens de afbeelding 4.3 worden er maar 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.	de parkeerbehoefte, 25 stuks, wordt op eigen terrein opgelost. De rest wordt gerealiseerd binnen de openbare ruimte. Naast de parkeerplaatsen die al aanwezig waren en dubbel worden gebruikt op de verschillende momenten van de dag moeten voor het Zuidblok in de nachtperiode (alle bewoners zijn dan thuis) 28 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Hier wordt met de aanleg van het totale aantal openbare parkeerplaatsen (minimaal 87 stuks) in het plangebied rekening gehouden. Aangezien de parkeerplaatsen op eigen terrein alleen beschikbaar zijn voor de betreffende bewoners worden deze parkeerplaatsen in de bepaling van de parkeervraag naar moment van de dag verder buiten beschouwing gelaten. Er is immers geen sprake van dubbelgebruik.
5	In de toelichting staat op pagina 61 “Met de regeling ‘oud voor nieuw’ mogen er 69 parkeerplaatsen gecompenseerd worden”. Dit zou inhouden dat er nu 69 parkeerplaatsen over zouden zijn. Theater ‘t Zand en dienstverlening Careyn zijn al een tijd dicht. Er word voorbij gegaan aan de functie van menggebied vwb het parkeren die de parkeerplaatsen bij het Harmonieplein volgens het GVVP hebben. Parkeerplaatsen die op bv zaterdagavond voor het theater gebruikt worden, worden op andere momenten gedurende de week gebruikt voor de parkeervraag voor andere bedrijven en instellingen aan het Harmonieplein. De aanwezigheidspercentages vwb de parkeerbalans moeten dus ook over de huidige, te verrekenen parkeereis berekend worden. Volgens het GVVP tabel 10, is bijvoorbeeld het aanwezigheidspercentage op een werkdag middag voor een theater 25%. Bij de “oud voor nieuw berekening” genoemde 64,4 parkeerplaatsen dient met dit percentage gerekend te worden. Op een werkdag-middag vervalt dus maar een parkeervraag van 16,1 vwb het theater. Ook waren er op het perceel van theater ‘t Zand 6 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en niet 2 zoals aangegeven in de “oud voor nieuw berekening”. Deze 6 parkeerplaatsen zijn te zien door in te zoomen op afbeelding 5.8 in de toelichting bestemmingsplan zuidblok. Voor de te vervallen parkeervraag van Careyn geldt een aanwezigheidspercentage van 75% over 13,5, dit komt dan op 10,1, min de 7 parkeerplaatsen op hun terrein die door de nieuwbouw ook vervallen. De compensatie op basis van GVVP (oud voor nieuw) komt dus op 13,2 voor een werkdag middag en niet op 68,9. Rekening houdend met het aanwezigheidspercentage voor de nieuwbouw etage betaalbaar in het Zuidblok 43,2 pp en 50% bewoners en 20% bezoekers, zoals vermeld in tabel 10 van het GVVP,	Binnen de nieuwe verkeersonderzoeken waaronder de parkeerbalans is dit hersteld. Voor de parkeervraag van zowel de oude als nieuwe functies is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals genoemd in het GVVP paragraaf 11.1.3 dubbelgebruik van parkeerplaatsen (parkeerbalans). De regeling “nieuw voor oud” houdt in dat de parkeervraag van de bestaande (vergunde) functies in de parkeerbalans worden verrekend met de parkeervraag van de nieuwe functies. De 6 parkeerplaatsen op het terrein van ‘t Zand en de 7 parkeerplaatsen op het terrein van Careyn zijn meegenomen in de parkeerbalans als bestaand en in de toekomst terug te brengen parkeeraanbod.

	komt de parkeervraag op 30,2 min 13,2 is 17 voor de werkdag middag. En dus niet op een overschot van 23 zoals staat op pagina 62 van de toelichting. Voor de parkeervraag van 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is geen parkeerruimte beschikbaar in de omgeving.	
6	In het eerder genoemde Memo van 24 Januari 2017, word ook een berekening gemaakt voor de parkeerbehoefte gebiedsontwikkeling Harmonieplein op basis van de aanwezigheidspercentages van de GVVP beleidsnota deel B en de GVVP parkeernormen deel B. Bij de berekening van de te vervallen parkeerplaatsen moeten deze aanwezigheidspercentages en normen dan ook gebruikt worden. Het betreft hier immers een menggebied volgens het GVVP.	In de parkeerbalans is voor de parkeervraag rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals genoemd in het GVVP paragraaf 11.1.3 dubbelgebruik van parkeerplaatsen (parkeerbalans). Bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen zijn meegenomen in de parkeerbalans als bestaand (en in de toekomst terug te brengen) parkeeraanbod. Zie verder ons antwoord onder 5.
7	Er wordt niet voldaan aan het gemeentelijk parkeer beleid zoals staat in de GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren versie 8, augustus 2018. Aanleg van extra parkeerplaatsen voor de parkeervraag van het Zuidblok t.o.v. het bestemmingsplan is nodig. Of minder nieuwbouw, met een kleinere parkeervraag.	Uit de recent uitgevoerde verkeersonderzoeken blijkt dat de gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" bestaande uit het Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok kan voldoen aan de normen en uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het GVVP (zie antwoord 1). Daarnaast is gekeken naar de parkeerdruk en parkeerduur in de directe omgeving en de relatie die dat heeft met de gebiedsontwikkeling. Zie verder de antwoorden onder bovenstaande punten.
8	De voorgestelde nokhoogte van 16 meter voor het Zuidblok past niet bij de bestaande bebouwing op het huidige Harmonieplein. Het appartementen gebouw Harmonieplein 53-113 is 14 meter hoog, en toen het gebouwd werd alleen omringt door bedrijfsgebouwen en bibliotheek.	De stelling dat deze bouwhoogte niet passend zou zijn in het dorp wordt niet gedeeld. De architectuur moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat, ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).		

3.2 Harmonieplein 69

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Wij zijn geen voorstander van de grootschalige ontwikkelingen rondom het Harmonieplein zoals die gepresenteerd worden in het stedenbouwkundig plan. Alles is begonnen met de discussie over het meer aantrekkelijk maken van het plein. In de loop der tijd is er naar aanleiding van deze discussie een beplantingsplan uitgevoerd met o.a. leibomen om het plein een wat meer besloten karakter te geven aan de zijde van de terrassen. Nu deze beplanting tot volle wasdom is gekomen en haar functie optimaal verricht komt het college opnieuw met een plan om het plein aantrekkelijker te maken. Het plein helemaal volbouwen met hoge appartementen kan toch onmogelijk de oplossing zijn.	De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is niet het aanzicht van het bestaande plein of oplossen van parkeerproblemen. De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt. Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.
2	De beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen appartementen moet zodanig zijn dat het voldoet aan het historische karakter van het dorp. Dat lost echter het grootste probleem van het plein niet op want het gaat voornamelijk over de architectonische kwaliteit van het bestaande appartementencomplex en daar kan niets aan veranderen.	Het doel is niet om de architectonische kwaliteit van bestaande gebouwen, die niet in beeld zijn om te slopen, middels dit project te verbeteren. Dat op dit moment een viertal gebouwen in aanmerking komen om te slopen, omdat ze niet langer voldoen, biedt wel een goede kans om de inrichting en opzet van dit deel van het centrum te verbeteren. Mogelijk zet de herontwikkeling van het Harmonieplein andere eigenaren ook aan tot opknappen van hun bezit.

3	Los van de stedenbouwkundige discussie vrezen wij een parkeerprobleem. Sinds de ingebruikneming van de nieuwe appartementen tegenover de oude brandweergarage is een probleem gerezen. Ondanks dat het college blijft ontkennen dat er nu al een probleem is voegen we daar maar even aan toe de ontwikkeling bij de oude brandweergarage en het onderhavige grote stedenbouwkundig plan wat bij lange na niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige bewoners. Ook de detailhandel in Maarssen-centrum noord zal niet blij zijn met een parkeerinfarct. In de commissie presenteerde de toenmalige wethouder een aanpassing aan de parkeerplaats Harmonieplein. Dat zou 19 extra plaatsen opleveren. Onze conclusie is dat er 36 parkeerplaatsen te weinig zijn in de huidige toestand. Bij de presentatie van het huidige plan werd ons verteld dat er 19 parkeerplaatsen meer worden gebouwd dan zou moeten volgens de geldende normen, maar zelfs dan resteert een tekort van 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie.	Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdays (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum. Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopge-
---	--	--

		bied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerdurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk.
4	In het onderzoek is geen rekening gehouden met het kantoorpand dat is omgebouwd tot appartementen, appartementencomplex op voormalige brandweerterein(bezoekers en 2e auto), appartementen boven Dirk vd Broek (geen extra pp), praktijk orthodontist (personeel en klanten, geen extra pp). Als het Zuidblok gereed is: personeel en bezoekers van de daar geplande organisaties en praktijken (geen extra pp). Recent door een huisartsen praktijk aangekochte Villa bij de Open Hof (personeel en patiënten). In het bestemmingsplan wordt gesproken over: winkels, kleinschalige detailhandel en horeca. De bestaande functie worden behouden. Een kleinschalig hotel of bed and breakfast met maximaal 10 kamers om toeristen langer dan één dag onderdak te kunnen bieden. Het gebied op en rondom het Harmonieplein als hotspot, voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpunt, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt.	Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. Er wordt juist heel zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen. Daarnaast komt er een centrum-functie op de begane grond van circa 100m2. De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m2) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m2. Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 81 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen. Zoals onder punt 3 aangegeven, hebben wij de verkeersonderzoeken in 2019 opnieuw laten uitvoeren. Waaronder de parkeerdruk- en parkeerdurmeting. Dit laatst genoemde onderzoek geeft inzicht in de werkelijk parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. Aangezien deze onderzoeken in 2016 zijn uitgevoerd en in september 2019 nog eens zijn herhaald, is een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeerkelder. Zie verder ons antwoord onder punt 3.
5	Een blauwe zone is geen oplossing. Immers de direct omwonenden zullen ontheffing moeten krijgen, idem voor de ondernemers rondom het plein. Vroeger is het een blauwe zone geweest en dat werkte niet.	Uit de parkeerdruk- en parkeerdurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor

		bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt.
6	Wij willen inzage in het verkeerscirculatieplan. Moet al het extra verkeer over de Harmonieweg gaan rijden? En is het wel haalbaar dat het fietspad dwars over het plein blijft lopen? Nog dichters over het plein dan nu.	Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langspaarkeervakken. Als het kind is afgegeven rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straatweg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langspaarkeerplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. In de Gaslaan worden ook langspaarkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op “wildparkeren” bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluiptraffic ontstaat. Terwijl elke

		vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden. De entree van de twee basisscholen is aan de kant van het nieuwe Harmonieplein, hetgeen voor de schoolkinderen veilig is. Het plein is namelijk vrij van autoverkeer. Het bestaande fietspad over het bestaande Harmonieplein betreft een hoofdverbinding voor fietsverkeer. Omdat het fietspad vrij ligt van het autoverkeer ontstaat voor fietsers een veilige situatie. De verkeerssituatie rondom het fietspad blijft ongeveer gelijk aan de huidige situatie. Er zijn een paar plekken die bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aandacht verdienen, omdat fietsers geconfronteerd worden met kruisend autoverkeer. Dat zijn de bestaande kruisingen Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan en Harmonieplein-Bolensteinsestraat en de nieuwe plek bij de uitgang van het Zuidblok. Het autoverkeer van en naar de parkeerplaatsen in het Noordblok wordt afgewikkeld via de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg. Uit het verkeersonderzoek blijkt een beperkte toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. De hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim binnen de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004]. Overigens moet de toename in perspectief worden geplaatst. Op de plek van het Noordblok en Zuidblok ligt theater 't Zand. Het theater biedt ruimte voor 500 gasten. Het theater werd ook gebruikt voor feesten en partijen. De verkeersaantrekkende werking van deze voorziening is nu buiten beschouwing gelaten, omdat het theater al enige jaren slecht functioneerde. Neemt niet weg dat er een periode is geweest dat het theater wel functioneerde en daarmee de nodige verkeersgeneratie tot gevolg had, waaronder in de avond en nachtperiode.
7	Wij hebben moeite met de hoogte van de gebouwen. 15 meter hoge appartementen (Noordblok) vlak tegenover onze woningen belemmeren in hoge mate ons uitzicht en privacy en is bovendien ook nog een belemmering van de bezonning vanaf plm. 18.00 uur ten opzichte van de huidige situatie.	Als eerste reactie het volgende. Een zienswijze die betrekking heeft op het Noordblok kunt u kenbaar maken als het bestemmingsplan voor het Noordblok ter inzage ligt. De stelling dat deze bouwhoogte niet passend zou zijn in het dorp wordt niet gedeeld. De architectuur moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door

	de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen. Er is onderzocht in hoeverre de nieuwbouw schaduwwerking tot gevolg heeft op de bestaande gebouwen. Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat omringende percelen nog over voldoende zonlicht beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor zonlicht. De meeste gemeenten hanteren daarom de TNO-norm als richtlijn. Er is een lichte en een strenge norm. Binnen een dichtbebouwde omgeving is het toepassen van de lichte TNO-norm gerechtvaardigd. Aangezien hier sprake is van een centrumgebied is binnen het onderzoek gebruik gemaakt van deze norm. De ‘lichte’ TNO-norm luidt: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande situatie. Als een woning in de bestaande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten dan geldt die situatie als uitgangspunt. Uit de zonstudie blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond de gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” verandert de situatie voor wat betreft bezonning niet. Voor 10 woningen geldt dat er wel sprake is van een afname van zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie. Het gaat om de volgende woningen: • Bolensteinseweg 8 en 10 • Bolensteinsestraat 19 tot en met 33 Ondanks de afname voldoen bovengenoemde adressen allen aan de lichte TNO-norm. In het voorjaar en de zomer voldoen deze adressen ruimschoots aan de bovengenoemde norm van minimaal 2 zonuren per dag.
--	---

8	Aangezien het er niet naar uitzielt dat de horeca onder ons complex zonder ruime financiële tegemoetkoming naar de overkant gaat verhuizen is dit, ons inziens, geen optie meer.	Er liggen geen plannen om de bestaande horeca te verhuizen naar de nieuwbouw. Binnen het bestemmingsplan voor het Zuidblok is een kleine centrumfunctie voorzien van circa 100m ² en in het bestemmingsplan voor het Kindcentrum is alleen een maatschappelijk functie voorzien. In het Noorblok zal ruimte worden opgenomen voor een horecavoorziening. Dat kan een daghorecavoorziening zijn of een restaurant. Mocht bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het Noorblok blijken dat er geen behoefte is aan de horecafunctie dan wordt gekeken naar een andere passende functie.
9	Vanuit het appartementencomplex Harmonieplein is er uitzicht op een aantal lindebomen van 12 tot 15 meter hoog. Het gaat om 6 bomen tussen de parkeerplaatsen en een viertal bomen aan de rand van het plein van de school. De geschatte leeftijd is ca 25 jaar. Het gaat hier om de Winterlinde (Tilia Cordata). Deze bomen bepalen voor een groot deel het uitzicht vanuit het complex. Het is te betreuren als deze bomen verdwijnen.	Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we de betreffende bomen kunnen laten staan. De enige boom waar we voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. Uw argumenten om de bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte zal ontwerpen. Waar mogelijk proberen we bomen te laten staan. Daarnaast zullen we laten onderzoeken of we de betreffende bomen tijdelijk in depot kunnen plaatsen zodat we ze terug kunnen planten in de nieuwe situatie.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019). Delen van de zienswijze die betrekking hebben op het Noorblok zijn formeel niet ontvankelijk aangezien het bestemmingsplan voor het Noorblok nog niet ter inzage heeft gelegen. We zullen laten onderzoeken of de bestaande bomen op het Harmonieplein tijdelijk in depot kunnen worden geplaatst om terug te planten op het nieuwe Harmonieplein.		

3.3 Harmonieplein 83

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Op de betrekkelijk kleine ruimte wordt een tamelijk grootschalig en daardoor zeer compact plan voorgesteld. In beide bouwblokken, Zuid en Noord, worden de bestaande rooilijnen flink overschreden, waardoor het woongenot van de huidige - en straks ook de nieuwe - bewoners behoorlijk wordt beknot. De hoogte van de geplande panden (tot zo'n 16 meter) versterkt dit nog extra en neemt ons uitzicht volledig weg. In het toekomstige Noorblok is nog wel verbetering denkbaar. Er is namelijk nog geen invulling gegeven aan de grond van bedrijfsverzamelgebouw Vredendaal en van het vroegere pand van bakkerij Olink. Dat biedt de mogelijkheid om nog te schuiven en zo een betere ruimteverdeling in het plan te realiseren. En dat is nodig ook, omdat	De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt.

hier woongenot en uitzicht het sterkst aangetast zullen worden. Bovendien draagt dit bij aan de door de gemeente beoogde aantrekkelijkheid van het plein.	Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren. De stelling dat deze bouwhoogte niet passend zou zijn in het dorp wordt niet gedeeld. De architectuur moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat de een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen. Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt aangaande uitzicht. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zeker als binnenstedelijk bouwen (inbrei-locaties en functieverandering) verkozen wordt boven bouwen in het landelijk gebied.
--	--

2	Het voorgestelde Kindcentrum lijkt een goed plan, met de combinatie van scholen en buitenschoolse activiteiten en de gezamenlijke speelvoorzieningen, die tevens openbaar toegang krijgen.	Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
3	Er moet zuiniger worden omgegaan met het bestaande opgaande groen. Het is fantastisch dat de prachtige oude kastanjeboom bij het Kompas wordt ontzien. Maar door het opgeven van de parkeerruimte tussen de bibliotheek en 't Zand zullen de intussen volwassen lindenbomen ten onrechte het loodje leggen. Linden zijn heel gezichtsbepalend en karakteristiek in dorpen. Ze bieden ook flink schaduw, wat met de verwachte opwarming van de atmosfeer ook niet verkeerd is op een aantrekkelijk dorpsplein met terrassen etc. Rooien draagt kort en goed niet bij aan de aantrekkelijkheid van het geheel. Ook elders in het plan moeten bomen zoveel mogelijk in de bouwplannen worden geïntegreerd i.p.v. geroid. Uitbreiding van het aantal is meer gewenst. Bedacht moet ook worden dat (zeker de volwassen) bomen CO2 opnemen en zuivere lucht geven. In een druk en verkeerrijk gebied als het Harmonieplein e.o. is elk zuchtje minder vuile lucht pure winst voor heel Maarssen.	Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we de betreffende bomen kunnen laten staan. De enige boom waar we voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. Uw argumenten om de bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte zal ontwerpen. We zullen laten onderzoeken of we de betreffende bomen tijdelijk in depot kunnen plaatsen zodat we ze terug kunnen planten in de nieuwe situatie.
4	Het Harmonieplein ligt in een zeer verkeerrijk gebied. Dat brengt niet alleen drukte met zich mee, maar ook luchtvervuiling en veel parkeerproblemen. Dit is nu al het geval, laat staan met de komende veranderingen. De verbouw in appartementen van de kantoren boven fysio-praktijk Maarssen heeft de druk al stevig vergroot. De medische praktijk naast de Protestantse kerk en de huizen op de grond van de vroegere brandweerkazerne verhogen straks de druk verder. De ontwikkelingen binnen het Zuid- en Noordblok zelf maken e.e.a. vermoedelijk ondraaglijk. Niet alleen door de komst van veel meer bewoners en hun bezoekers en leveranciers, maar ook door de verwachte uitbreiding van detailhandel en horeca. De vestiging van diverse centrumfuncties, hotel- en B&B-voorzieningen, theaterplannen, podium voor culturele uitingen, de ook voor evenementen te gebruiken zgn. gezamenlijke ruimte bij de zorgwoningen in het Zuidplan en een plek voor markten zullen de verkeer- en parkeerdruk nog enorm verder verhogen. Trouwens de appartementen en een orthodontiepraktijk boven supermarkt Dirk en toekomstige ontwikkelingen op de grond van Vredendaal en Olink verhogen de druk alleen maar. Daar verandert het gedachte handjevol nieuwe parkeerplaatsen helemaal niets aan. Echter met het oog op de toekomst zullen we wel moeten; Breedstraat/Parkweg,	Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. Er wordt juist heel zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen. Daarnaast komt er een centrumfunctie op de begane grond van circa 100m². De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m²) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 81 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen. Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier

Kerkweg, Gaslaan en Bolensteinseweg zouden hiervoor misschien enig soelaas kunnen bieden.	een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdagen (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum. Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk-
--	--

		en parkeerduurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk. Aangezien deze onderzoeken in 2016 zijn uitgevoerd en in september 2019 nog eens zijn herhaald wordt een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeerkelder.
5	Een behoorlijk idee voor verkeersafwikkeling hebben wij in de plannen niet teruggevonden. Dat gaat verder dan alleen het Harmonieplein. Nu al klagen bewoners uit de omgeving van de Beethovelaan en Mozartlaan en van de Raadhuisstraat over toename van parkeerproblemen. In de Raadhuisstraat zullen de nieuwe huizen op de plaats van de RaboBank, het Mastenbroekplan en te verwachte ontwikkelingen op het terrein van Bonhof, ook bepaald geen verlichting brengen. Kennelijk gold het aloude gezegde 'Regeren is vooruitzien' niet voor de betrokken stedenbouwkundigen. Meer parkeerruimte creëren in het plan Harmonieplein zal niet makkelijk zijn.	Elke nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in het GVVP. Zo ook de ontwikkelingen die u hier noemt. De gemeente Stichtse Vecht hanteert hoge parkeernormen in vergelijking met soortgelijke gemeenten. Binnen de ontwikkeling van het Mastenbroekterrein wordt geparkeerd op eigen erf. Er is geen sprake van een afname van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen van de apotheek worden iets verplaatst. Daarnaast is het aantal m2 centrumfunctie teruggebracht van 5000m2 naar 350m2 waarmee de parkeerdruk van bezoekers aanzienlijk afneemt. De woningen op het terrein van de voormalige Rabobank beschikken eveneens over parkeerplaatsen op eigen terrein. Welke functie het terrein van Bonhof krijgt weten wij op dit moment nog niet. Maar ook voor een ontwikkeling op die locatie geldt dat voldaan moet worden aan de parkeernormen in het GVVP. Zie verder ons antwoord onder punt 4.
6	Behalve de grote appartementengebouwen is ook voorzien in de nodige ruimten voor detailhandel, horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen e.d. Dit zal zonder twijfel veel volk aantrekken. Daar is ook niet zoveel op tegen, zolang het om winkels e.d. gaat. Uitbreiding van het horeca-potentieel is een ander chapter. Recente en eerdere ervaringen in ons dorp leren dat dit gepaard kan gaan met onaantrekkelijke en zelfs criminele situaties. Op ons eigen Harmonieplein is in het verleden een café gesloten i.v.m. geluidsoverlast. Daar werd echter tevens, zichtbaar, met drugs gerommeld en jonge vrouwen aangeboden. Dat is lang geleden, nog voor de problemen bij café Het Schippertje en later herhaaldelijk op de Kaatsbaan. Fris in het geheugen ligt het vorig jaar gesloten café Plein 41 vanwege geconstateerde drugshandel en geluidsoverlast. We hebben op het Harmonieplein ook goede ervaringen, maar de genoemde problemen zijn nu eenmaal direct met deze bedrijfstak verbonden. Uitbreiding, zeker van avondvoorzieningen, moet dan ook liefst vermeden worden. Terrassen verhogen de gezelligheid van een dorpsplein en moeten dan ook niet	Binnen het bestemmingsplan voor het Zuidblok is een kleine centrumfunctie voorzien van circa 100m2 en in het bestemmingsplan voor het Kindcentrum is alleen een maatschappelijk functie voorzien. Binnen de bestemming Centrum valt detailhandel, dienstverlening en daghoreca. In het Noorblok zal ruimte worden opgenomen voor een horecavoorziening van circa 350m2. Het gaat dan om daghoreca of een restaurant conform de uitgangspunten van het nieuwe horecabeleid. Er zijn geen plannen om zwaardere horeca zoals cafés of dancings mogelijk te maken in het Noorblok. Het bestemmingsplan voor het Noorblok is nog niet klaar. Hier kunt u in een latere fase op reageren. Zie verder ons antwoord onder punt 4.

	worden geweerd. Wel moet er naar worden gestreefd dat die terrassen volop van de zon profiteren. Gelukkig stelt onze gemeente zich in haar nieuwe horecavisie al terughoudend op. Men verwacht weliswaar toename van de recreatiedruk, maar dat dit vooral zal resulteren in enige extra daghoreca en avondhoreca in de vorm van restaurants .	
7	Wij zijn niet gelukkig met de regeling die het Harmonieplein aanwijst als de geëigende plek voor festivals en evenementen. De ervaring leert dat dit bijna uitsluitend lawaaiige, vooral horeca-gestuurde, happenings zijn waarbij metershoge luidsprekers het plezier aardig kunnen vergallen waar je een leuk feest verwacht.	Deze zienswijze heeft betrekking op het Noordblok en is daarom formeel niet ontvankelijk aangezien het bestemmingsplan voor het Noordblok nog niet ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen plannen om van het nieuwe Harmonieplein een evenemententerrein te maken waar wekelijks een groot muziekfeest wordt gegeven. Het plein zal, net als nu al het geval is, een belangrijke rol spelen bij de viering van Koningsdag. Verder zal het plein gebruikt worden voor de activiteiten die eveneens nu al plaatsvinden, zoals de jaarmarkt, het shantymusiekfestival, De Rode Loper Event en de moederdag Fair. Maar ook thema-markten zoals een kerstmarkt kunnen hier in de toekomst een plekje krijgen. In het Uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2017 is een duidelijke regeling opgenomen aan welke (geluids-)eisen evenementen moeten voldoen. Voor het nieuwe plein is een akoestisch onderzoek gemaakt. Dit onderzoek vormt de basis voor de regels t.a.v. evenementen op het nieuwe plein. Het nieuwe plein maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het Noordblok. In dat bestemmingsplan zullen dus expliciete regels worden opgenomen ten aanzien van het aantal en soort evenementen op het plein en de maximale geluidbelasting. Dit onderzoek wordt nu al verwerkt in de toelichting voor het Kindcentrum en Zuidblok zodat de integrale afweging van de totale gebiedsontwikkeling in beeld blijft.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Ex ante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Ex ante d.d. 22-10-2019). Delen van de zienswijze die betrekking hebben op het Noordblok zijn formeel niet ontvankelijk aangezien het bestemmingsplan voor het Noordblok nog niet ter inzage heeft gelegen. De akoestische onderzoeksgegevens t.a.v. evenementen op het nieuwe plein worden gezien het integrale karakter van het gebiedsontwikkelingsplan wel opgenomen in paragraaf 5.2 Geluid van de toelichting. We zullen laten onderzoeken of de bestaande bomen op het Harmonieplein tijdelijk in depot kunnen worden geplaatst om terug te planten op het nieuwe Harmonieplein.		

3.4 Harmonieplein 39, 43, 45

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
----	-------------------------	------------------

1	Sinds de ingebruikneming van de nieuwe appartementen tegenover de oude brandweergarage is er een groot parkeerprobleem gerezen. Ondanks dat het college blijft ontkennen dat er nu al een probleem is voegen we daar maar even aan toe de ontwikkeling bij de oude brandweergarage en het onderhavige grote stedenbouwkundig plan dat bij lange na niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige bewoners. Ook de detailhandel in Maarssen-centrum noord zal niet blij zijn met een parkeerinfarct. In de commissie presenteerde de toenmalige wethouder een aanpassing aan de parkeerplaats “Harmonieplein”. Dat zou 19 extra plaatsen opleveren. Onze conclusie is dat er 36 parkeerplaatsen te weinig zijn in de huidige toestand. Bij de presentatie van het huidige plan werd ons verteld dat er 19 parkeerplaatsen meer worden gebouwd dan zou moeten volgens de geldende normen, maar zelfs dan resteert een tekort van 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie.	Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerdurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdagen (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum. Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerdurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopge-
---	---	---

		bied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk en parkeerdurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk.
2	In de onderzoeken is geen rekening gehouden met kantoorpand dat is omgebouwd tot appartementen (geen pp), appartementen complex op voormalige brandweerterein (geen pp bezoekers en 2 ^e auto), appartementen boven Dirk vd Broek (geen pp), praktijk orthodontist (geen pp voor personeel en klanten). Geen parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers Zuidblok. Recent door een huisartsen praktijk aangekochte Villa bij de Open Hof (personeel en patiënten). In het bestemmingsplan wordt gesproken over: Winkels, kleinschalige detailhandel en horeca. De bestaande functies behouden. Kleinschalig hotel, bed & breakfast en horeca. Het gebied op en rondom het Harmonieplein als hotspot, voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpunt, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt.	Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. Er wordt juist heel zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen. Daarnaast komt er een centrumfunctie op de begane grond van circa 100m². De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m²) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 81 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen. Aangezien deze onderzoeken in 2016 zijn uitgevoerd en in september 2019 nog eens zijn herhaald wordt een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeerkelder. Zie verder ons antwoord onder punt 1.
3	Stedenbouw & beeldkwaliteit: Dorps, een kleinere korrel en passend bij het beschermde dorpsgezicht.	De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt.

		Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren. De stelling dat het stedenbouwkundig plan niet dorps zou zijn wordt niet gedeeld. Er is gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De stelling dat deze bouwhoogte niet passend zou zijn in het dorp wordt niet gedeeld. De architectuur moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen.
4	Verkeer & parkeren: Goede bereikbaarheid met een heldere verkeersstructuur voor alle verkeer, voldoende parkeerplaatsen, goede laad- en los mogelijkheden en veilige fiets- en voetgangerszones.	Uit onze recent uitgevoerde verkeersonderzoeken (2019) blijkt dat de gebiedsontwikkeling kan voldoen aan de normen en uitgangspunten die zijn opgenomen in het GVP. Bij de inrichting van de nieuwe openbare ruimte wordt rekening gehouden met een zorgvuldige en veilige verkeersafwikkeling. Voor deze inrichting gaan wij ook in overleg met huidige en toekomstige gebruikers en bewoners.

5	De zienswijze van de VVE Harmonieplein wordt gedeeld.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).		

3.5 Mozartlaan 66

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Bij de opzet van de plannen is geen rekening gehouden met het gegeven dat er een groot tekort is aan parkeerplaatsen op en rond het Harmonieplein. Men kan bij de voorbereiding van de plannen voor het Harmonieplein niet om de bestaande parkeerproblemen heen. Dit is essentieel voor het beoordelen van alle relevante aspecten bij de planvorming. Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) eist dat bij een bestaand tekort aan parkeerplaatsen in de directe omgeving dit tekort bij de nieuwe ontwikkelingen wordt betrokken. Dat er een tekort is aan parkeergelegenheid op het Harmonieplein is overduidelijk. Parkeerruimte in een aangrenzend deel van de muziekwijk wordt inmiddels dagelijks gebruikt door bezoekers aan het centrum, waarvoor nu juist de parkeergelegenheid op het Harmonieplein is bedoeld. Al enkele jaren geleden is geconstateerd dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op het Harmonieplein regelmatig boven de 100% ligt. Het GVVP noemt dit onacceptabel. Het college is dus verplicht hieraan iets te doen. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet een grondig onderzoek worden gedaan naar de bestaande parkeerbehoefte op en bij het Harmonieplein. Dit met hantering van de vastgestelde parkeernormen en rekening houdend met gerelateerd beleid zoals het aantrekken van meer bezoekers naar ons dorp.	Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerdurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte p een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdays (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum.

		Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk. Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt.
2	Elk (bouw)plan moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dat wordt terecht door de gemeente geëist. Daarnaast behoort men ook de situatie in de directe omgeving mee te nemen in de planvorming. Men kan niet de grens van een bestemmingsplan zomaar over een bestaande situatie leggen en veronderstellen dat men niets te maken heeft met wat er buiten die grens ligt. Dat is hier wel gebeurd. Een plangrens loopt over een deel van de parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen die nu binnen de nieuwe bestemmingsplannen liggen worden meegenomen in de berekening van de nodige parkeerplaatsen voor de geplande nieuwbouw. Bij die berekeningen vallen onjuistheden op. Er wordt bijvoorbeeld van uitgegaan dat er voor 't Zand 69 parkeerplaatsen beschikbaar zijn die straks door sloop niet meer nodig zijn en vrijkomen. Dat is 50% van de totaal 140 beschikbare parkeerplaatsen. Die 69 zouden volgens het plan niet meer behoeven te worden aangelegd voor de nieuwbouw. Een vreemde, gezochte, en onjuiste redenering. Een redenering die niet alleen in dit geval is gebruikt.	Met de parkeerdruk- en parkeerduurmeting van 2016 en 2019 hebben we een goed beeld geschetst van de huidige parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. Zie verder ons antwoord onder punt 1.

	Dit klopt gewoon niet. Iedereen kan constateren dat die vrije plaatsen er niet zijn en ook nooit zijn geweest. Er zijn geen speciale parkeerplaatsen voor 't Zand of het vroegere Pim Jacobs theater aangelegd. Evenmin voor de appartementen, de supermarkt en de horeca op het plein. Er golden tot 2015 ook geen parkeernormen.	
3	Er zijn voor de 32 “sociale” zorgwoningen geen parkeerplaatsen in de plannen opgenomen omdat “de bewoners geen auto meer rijden”. Dit is een non-argument, want ook al zou dit zo zijn, er komen toch bezoekers van elders? Bovendien geldt er een parkeernorm van minimaal 1,1 per zorgwoning.	In de parkeerbalans van 2019 is voor de zorgwoningen rekening gehouden met de (hogere) parkeernorm namelijk voor sociale en middenhuur woningen. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt dus rekening gehouden met een toekomstige wijziging van bewoners.
4	Er is een normatief tekort van ruim 100 parkeerplaatsen voor deze nieuwbouw. De plannen zullen dus op het onderdeel parkeren moeten worden bijgesteld, los van het onderzoek dat bij punt 1 is genoemd.	Uw stelling komt niet overeen met de verkeersonderzoeken die door ons zijn uitgevoerd. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Harmonieplein, waar het Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok onder vallen moeten 87 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast worden 56 niet-openbare parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein van het Zuidblok en Noordblok.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).		

3.6 Gaslaan 10

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	In het plan wordt het huidige harmonieplein als volgt beschreven: <i>Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit; dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.</i> Dit gaat onder andere over de hoogte van het ‘haakgebouw’. De hoogte van de hoekgebouwen aan de noordwestzijde en de noordoostzijde van het zuidelijk bouwblok is echter gelijk aan die van het haakgebouw. Deze hoge bebouwing doet geen recht aan het dorpse karakter van Maarssen. In paragraaf 5.6.1 Cultuurhistorie wordt de omgeving van het plangebied beschreven. Hierin staat bijvoorbeeld: <i>De Gaslaan dateert uit de jaren 30, als onderdeel van een bescheiden uitbreidingswijk uit deze periode. Langs de Gaslaan verzeen een kerk, een brandweerkazerne, een kruisgebouw en een gashouder. De</i>	De stelling dat het stedenbouwkundig plan niet dorps zou zijn wordt niet gedeeld. Er is gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De architectuur van de nieuwbouw moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” zijn hiervoor ook

	<i>gashouder is verdwenen en de overige genoemde panden zijn aangemerkt als monument.</i> Deze beschrijving is niet volledig; in de jaren 30 werd ook een lagere school en een gymzaal (nu muziekschool) gebouwd. Niet alleen de gashouder, maar ook de lagere school en de brandweerkazerne zijn helaas verdwenen. Met deze beschrijving wordt wel aangegeven dat in de directe omgeving belangrijke cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. In de conclusie staat: <i>Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het plan.</i> Met deze conclusie ben ik het oneens. De nieuwe bebouwing aan het Harmonieplein is hoger dan de kerk en de gymzaal aan de Gaslaan en daarmee worden deze bestaande monumenten figuurlijk in de schaduw gezet. Op basis van bovenstaande argumenten stel ik voor om voor deze hoekgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter.	richtlijnen opgenomen. Er is bewust gekozen van deze maatvoering en aangesloten bij bestaande hogere bebouwing rond het plein. Naar onze mening worden de cultuurhistorische gebouwen die nog aan de Gaslaan aanwezig zijn niet nadelig beïnvloed door de nieuwbouw en de hoogte daarvan. De Gaslaan vormt immers een op zichzelf staande rustige straat waar de sfeer uit de jaren 30 nog herkenbaar is. De nieuwbouw op het Harmonieplein doet hier niets aan af. Wat de bezonning van de Gaslaan betreft verandert de situatie niet. Wij zullen de paragraaf over Cultuurhistorie in de toelichting aanvullen met de in de jaren 30 gebouwde lagere school die er inmiddels niet meer is en de gymzaal die nu dienst doet als muziekschool.
2	In de bijlage over verkeerslawaaï staat dat er sprake is van overschrijding van de grenswaarde. Eén van de onderzochte maatregelen ter beperking van het geluid is verlaging van de maximum snelheid op de Straatweg tot 30 km/uur. De conclusie is: <i>Het terugbrengen van de rijsnelheid alleen is onvoldoende en kan slechts in combinatie met een lage verkeersintensiteit voldoende soelaas bieden. Hiermee komt de regionale functie van deze weg onder druk te staan.</i> Het argument van de regionale functie van deze weg is niet valide, immers in Breukelen en Nieuwersluis is de rijsnelheid ook verlaagd tot 30 km/uur. Het feit dat deze maatregel alleen onvoldoende is is geen reden om dan deze maatregel helemaal niet uit te voeren. Het verlagen van de rijsnelheid op de Straatweg heeft naast geluidsbeperkende voordelen ook voordelen ten aanzien van verkeersveiligheid, milieu en volksgezondheid. Daarom stel ik voor om op de Straatweg vanaf de Zijlweg tot aan de rotonde Burgemeester Waverijnweg de rijsnelheid te verlagen tot 30 km/uur.	Voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein is het niet noodzakelijk de maximum snelheid op de Straatweg te verlagen tot 30km per uur. Daarnaast is een dergelijke ingreep vanuit verkeersoogpunt bezien niet wenselijk. Het betreft hier immers een hoofdontsluitingsweg die ook als zodanig is vormgegeven, met vrij liggende fietspaden om gemotoriseerd en (brom-)fietsverkeer van elkaar te scheiden. Eventuele maatregelen om de snelheid te remmen en de weg een 30-km uitstraling te geven zijn kostbaar, zoals drempels, opheffen van de vrij liggende fietspaden en het realiseren van fietsstroken. Drempels worden door hulpdiensten zelfs als zeer hinderlijk ervaren op hoofdontsluitingswegen. Daarnaast komt de totale doorstroom in gevaar. Het toepassen van deze maatregelen wordt dus niet genomen als het niet echt noodzakelijk is.
3	Op afbeelding 4.2 op blz. 31 staan met groene pijlen de rijrichting in de Gaslaan aangegeven. Dit suggereert dat de Gaslaan in een één-richting straat wordt gewijzigd. In paragraaf 5.8.2. Ontsluiting staat: "... De verkeerssituatie zal qua rijrichting worden aangepast om tot een goede doorstroming te komen...". Dit doet vermoeden dat de blokkering waarmee de Gaslaan een doodlopende straat is wordt opgeheven en dat de rijrichting in de Gaslaan wordt gewijzigd.	Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langspaarkeervakken. Als het kind is afgegeven rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straat-

		weg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langspaarkeerplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. In de Gaslaan worden ook langspaarkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op “wildparkeren” bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluipverkeer ontstaat. Terwijl elke vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden. De toelichting wordt aangepast.
4	De gang tussen de muziekschool en het woonhuis Gaslaan 10 is nu in gebruik als leveranciersingang van het partycentrum 't Zand. Als het bestemmingsplan wordt gerealiseerd wordt 't Zand opgeheven. In het plan staat niet beschreven wat de bestemming van deze gang wordt. Ik stel voor om de grenzen van het plan zodanig te wijzigen dat deze	Deze gang heeft in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht de bestemming “Maatschappelijk” conform de huidige muziekschool aan de Gaslaan 12. De gang wordt gezien als een stukje erf dat bij de muziekschool hoort. Er zijn geen plannen om deze ruimte anders te gebruiken dan voor het stallen van fietsen door de bezoekers van de muziekschool. Het pad maakt daarom ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Zuidblok. Een wijziging van de bestemming is niet nodig.

	gang binnen het plangebied komt zodat de bestemming van deze gang kan worden beschreven.	
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven om paragraaf 5.6 Cultuurhistorie in de toelichting aan te vullen met de inmiddels verdwenen lagere school en de gymzaal die nu dienst doet als muziekschool aan de Gaslaan. De toelichting zal tevens worden aangepast op grond van de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).		

3.7 Gaslaan 5 en 7

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zal het Harmonieplein geen schoonheidsprijs winnen. “Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit. Dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.” In het bestemmingsplan lijkt de gemeente de uitgelezen kans niet te grijpen om alsnog Maarssen-dorp te hervormen naar een mooie hedendaagse dorpskern. De nieuwe bebouwing zal hoger worden dan bijvoorbeeld de muziek/gymschool en Open hof.	De stelling dat het stedenbouwkundig plan niet dorps zou zijn wordt niet gedeeld. Er is gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De architectuur van de nieuwbouw moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen. Er is bewust gekozen van deze maatvoering en aangesloten bij bestaande hogere bebouwing rond het plein. Naar onze mening worden de cultuurhistorische gebouwen die nog aan de Gaslaan aanwezig zijn niet nadelig beïnvloed door de nieuwbouw en de hoogte daarvan. De Gaslaan vormt immers een op zichzelf staande rustige straat waar de sfeer uit de jaren 30 nog herkenbaar is. De nieuwbouw op het Harmonieplein doet hier niets aan af. Wat de bezonning van de Gaslaan betreft verandert de situatie niet.
2	Naast de esthetiek zie ik nog twee andere nadelen/risico's van de hoogbouw. Mijn huidige uitzicht op de toren van de Heilig Hart kerk zal	Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt. Het is bijna onmogelijk om bestaand

	worden geblokkeerd door de nieuwbouw. Dit punt kan worden opgelost door een hoogte te verlagen van de gebouwen naar maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter.	(uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zeker als binnenstedelijk bouwen (inbrei-locaties en functieverandering) verkozen wordt boven bouwen in het landelijk gebied. Zie verder ons antwoord onder 1.
3	In de huidige situatie wordt de grenswaarde van het geluid van de Straatweg al overschreden, zoals ook te lezen is de bijlage over verkeerslawaaï. Als er aan de noordzijde van de Gaslaan hoge bebouwing komt zal de Gaslaan een klankkast worden, omdat aan de zuidzijde het geluid reeds wordt weerkaatst door het Careyn verpleeghuis. Ik zie de effecten en de maatregelen hierop niet terug. Dit kan deels worden opgelost door de snelheid aan de Straatweg te verlagen naar 30km/u, mits dit ook gecontroleerd zal worden.	In het akoestisch onderzoek voor wegverkeer (Antea herontwikkeling Harmonieplein wegverkeerlawaaï 12-02-2019) waarin de berekende geluidbelasting voor de toekomstige situatie is berekend, is rekening gehouden met de reflectie van geluid tegen de nieuwe gebouwen. Voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein is het niet noodzakelijk de maximum snelheid op de Straatweg te verlagen tot 30km per uur. Daarnaast is een dergelijke ingreep vanuit verkeersoogpunt bezien niet wenselijk. Het betreft hier immers een hoofdontsluitingsweg die ook als zodanig is vormgegeven, met vrij liggende fietspaden om gemotoriseerd en (brom-)fietsverkeer van elkaar te scheiden. Eventuele maatregelen om de snelheid te remmen en de weg een 30-km uitstraling te geven zijn kostbaar, zoals drempels, opheffen van de vrij liggende fietspaden en het realiseren van fietsstroken. Drempels worden door hulpdiensten zelfs als zeer hinderlijk ervaren op hoofdontsluitingswegen. Daarnaast komt de totale doorstroom in gevaar. Het toepassen van deze maatregelen wordt dus niet genomen als het niet echt noodzakelijk is.
4	Het onderwerp Duurzaamheid kent slechts 1 pagina in het plan. Terwijl we midden in de energie transitie zitten zie ik de opkomende veranderingen, bijvoorbeeld elektrische auto's, en benodigde maatregelen niet terug in het plan.	De energietransitie (duurzaamheid) vormt een belangrijk uitgangspunt binnen deze gebiedsontwikkeling. De gemeente Stichtse Vecht heeft hiervoor beleidsuitgangspunten geformuleerd. In paragraaf 5.9 van de toelichting is het beleid van de gemeente verwoord. Daarnaast zijn de ambitiewaardes voor NOM (Nul Op de Meter) en GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) beschreven. Het is niet noodzakelijk alle expliciete maatregelen te noemen. In de uitwerking van het gebouw blijft er zo vrijheid om de energieprestatie van het gebouw optimaal vorm te geven. De gemeente heeft nog geen beleid voor elektrische auto's in ruimtelijke plannen. Daarom is dit onderwerp niet opgenomen in de toelichting. Wel heeft de gemeente de beleidsregel "Plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's op openbaar terrein" als er na het bouwen van de woningen een laadpaal wordt aangevraagd. We zullen de toelichting inzake duurzaamheid op een aantal punten nog aanscherpen.
5	Het bestemmingsplan plan geeft ons onvoldoende vertrouwen dat er een grondige analyse is gedaan. Zo is in paragraaf 2.2 te lezen dat er 5 vrijstaande woningen zouden staan in de Gaslaan, maar dit is onjuist. Daarnaast is in Afbeelding 4.2 'Indicatieve inrichting Harmonieplein' te zien dat een eerder besluit van de raad om de Gaslaan niet open te stellen voor doorgaand verkeer niet is verwerkt in dit bestemmingsplan.	Paragraaf 2.2 zal worden aangepast. De titel onder de afbeelding geeft al aan dat het hier een indicatie betreft en niet de definitieve inrichting gebaseerd op een formeel besluit. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op

	een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langspaarkeervakken. Als het kind is afgegeven rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straatweg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langspaarkeerplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. In de Gaslaan worden ook langspaarkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op “wildparkeren” bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluipverkeer ontstaat. Terwijl elke vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden. Tot slot willen we er op wijzen dat een besluit inzake het gebruik van wegen (eenrichting, twee-richting, doodlopend etc) niet per definitie een besluit voor eeuwig is.
--	---

	Er kunnen altijd situaties voordoen waarbij het noodzakelijk is een eerder genomen besluit te herzien. Vooralsnog is dat hier niet aan de orde.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven om paragraaf 2.2 het aantal woningen te wijzigen en paragraaf 5.9 Duurzaamheid aan te scherpen. Daarnaast zal paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer worden aangepast n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).	

3.8 Gaslaan 8

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Het ontwerpbestemmingsplan maakt de komst van een complex met zorgappartementen mogelijk. De maximale bouwhoogte wordt 16 meter. Dit is 13 meter(!) hoger dan het gedeelte van 't Zand waar ik vanuit mijn woonkamer nu op uitkijk. Als dit complex gerealiseerd is raak ik mijn vrije uitzicht op de toren van de Heilige Hartkerk volledig kwijt. Mijn uitzicht zal dan volledig gedomineerd worden door een massaal wooncomplex. Zicht op de blauwe lucht is volledig verdwenen.	Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zeker als binnenstedelijk bouwen (inbrei-locaties en functieverandering) verkozen wordt boven bouwen in het landelijk gebied. Er is gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De architectuur van de nieuwbouw moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen. Er is bewust gekozen van deze maatvoering en aangesloten bij bestaande hogere bebouwing rond het plein.
2	In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de bewoners van de zorgappartementen geen parkeerplaatsen nodig hebben en dat	In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen, 9 koopappartementen, 4 grondgebonden woningen en herstel van de monumentale

	hun partners/bezoekers in de buurt een parkeerplaats zullen moeten zoeken. Naar mijn idee staat niet vast dat de bewoners van deze (zorg)appartementen nooit een parkeerplaats nodig zullen hebben en bevreemd het mij dat er voor de partners van de bewoners geen bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ik ben dan ook van mening dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de zorgappartementen en de partners van de bewoners in de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Punt daarbij is dat in de communicatie van de gemeente aan de omwonenden (tijdens de overlegmomenten van de klankbordgroep) duidelijk de optie wordt opengehouden dat het 'zorgcomplex', zoals dit nu staat omschreven, na het vertrek van de aankomende huurder Careyn, wordt veranderd in sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan spreekt immers van sociale woningbouw. De gemeente heeft aangegeven dat Careyn voor 5 jaar heeft getekend, maar dat niet duidelijk is dat dit na deze 5 jaar wordt voortgezet. Indien Careyn niet langer huurt zal er dus een chronisch tekort aan parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe bewoners van deze appartementen, waardoor de parkeeroverlast voor de omwonenden behoorlijk wordt vergroot. Het 'zorgcomplex' bestaat op dit moment uit 34 appartementen en een ruimte die, indien de omstandigheden dit vereisen, omgezet kunnen worden tot twee extra zorgwoningen. Voor het aantal van 36 appartementen, die dan vallen onder de sociale woningbouw, zijn in dat geval dan minimaal 36 parkeerplaatsen nodig, waarin in dit plan niet is voorzien.	villa aan de Gaslaan. Omdat de zorgwoningen in de toekomst mogelijk als sociale en deels middeldure huurwoning kunnen worden verhuurd, is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 parkeerplaats per woning. Deze norm is hoger dan voor zorgwoningen. In totaal moeten er voor de woningen in het Zuidblok 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerbehoefte, 25 stuks, wordt op eigen terrein opgelost. De rest wordt gerealiseerd binnen de openbare ruimte. Naast de parkeerplaatsen die al aanwezig waren en dubbel worden gebruikt op de verschillende momenten van de dag moeten voor het Zuidblok in de nachtperiode (alle bewoners zijn dan thuis) 28 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Hier wordt met de aanleg van het totale aantal openbare parkeerplaatsen (minimaal 87 stuks) in het plangebied rekening gehouden. Aangezien de parkeerplaatsen op eigen terrein alleen beschikbaar zijn voor de betreffende bewoners worden deze parkeerplaatsen in de bepaling van de parkeervraag naar moment van de dag verder buiten beschouwing gelaten. Er is immers geen sprake van dubbelgebruik.
3	Ik heb het grondstuk tussen mijn kadastrale erfgrens en de theaterzaal en kleedkamers van theater 't Zand al sinds 1986 onafgebroken in bezit. Dit grondstuk maakt al meer dan 30 jaar onderdeel uit van mijn tuin en is sindsdien nooit meer door de gemeente of daaropvolgende eigenaren gebruikt. De tuin is, inclusief deze grond, de afgelopen 30 jaar als één geheel onderhouden. Mijn tuin, inclusief het besproken grondstuk, is volledig omheind en maakt geen onderdeel uit van de publieke ruimte. Gelet hierop ben ik door verjaring eigenaar geworden van het stuk grond. Ik verzoek u mee te werken aan de kadastrale splitsing en de inschrijving van verkrijging van eigendom op te laten nemen in de openbare registers.	Uw verzoek is privaatrechtelijk van aard. U moet hierover tot overeenstemming komen met de huidige eigenaar en zaken notarieel laten vastleggen alvorens tot een kadastrale wijziging kan worden overgegaan. Dit zijn zaken die de gemeente niet regelt in het kader van het bestemmingsplan. Als blijkt dat op grond van de overeenkomst tussen u beiden een stuk grond alsnog de bestemming tuin toegekend moet krijgen dan kunnen wij dat wel in het bestemmingsplan regelen.
4	Het ontwerpbestemmingsplan zal naar mijn stellige indruk zorgen voor een behoorlijke waardevermindering van mijn woning. Ik overweeg dan ook de indiening van een planschadeclaim.	Voor planschade is in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een regeling opgenomen. Planschade is vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na wijziging van de planologie, in dit geval het bestemmingsplan. De schade die u claimt te leiden moet onomstotelijk

		worden vastgesteld door middel van een onafhankelijk onderzoek gebaseerd op de huidige planologische mogelijkheden, waarbij overigens wel rekening moet worden gehouden met een stuk maatschappelijk (eigen)risico. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van planschade ten gevolge van een ontwikkeling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend via onze website. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan heeft u nog 5 jaar de gelegenheid om planschade te claimen. Na 5 jaar vervalt dat recht. Zie voor meer informatie onze website www.stichts-evecht.nl .
5	Hoewel ik het liefst zou zien dat de geplande bouw geen doorgang vindt of de hoogte van het woonblok wordt verminderd, ben ik van mening dat compenserende maatregelen een deel van de aantasting van mijn woongenot op kunnen heffen. Zo zou ik graag zien dat op de grens tussen mijn volledige tuin en het parkeerterrein een stenen tuinmuur van minimaal 2 meter hoogte wordt gebouwd, zodat ik minder last heb van de uitlaatgassen in mijn tuin en niet direct zicht heb op de geparkeerde auto's. Ik heb dit grondstuk al meer dan 30 jaar in bezit en ben, door verjaring, inmiddels eigenaar van deze grond geworden. Hoewel ik van mening ben aanspraak te kunnen maken op het volledige grondstuk ben ik, samen met mijn dochters, bereid hierover met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan.	Zie ons antwoord onder punt 3.
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).		

3.9 Bolensteinsestraat 5-7, 12, 14-18-20-22, 38, Schippersgracht 17, Besselsesteeg 1, Harmonieweg 1-3-5

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Het vertrekpunt voor het ontwikkelen van het Harmonieplein en de omringende gebieden is het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpskern van Maarssendorp met een aantal speerpunten: 1 Gezellig plein creëren in het oude dorp - 'een aantrekkelijk dorpsplein' 2 Oplossen van de parkeerproblemen in het dorp - 'de verkeersafwikkeling en parkeren' 3 Verbeteren van de leefruimte voor de bewoners - 'een gewenste kwaliteitsimpuls'	De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt.

	De plannen die nu gepresenteerd worden in de bestemmingsplannen laten onzes inziens een tegengesteld beeld zien.	Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.
2	Bezwaar tegen de goot- (11m/13m) en nokhoogte(16m) van de nieuwe bouwwerken. In het huidige bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht, 1 juli 2008' zijn de goothoogte 6m en bouwhoogte 10m. Met een mogelijke vrijstelling tot goothoogte van 7,5m en bouwhoogte van 12m. Huidige beeld: 1 De bestaande woning Gaslaan 16 'Groen/Gele Kruisvilla' heeft een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m. 2 Het huidige appartementengebouw Harmonieplein, 'Haakgebouw, perceel Maarssen A 5129-A 5131-A 5133' heeft een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m. Zuidblok: 1 Een woonfunctie, 9 appartementen met in de plint een centrumfunctie - 13m goothoogte/16m bouwhoogte, achter/naast de karakteristieke villa. 2 De bouwvelop voor 34 woningen met zorg (, optie 36 woningen) - 13m goothoogte/16m bouwhoogte.	De stelling dat deze bouwhoogte niet passend zou zijn in het dorp wordt niet gedeeld. De architectuur moet wel goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10m) en hogere nokhoogte (max 16m). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een blok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa. De redelijk recente nieuwbouwwijk Op Buuren binnen de gemeente Stichtse Vecht laat zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt. In het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" zijn hiervoor ook richtlijnen opgenomen. Wij zijn ons ervan bewust dat de nieuwe invulling voor het gebied naast voordelen ook nadelen met zich meebrengt. De voordelen van woningbouw waaronder sociale woningbouw en behoud van voorzieningen zoals de bibliotheek en scholen wegen echter op tegen het nadeel dat u noemt aangaande uitzicht en zichtlijnen. Het is bijna onmogelijk om bestaand (uit)zicht in een dicht bebouwde omgeving te kunnen waarborgen. Zeker als binnenstedelijk bouwen (inbrei-locaties en functieverandering) verkozen wordt boven bouwen in het landelijk gebied.

	3 Met daar tussen de vier grondgebonden woningen van vier bouwla- gen. Deze grondgebonden woningen liggen grotendeels in de slag- schaduw van de aansluitende naastgelegen hoogbouwblokken. De opgenomen hoogten van de gebouwen in het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok', en in het concept 'Harmonieplein Noordblok', zijn tegengesteld met het karakter, het beschermd dorpsgezicht en de contouren van Maarssendorp. De zichtlijnen vanaf de Straatweg, de Gaslaan, de Bolensteinsestraat, de Bolensteinseweg, de Harmonie- weg, het Harmonieplein, de Raadhuisstraat, de Kerkweg, de Breed- straat -met de daarnaast en verder gelegen omgeving rond het Har- monieplein- worden aangetast en doorkruist.	Het gebied waar de ontwikkeling is gepland maakt geen onderdeel uit van het be- schermd dorpsgezicht maar grenst eraan. In zijn huidige vorm is er geen sprake van een bijzonder en kenmerkende inrichting die meerwaarde geeft aan het naast- gelegen beschermd dorpsgezicht. Behoud van de bestaande situatie is vanuit dat oogpunt bezien dan ook geen noodzaak.
3	Daarnaast heeft deze hoogte nog een aantal andere bezwaren: 1 Er zal tocht- en windhinder ontstaan. Door de engere doorgangen met de bestaande en nieuwe bouwwerken op het Harmonieplein. Door nieuwe wervelingen rondom bouw delen. 2 Er zal een weerkaatsing van geluid ontstaan als de omringende ge- bouwen rondom het plein 16m hoog worden. Een ongewenste klank- kast. Geluidhinder. 3 Daarnaast zal er altijd een deel van het plein schaduw hebben van de hoge gebouwen rondom het plein. En krijgen de bestaande onder- nemers veel meer schaduw op de terrassen. Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfunc- ties door de combinatie van lagere gebouwhoogten door vermindering van het aantal bouwlagen. In plaats van vier grondgebonden wonin- gen kan een lager appartementengebouw worden gerealiseerd.	In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. In 2006 is op dit punt wel een NEN 8100 uitgebracht waarmee windhinder kan worden berekend. Bij gebouwen die hoger zijn dan 30m is een windonderzoek een verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan. De gebouwen binnen deze gebiedsontwikkeling blijven hier ruimschoots onder. Binnen de akoestische onderzoeken is rekening gehouden met reflecties van geluid tegen gebouwen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van extreme geluid- hinder door een klankkast-effect. Er is nog voldoende ruimte rond de gebouwen voor het geluid om zich te verspreiden. De inrichting van de openbare ruimte met voldoende groen en bomen draagt hier ook in positieve zin aan bij. Er is onderzocht in hoeverre de nieuwbouw schaduwwerking tot gevolg heeft op de bestaande gebouwen. Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefkli- maat dat omringende percelen nog over voldoende zonlicht beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor zonlicht. De meeste gemeenten hanteren daarom de TNO-norm als richtlijn. Er is een lichte en een strenge norm. Binnen een dichtbe- bouwde omge-ving is het toepassen van de lichte TNO-norm gerechtvaardigd. Aan- gezien hier sprake is van een centrumgebied is binnen het onderzoek gebruik ge- maakt van deze norm. De 'lichte' TNO-norm luidt: ten minste 2 mogelijke bezon- ningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maan- den) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kun- nen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande situatie. Als een woning in de be- staande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten dan geldt die situatie als uitgangspunt.

		Uit de zonstudie blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond de gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" verandert de situatie voor wat betreft bezonning niet. Voor 10 woningen geldt dat er wel sprake is van een afname van zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie. Het gaat om de volgende woningen: • Bolensteinseweg 8 en 10 • Bolensteinsestraat 19 tot en met 33 Ondanks de afname voldoen bovengenoemde adressen allen aan de lichte TNO-norm. In het voorjaar en de zomer voldoen deze adressen ruimschoots aan de bovengenoemde norm van minimaal 2 zonuren per dag.
4	Het nieuwe plein moet minimaal 25 meter breed zijn. De tekeningen van het Zuidblok en het Noordblok tonen verspringende voorgevels. Met hierdoor versmallingen rondom het nieuwe plein. Hoe wordt voorkomen dat deze regel van 'minimaal 25 meter breed' niet wordt gecompenseerd in het Noordblok. Dat deze bouwwerken met parkeerplaatsen dicht op de bestaande gebouwen/-delen gebouwd worden. Wij maken bij voorbaat bezwaar tegen het compenseren van de tekorten aan breedte meters voor het nieuwe plein in het Noordblok. Alternatief: compactere bouwvolumes in het Zuidblok. De voorgevels van het Zuidblok gelijk met de gevellijn van het bestaande Haakgebouw. Hiervoor moet de plangrens van het Zuidblok naar binnen worden geschoven.	Het bouwvlak van het Zuidblok volgt aan de kant van het plein zoveel mogelijk de rooilijn van het haakgebouw. Alleen in de noordoost hoek is sprake van een verspringing die iets voorbij rooilijn met het haakgebouw komt. Gezien de afstand tussen beide bouwblokken en het tussenliggende fietspad is deze verspringing in de ruimte bijna niet waarneembaar. De rest van het Zuidblok blijft ruim binnen het bouwvlak. Voor het Noordblok zal hetzelfde gelden. Aangezien het bestemmingsplan voor het Noordblok nog niet ter inzage heeft gelegen kunnen wij een zienswijze die betrekking heeft op het Noordblok niet formeel beantwoorden. We zullen uw opmerking t.z.t wel meewegen bij de opstelling van het bestemmingsplan voor het Noordblok.
5	De berekeningen die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen zijn niet volledig en niet juist. Benoemd is dat de toekomstige gebouwen in het Zuidblok parkeerplaatsen over hebben. Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen in de dorpskern van Maarssen is niet beschreven. Er moet in de berekening voor de benodigde parkeerplekken rekening worden gehouden met de bestaande situatie. De bezoekers/gebruikers van 't Zand, van het woongebouw Harmonieplein (voorheen o.a. ING-kantoor), Supermarkt Dirk, Careyn/GGD, aanliggende ondernemingen parkeren nu in het plangebied. Deze plekken zijn gecompenseerd in het Zuidblok, maar worden toegevoegd in het Noordblok.	Niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan als optionele invulling zijn genoemd zijn of worden in de bestemmingsplannen overgenomen. Er wordt juist heel zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen. Daarnaast komt er een centrumfunctie op de begane grond van circa 100m². De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m²) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegen-

Parkeren voor het Zuidblok: te projecteren in het plan Zuidblok. De 'oud voor nieuw compensatie' behoort toe aan het Noordblok. Daarnaast parkeert het huidige bestemmingsverkeer Harmonieplein nu ook in het gebied Beethovenlaan/Bachplein/e.v. De bewoners/bezoekers van de Wilhelminaweg, Herengracht (met meerdere auto's, doch één parkeervergunning), van de Langegracht (autoluw) en de Schippersgracht (te weinig parkeerplaatsen door aanwezige terrassen en afvalcontainers) parkeren ook in het gebied Harmonieweg, Harmonieplein, Bolensteinestraat, Bolensteinseweg. Voor het deel van het Zuidblok voor woningen met zorg (zorgwoningen Snavelenburg) zijn geen parkeerplaatsen opgenomen omdat deze bewoners geen auto hebben. Deze bewoners hebben wel bezoekers en zorgverleners die met auto komen. Daarnaast worden deze woningen in de toekomst sociale huur woningen. Voor deze bewoners zijn wel degelijk parkeerplaatsen nodig die moeten worden meegenomen in de berekening. In de berekeningen Harmonieplein "Zuidblok", "Kindcentrum" en "Noordblok" zijn voor de eigen invullingen van de gebouwen onvoldoende parkeerplaatsen opgenomen. In het Noordblok komt mogelijk een gezondheidscentrum, nieuwe horeca en/of winkels. Naast bezoekers moeten de werknemers van deze ondernemingen kunnen parkeren. Dit is niet meegenomen in de berekeningen. Kortom de berekeningen lijken nu niet volledig en onjuist. Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.	heid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 80 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen. Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als "sterk stedelijk". In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdays (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum. Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel
--	--

		van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk. Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt. Aangezien deze onderzoeken in 2016 zijn uitgevoerd en in september 2019 nog eens zijn herhaald wordt een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies. De parkeervraag van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige brandweerkazerne wordt op eigen terrein opgevangen door middel van een parkeerkelder.
6	Uit het rapport 'BEA Paardenkastanje Harmonieplein, 17490, 31 aug. 2017' blijkt dat duurzame instandhouding van de boom mogelijk is als aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan: 1 Geen parkeerplaatsen onder de boom 2 Verbetering van de groeiplaats (gronddekking: tegels verwijderen) 3 Bescherming van de groeiplaats tijdens bouw en aanleg. In de bestemmingsplannen "Zuidblok" en "Kindcentrum" wordt benoemd dat er niet direct onder deze boom geparkeerd mag worden. De tekeningen laten een ander beeld zien. Hier zijn parkeerplaatsen opgenomen onder de breedte van de kruin van de kastanjeboom. Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.	De tekening in de toelichting van het bestemmingsplan komt uit het stedenbouwkundig plan dat de raad in maart 2017 heeft vastgesteld. De inrichting van de openbare ruimte is indicatief. Er wordt voor de openbare ruimte een speciaal plan ontworpen waarbij o.a. rekening wordt gehouden met de gegevens uit de recente verkeersonderzoeken, het advies uit het rapport inzake de monumentale boom en duurzaamheidseisen. Zie verder ons antwoord onder 5.
7	De afbeeldingen 5.9 van de toekomstige parkeersituatie, die is opgenomen in de ontwerpbestemmingsplannen, houden geen rekening met de huidige bestaande uitritten van de bouwdelen Harmonieweg 1-	Het inrichten van de openbare ruimte is geen eenvoudige opdracht. Naast de wensen van bewoners, ondernemers en andere gebruikers zijn er belangrijke wettelijke

	3 (Van Vredendaal, Verloskundigen-praktijk De Vecht, ZiNkraamzorg Maarssen, Uitvaartcentrum Van Dijk). De uitritten en de in-/uitgangen zijn nodig voor de bedrijfsvoering door de ondernemers. Uitritten worden bekend geacht te zijn, deze zijn vergund voor de percelen. Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.	eisen waar de openbare ruimte aan moet voldoen. Denk aan alle duurzaamheidseisen, eisen t.a.v. klimaat adaptatie, minimale afmetingen wegen en paden, eisen voor minder validen maar ook groen- en watercompensatie. Ook het gemeentelijk beleid voor openbare ruimte en duurzaamheid brengt eisen met zich mee. En laten we vooral de parkeeropgave niet vergeten. De uitritten die op dit moment zijn vergund en waar eigenaren recht op hebben, blijven in de nieuwe situatie in principe van kracht. In het voorjaar van 2019 zijn we begonnen met het verzamelen van al deze randvoorwaarden. Daarnaast hebben we bij onze gesprekspartners, namelijk de klankbordgroep en gebruikers van het Kindcentrum wensen opgehaald. Ook hebben wij dit voorjaar tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 28 mei 2019 gevraagd waar de voorkeur van de gemeenteraad naar uitgaat. Met alle bovengenoemde gegevens wordt een schetsontwerp gemaakt. Het schetsontwerp zal worden besproken met onze gesprekspartners. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van een nieuwe digitale tool (Maptionaire) om een grotere groep ondernemers en inwoners te kunnen vragen naar hun ideeën en wensen voor het Harmonieplein. Dit interactieve platform is een uitstekend hulpmiddel om het Harmonieplein in samenwerking met bewoners en belanghebbenden vorm te geven. Alle input die we ophalen met maptionaire bij alle stakeholders en inwoners, verwerken we in een ontwerp. Op deze manier worden heel veel inwoners betrokken bij de vormgeving van het Harmonieplein.
8	Deze plannen zorgen voor meer verkeerstromen in het oude dorp door de extra passanten (horeca, gezondheidscentra en winkels) en de extra bewoners (en visite), meer oversteek-/ kruispunten en 24/7 aanwezigheid van verkeer. Dit leidt tot druk met een fysiek en sociaal onveiliger dorpskern op en rondom het Harmonieplein. Hoe wordt een verkeersinfarct voorkomen, met de komst van al deze extra bewoners/werknemers/bezoekers/passanten, rondom spitsuren? We kennen één brug naar de A2/A12, één route richting de A27/A28, deels samenvallend over de Zuilense Ring. De Straatweg blijkt nu de alternatieve sluiproute van/naar de A2 te zijn.	Zoals onder punt 5 al is aangegeven worden niet alle functies die in het stedenbouwkundig plan zijn genoemd meegenomen in de bestemmingsplannen. Een groot deel van de functies is al aanwezig in het gebied en krijgt alleen nieuwe huisvesting. Er zijn ook functies die verdwijnen (maatschappelijk complex bij Groene Kruis gebouw en theater 't Zand) en die vervangen worden door 100m2 centrumfunctie in Zuidblok, 350m2 horecafunctie in Noordblok en 81 woningen waarvan 1 woning in het monumentale Groene Kruisgebouw. Feitelijk is er dus geen sprake van een enorme toename van verkeersstromen en verkeersintensiteiten die een wezenlijke invloed hebben op de bereikbaarheid en doorstroming van het omliggende gebied en toe leidende wegen. Het autoverkeer van en naar de parkeerplaatsen in het Noordblok wordt afgewikkeld via de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg. Uit het verkeersonderzoek blijkt een beperkte toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. De hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim binnen de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004]. Overigens moet de toename in perspectief worden geplaatst. Op de plek van het Noordblok en Zuidblok ligt theater 't Zand.

	Het theater biedt ruimte voor 500 gasten. Het theater werd ook gebruikt voor feesten en partijen. De verkeersaantrekkende werking van deze voorziening is nu buiten beschouwing gelaten, omdat het theater al enige jaren slecht functioneerde. Neemt niet weg dat er een periode is geweest dat het theater wel functioneerde en daarmee de nodige verkeersgeneratie tot gevolg had, waaronder in de avond en nachtperiode. Vanuit verkeerskundig oogpunt is ook gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langspaarkeervakken. Als het kind is afgegeven rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straatweg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langspaarkeerplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. In de Gaslaan worden ook langspaarkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op “wildparkeren” bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-
--	--

		Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluipverkeer ontstaat. Terwijl elke vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden. De entree van de twee basisscholen is aan de kant van het nieuwe Harmonieplein, hetgeen voor de schoolkinderen veilig is. Het plein is namelijk vrij van autoverkeer. Het bestaande fietspad over het bestaande Harmonieplein betreft een hoofdverbinding voor fietsverkeer. Omdat het fietspad vrij ligt van het autoverkeer ontstaat voor fietsers een veilige situatie. De verkeerssituatie rondom het fietspad blijft ongeveer gelijk aan de huidige situatie. Er zijn een paar plekken die bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aandacht verdienen, omdat fietsers geconfronteerd worden met kruisend autoverkeer. Dat zijn de bestaande kruisingen Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan en Harmonieplein-Bolensteinsestraat en de nieuwe plek bij de uitgang van het Zuidblok.
9	Het verkeer geeft trillingshinder bij de bestaande woningen die veelal 'met funderingen op staal' (geen heiwerk, -palen, ed.) zijn gebouwd.	Gezien het type bestrating op de omringende wegen en het aantal vervoersbewegingen van voornamelijk personenauto's zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare trillingshinder. Gezien de functies die zijn voorzien binnen de gebiedsontwikkeling wordt er ook geen aanzienlijke toename van vrachtverkeer verwacht. Zwaar vrachtverkeer kan leiden tot voelbare trillingen. Dit zou aan de orde kunnen zijn bij de bouwfase. Of dit ook zal leiden tot overschrijding van grenswaarden is afhankelijk van de trillingsniveaus en vooral ook het aantal vervoersbewegingen van de vrachtwagens. Voordat gestart wordt met de bouw zal daarom een bouwlogistiek plan gemaakt moeten worden waarin dit soort zaken inzichtelijk worden gemaakt en gekeken wordt naar mogelijke oplossingen. Als daar aanleiding voor is kunnen trillingen tijdens de bouwfase worden gemeten middels trillingsmeters op de gevels.
10	Daarbij geeft 24/7 aanwezig verkeer extra geluidsoverlast voor de huidige bewoners in de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat, -weg en de Schippersgracht. Ook door de nieuwe parkeerplaatsen van het deelplan Noordblok. De route van en naar deze parkeerplaatsen met de verkeerstroom rondom de monumentale boom en onder/achter het Noordblok.	Uit het verkeersonderzoek blijkt een toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. Op dit moment bieden de aanwezige wegen al de mogelijkheid om dag en nacht te gebruiken echter nemen de vervoersbewegingen in de avond en nachtperiode aanzienlijk af gezien het definitief verdwijnen van theater 't Zand dat naast theatervoorstellingen ook ruimte bood voor feesten en partijen. De hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim onder de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004]. Dat er dus sprake zal zijn van dag en nacht geluidsoverlast door verkeer is niet aan de orde. Daar komt bij dat hier sprake is van een centrumgebied en niet een rustige

		woonwijk. Het aanbod van verkeer en de momenten dat men verkeer kan verwachten zijn anders. De geluidbelasting van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in het Noordblok zijn akoestisch berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT), als gevolg van de verkeersaantrekkende werking vanwege het Harmonieplein, ten hoogste 50 dB(A) bedraagt bij de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode, zoals gesteld in het de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd.
11	Voor de kiss&ride strook van het Kindcentrum zal de rijrichting in de Gaslaan gewijzigd worden van de Kerkweg naar de Bolensteinseweg. De huidige verkeersblokkade in de Gaslaan naast de Kerk Open Hof wordt verwijderd. De Gaslaan wordt hierdoor een extra weg langs de Straatweg (doorgaande route). De route kruist het huidige fietspad over het Harmonieplein vanaf de Breedstraat. Tevens kruist dit fietspad de 'eigen weg' achter het Zuidblok. Een drukke bestaande fietsroute wordt intensiever gekruist, hetgeen de verkeersveiligheid niet verhoogd maar verlaagd.	Zie ons antwoord onder punt 8.
12	Speelplein en de ingangen van het Kindcentrum zijn aan de zijde van het nieuwe plein, tussen het Zuid- en Noordblok, geprojecteerd. Voor de fietsen van de scholieren, bezoekers en personeel zijn een aantal plaatsen op het schoolplein van het Kindcentrum voorzien. Maar niet voldoende. Hiervoor worden voorzieningen opgenomen op het trottoir langs de Harmonieweg aan de zijde van het woongebouw 'Bolensteinse Poort' Bolensteinsestraat 19 t/m 33 (presentatie stedenbouwkundige). Fietsen van bezoekers en gebruikers Kindcentrum moeten op eigen terrein worden geparkeerd. De openbare ruimte dient mede voor overige bezoekers in het gebied. Voor de sociale veiligheid behoren de ouders/verzorgers de schoolkinderen binnen de 'hekken' van het Kindcentrum te ontmoeten. In de huidige situatie van Het Kompas Bolensteinsestraat is het schoolplein groot genoeg voor fietsen, spelen en ontmoetingen. Voor het brengen en halen van de kinderen staan de ouders/verzorgers op de Harmonieweg en hinderen het verkeer en de ondernemingen. Sociaal en fysiek onveilige situaties zijn het gevolg.	Zie het antwoord onder 7. In het ontwerp voor de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met alle gebruikers van het openbaar gebied. Uw voorstel om de ingang van het Kindcentrum alleen vanaf de Bolensteinseweg te laten plaatsvinden is niet wenselijk. Het Kindcentrum krijgt verschillende ingangen, namelijk de toegang naar de twee basisscholen vanaf het Harmonieplein waar ook het schoolplein gelegen is, een ingang voor het Kinderdagverblijf aan de Bolensteinseweg en 1 nooduitgang aan de Gaslaan. De keuze voor deze ontsluiting van het gebouw is o.a. gelegen in verkeersveiligheid. De kant van het Harmonieplein is namelijk de verkeersluwe kant zonder doorgaande routes hetgeen voor basis-schoolleerlingen die veelal met de fiets komen te prefereren is. Daarnaast is hier ruimte aanwezig om voorzieningen te maken voor de fietsen. Het nieuwe schoolplein is onvoldoende groot om ook de fietsen hierop te parkeren. Het schoolplein, wat voor twee scholen gezamenlijk is, valt qua ruimte net binnen de norm. Daarom is besloten de stallingsruimte voor de fietsen op het Harmonieplein te realiseren.

	Alternatief: de toegangen tot het Kindcentrum vanaf de Bolensteinseweg. Vanuit de bestaande route vanaf de Straatweg naar de Wilhelminaweg. Met voldoende ruimte, op eigen terrein, om fietsen te parkeren. Om brengen en afhalen te faciliteren.	
13	Neem de huidige sociale en fysiek onveilige situaties weg door gebruik te blijven maken van de aanwezige private ruimten en direct aanliggende openbare ruimten. Bouw de percelen niet volledig vol. Het behouden en verbeteren van het leefklimaat, door het weglaten van nieuwe knelpunten.	Zoals onder punt 1 al is aangegeven is er gekozen voor een geheel nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Het is niet wenselijk de bestaande bouwvlakken als uitgangspunt te nemen. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van huidige versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. Daarnaast is bewust gekozen voor de functie wonen in combinatie met de herhuisvesting van de bibliotheek (circa 350m²), een horecagelegenheid van maximaal 350m² en een kleine centrumfunctie van circa 100m². De functies in het Kindcentrum zijn al aanwezig in het gebied maar worden nu samengevoegd in één gebouw. In ruil voor het toevoegen van 81 nieuwe woningen (50 in Zuidblok en 31 in Noordblok) vervalt een theater met ruimte voor 500 gasten en de mogelijkheid voor feesten en partijen. Voor deze nieuwe inrichting worden extra parkeerplaatsen gemaakt om te kunnen voldoen aan de normen die daar tegenwoordig voor staan. Er is dus geen sprake van ondoordacht toevoegen van functies in het centrum van Maarsse-dorp. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is de gebiedsontwikkeling ook onderwerp geweest van verschillende onderzoeken. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met o.a. verkeersveiligheid maar ook met nieuwe groenvoorzieningen.
14	Het ontwikkelgebied heeft naast de monumentale kastanjeboom meer oudere bomen (o.a. Winterlinde, ca. 25-jarig). Nu lijkt het erop dat deze bomen worden verwijderd. Wij maken hier bezwaar tegen. Bomen zijn van belang voor een goede kwaliteit van de lucht die wij inademen omdat zij de CO₂ die wij produceren afbreken. Gelet op de vele extra gebouwen en bewoners die nu beoogd zijn in de ontwerpbestemmingsplannen moeten deze bomen juist behouden worden. Deze bomen bieden plaats aan de dieren in het gebied. Benoemd zijn diverse vogels en de vleermuizen. Tevens zijn er bijen en hommels door de nectar tijdens de bloei van bomen (, struiken, beplanting). De bomen zijn door de bladmassa gewenste schaduwbomen. De aanvullende openbare verlichtingen rond de extra parkeerhavens en langs de aangepaste verkeersroute kan extra overlast voor de natuur opleveren. Alternatief: behouden en uitbreiden van groen i.p.v. parkeren en verkeer.	Aangezien het hele gebied opnieuw wordt ingericht qua bebouwing en openbare ruimte is de kans gering dat we de betreffende bomen kunnen laten staan. De enige boom waar we voorzieningen voor treffen om deze op de bestaande plek te behouden is de monumentale kastanjeboom. Uw argumenten om de bomen te behouden of terug te brengen geven wij mee aan de architect die de openbare ruimte zal ontwerpen. We zullen laten onderzoeken of we de betreffende bomen tijdelijk in depot kunnen plaatsen zodat we ze terug kunnen planten in de nieuwe situatie. In het ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte zal zeker aandacht zijn voor nieuw groen. Groen speelt immers een belangrijke rol bij de biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten), bieden van verkoeling in de zomer en het afvangen van fijnstof. Daarnaast is groen heel sfeerbepalend voor een gebied hetgeen de kwaliteit van de omgeving alleen maar ten goede komt.

15	In de bestemmingsplannen Kindcentrum en Zuidblok wordt gesproken over de maatregelen die genomen worden voor de geluidsoverlast op geveldelen van gebouwdelen door verkeerslawaaï Straatweg. Daarnaast is een akoestisch onderzoek Kindcentrum opgesteld. Het woongebouw 'Bolensteinse Poort' Bolensteinsestraat 19 t/m 33 grenst aan het Kindcentrum. Naast privacy die door de plaats en inrichting van het plein wordt weggenomen, is een forse geluidbelasting van het Kindcentrum op het woongebouw het gevolg. In beide rapporten ontbreken de belastingen en mogelijke oplossingen met betrekking tot de woningen/woongebouwen aan de Bolensteinsestraat en de Harmonieweg. Alternatief: het schoolplein/speelgebied van het Kindcentrum projecteren langs de Bolensteinseweg, gelijk de huidige situatie. Hier zijn de afstanden naar de woningen ruim en bestaand.	In de bestaande situatie liggen de schoolpleinen niet alleen aan de Bolensteinseweg. De schoolpleinen liggen rond de bestaande scholen en grenzen direct aan het appartementencomplex Bolensteinsepoort. De geluidsbelasting als gevolg van spelende kinderen op het schoolplein van het Kindcentrum is berekend in het akoestisch onderzoek (Geluid op omgeving vanwege Kindcentrum, 12-02-2019 Antea). Naast de toekomstige situatie is ook de bestaande situatie in beeld gebracht. Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de door u genoemde woningen licht afneemt en dat de maximale geluidsniveaus afnemen of gelijk zijn aan de huidige situatie. In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om de maximale geluidbelasting te kunnen garanderen. Dat door de plaatsing van het schoolplein bij het Kindcentrum de privacy van bewoners van appartementencomplex Bolensteinsepoort nadelig wordt beïnvloed delen wij niet. Op dit moment grenzen de schoolpleinen van Het Kompas en van Wereldkidz direct aan het perceel van het appartementencomplex. Daarnaast staan de bestaande schoolgebouwen op niet geringe afstand. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het Harmonieplein komt het appartementencomplex aan de kant waar de ingang is helemaal vrij te liggen. Ruimtelijk gezien is dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.
17	Door bemaling treden risico's op zoals beschreven in het Bemalingsadvies Gebiedsontwikkeling Harmonieplein/centrumplan Maarssen - oktober 2017. Voor het Kindcentrum en het Zuidblok (en het Noordblok,) zijn risico's 'mogelijk en 'niet aannemelijk' ingeschat gerelateerd aan uitgangspunten en aannamen: 'de exacte aanlegdiepte is niet bekend'. Voor het Noordblok is een stallingsgarage gepland waarvoor de grondwaterstand moet worden verlaagd. Dit zijn risico's. Risico's voor bestaande bebouwing nabijgelegen en verder gelegen (>1km) (monumentale) panden in de dorpskern. Naast de wijze van funderen en heiverken voor de bouwdelen. Vanaf 2021 zal circulair bouwen toegepast moeten worden. In de Bestemmingsplannen moet een toelichting worden gevoegd hoe dit toegepast wordt in het plangebied en de gebouwen. Alternatief: Geen nieuwe (deels) ondergrondse garage bouwen. Bouw circulair en gebruik het huidig aanwezige palenplan met de huidige verdiept liggende bouwlaag -1 van de bibliotheek voor het stallen en parkeren.	Circulair bouwen komt voort uit de circulaire economie waar het draait om slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen waardoor deze oneindig hergebruikt kunnen worden. Vandaar de naam circulair ofwel een kringloop. Wij zijn ons heel bewust van de noodzaak om duurzaam te bouwen. Circulair bouwen maakt daar onlosmakelijk onderdeel van uit. Als gemeente kijken we naar de mogelijkheden om materialen her te gebruiken. Niet alleen vanuit duurzaamheidsoogpunt maar ook uit een oogpunt van kostenbesparing. Verder kijken we kritisch naar het gebruik van bouwmaterialen. Circulair bouwen sluit overigens nieuwbouw niet uit. Over de wijze hoe het parkeren wordt opgelost binnen het Noordblok wordt nog nagedacht. Een ondergrondse parkeergarage behoort tot de mogelijkheden. Of de bestaande ondergrondse constructie van de bibliotheek kan worden (her)gebruikt is niet aannemelijk maar kunnen wij op dit moment ook niet uitsluiten. Dat het verlagen van de grondwaterstand risico's met zich meebrengt voor omliggende gebouwen is bekend. Daarom hebben wij in dit stadium een rapport laten maken om dat risico in te schatten. Tijdens de uitvoering zal hier zeker aandacht voor zijn.

18	Sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand is kraken per 1 oktober 2010 verboden. Met de invoering van de wet wordt voorkomen dat leegstaande panden gekraakt worden en de leegstand terug te dringen. Als een pand na zes maanden nog steeds leeg staat, dient de eigenaar verplicht de leegstand te melden bij gemeente. Indien het pand langer dan een jaar leeg staat, kan de gemeente een aanbeveling doen, waarbij een gebruiker aangewezen wordt. Naast het bijeenkomstgebouw 't Zand was Kinderdagverblijf 't Opstapje gevestigd dat al leeg staat. 't Zand zelf staat niet leeg, de inventaris is aanwezig maar er is geen actief gebruik sinds medio november 2018. De begroeiing en de voorzieningen tonen geen/verminderd onderhoud. Alternatief: Zo lang de procedures Bestemmingsplannen en Omgevingsvergunningen lopend zijn de bouwdelen tijdelijk (her-) gebruiken.	Wij hebben kennis genomen van uw zorg en zullen met de eigenaar van 't Zand overleggen of het mogelijk is een oppasdienst in te schakelen. Voor de school zal ook een oppasdienst worden ingeschakeld als het slopen nog lang op zich laat wachten.
19	Hoe wordt voorkomen dat de bewoners en ondernemers niet jarenlang overlast hebben van de nieuw en verbouw? 1 Hoe lang gaan de verschillende projecten duren. 2 Waar komen de bouwkeet/-materieel/materialen te staan? 3 Hoe wordt het bouwverkeer door het ontwikkelingsgebied geleid en opgesteld? 4 Hoe wordt voorkomen dat de huidige parkeerplaatsen minder/niet toegankelijk zijn tijdens de bouw? Mede gelet op het feit dat het Noordblok als laatste van start zal gaan. Alternatief: 1 De percelen niet volledig bebouwen. 2 Het Noordblok beperken: de huidige bibliotheek binnen het bestaande perceel wijzigen 3 Bouwplaats binnen het betreffende perceel inrichten. 4 Een bouwweg aanleggen voor het Noordblok en Zuidblok vanaf de Kerkweg/Harmonieplein. 5 Een bouwweg aanleggen voor het Kindcentrum vanaf de rotonde Straatweg/Bolensteinseweg over de Gaslaan.	De uitvoering van de gebiedsontwikkeling zal in fases plaatsvinden. Elke bouwfase zal naar verwachting 12 tot 14 maanden in beslag nemen. De kans is aanwezig dat de bouwfasen van het Kindcentrum en het Zuidblok elkaar gaan overlappen. Elke bouwactiviteit neemt overlast met zich mee. Daarom is het belangrijk om een goed bouwlogistiek plan te maken waarin aandacht is voor het bouwverkeer en de veiligheid en parkeerbehoefte van bestaande gebruikers. Hierover zullen wij t.z.t met de klankbordgroep en ondernemersvereniging van gedachten wisselen. Op dit moment bevinden we ons echter nog in de bestemmingsplanfase. Deze fase moet eerst met succes worden afgerond eer wij verder kunnen met plannen inzake de uitvoering.
20	Gelet op het vertrekpunt van de start voor het ontwikkelen van deze plannen zijn wij van mening dat het plaatsen van zoveel extra gebouwen/woningen in het oude dorp geen positief effect heeft op de leefbaarheid van het oude dorp en niet zal leiden tot een gezelliger Harmonieplein. Eerder een verslechtering omdat: 1 Nog minder leefruimte voor bewoners (en hun kinderen) 2 Minder groenvoorzieningen	In de bovenstaande punten zijn wij uitgebreid ingegaan op uw zienswijzen. Dat de gebiedsontwikkeling Harmonieplein zal leiden tot een verslechtering van de bestaande situatie delen wij niet. Door de nieuwe stedenbouwkundige inrichting van het gebied zal een veel ruimtelijker geheel ontstaan dan de versnipperde open ruimtes in de bestaande situatie. Vooral het nieuwe plein zal een aanvulling vormen. Er zal ook ruimte zijn voor bestaande en nieuwe groenvoorziening.

	3 Concurrentie voor de huidige ondernemers 4 Groter tekort aan parkeergelegenheid Het oude dorp van Maarssen is geen geschikte plek als oplossing voor de bestaande woningtekorten in de gemeente Stichtse Vecht. Hiervoor is het ontwikkelgebied echt te klein als je het verbeteren van de leefbaarheid en het creëren van een gezellig dorpsplein als vestrekpunt hebt. Alternatief: Als je dit wil oplossen doe je dit aan de rand van het dorp en niet in het dorp.	Dat er concurrentie zal ontstaan met huidige ondernemers zijn wij niet met u eens. Er wordt immers geen enorme toename van het aantal BVO centrumfuncties voorzien. Er is sprake van 1 centrumfunctie van circa 100m2 in het Zuidblok en 1 horecafunctie van 350m2 in het Noordblok. Als bij de opstelling van het Noordblok blijkt dat de nu voorziene 350m2 te ruim is dan kan gekeken worden naar een andere centrum invulling. Uit de verkeersonderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt dat de gebiedsontwikkeling Harmonieplein kan voldoen aan de uitgangspunten en normen die zijn opgenomen in het GVVP. Er worden zelfs meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan noodzakelijk is voor de gebiedsontwikkeling waarmee op de drukste momenten van de week 14 parkeerplaatsen extra voorradig zijn voor dit deel van het centrumgebied. Daarnaast wordt gekeken naar optimalisatie van de bestaande parkeerplaatsen rond het haakgebouw en in de Gaslaan. Uw voorstel om de behoefte aan woningbouw vooral aan de rand van het dorp te zoeken en niet in het dorp zelf klinkt sympathiek maar is niet realistisch. De kern Maarssen is omringd door een stedelijke contour (rode contour). Hiermee wordt voorkomen dat het landelijk gebied gebruikt wordt voor verdere verstedelijking. Naast wonen is er immers ook behoefte aan ruimte om te recreëren en natuur te ontwikkelen. Inbreidingslocaties zijn voor onze gemeente dan ook de enige optie om aan de behoefte aan woningen te kunnen voldoen. Daar komt bij dat vooral ouderen een grote behoefte hebben om in het centrum te wonen dicht bij de voorzieningen. Deze ontwikkeling voorziet in die behoefte.
21	Aangedragen oplossingen: 1 Verlaag de hoogte van de gebouwen. 2 Minder bewoners minder auto's -> positief effect op de leefbaarheid en parkeerproblemen in het oude dorp. 3 Lagere gebouwen die beter passen in het oude dorpsgezicht. We zijn immers geen stad. 4 Minder schaduw op het nieuwe Harmonieplein. 5 Geen windtunnel tussen de gebouwen. 6 Minder weerkaatsing van het geluid op het nieuwe plein 7 Het verwijderen van de 4 grondgebonden woningen in het Zuid-blok en het realiseren van een lager appartementengebouw. 8 Het oplossen van het woningtekort aan een rand van het dorp en niet in de oude dorpskern.	Zie ons antwoord onder punt 20 en alle voorgaande punten.

9 Plaats een gezondheidscentrum in een gebied wat goed bereikbaar is en voldoende parkeergelegenheid heeft, in plaats van in de kern van een dorp wat al te kampen heeft met parkeerproblemen. De oplossingen dragen bij aan het creëren van een gezelliger en passend dorpsplein. Wat ook een positievere bijdrage zal hebben op de leefbaarheid van het oude dorp voor bewoners, maar ook voor passanten.	
Aanpassingen: De zienswijze heeft aanleiding gegeven paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting aan te passen n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019).	

3.10 Bolensteinsestraat 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, Bolensteinseweg 4, 6, 8, 10

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Inzicht in de impact van de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein ontbreekt. Zowel het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar” als het “Harmonieplein Zuidblok” maken deel uit van de stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” gelegen in het hart van Maarssen-dorp. Later zal ook het ontwerpbestemmingsplan “Harmonieplein Noordblok” ter inzage liggen. In de toelichting wordt op pagina 7 gesteld dat de fasering van de drie deelgebieden niet gelijk oplopen waardoor ervoor is gekozen voor elk deelgebied een apart bestemmingsplan op te stellen. Hiermee zou onnodige vertraging worden voorkomen. Ten eerste merken wij op dat thans zowel het ontwerpbestemmingsplan Kindcentrum als Zuidblok ter inzage liggen. Daarmee wordt de stelling dat het combineren van deelgebieden tot vertraging zou leiden door de gemeente reeds zelf gedeeltelijk ontkracht.	Er is een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. De basis van de gebiedsontwikkeling ligt daarmee vast en kan nader worden uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is altijd uitgegaan van verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgevoerd. Voor het Kindcentrum en het Zuidblok is voldoende informatie beschikbaar in de vorm van overeenkomsten en schetsontwerpen van de gebouwen om tot ontwerpbestemmingsplannen te komen. Het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. In de onderzoeken die zijn uitgevoerd is ook de ontwikkeling van het Noordblok en plein meegenomen. Neem als voorbeeld het akoestische onderzoek van het schoolplein waarin de uitgangspunten voor het Noordblok, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, als uitgangspunt zijn meegenomen. En de verkeersonderzoeken waarin eveneens de voorgenomen functies voor het Noordblok zijn meegenomen. Wij hebben op grond van de zienswijzen wel aanvullend de geluidsbelasting van de mogelijk te ontwikkelen terrassen en evenementen op het plein inzichtelijk gemaakt. Met de input van deze onderzoeken kunnen de we de regels in het bestemmingsplan voor het Noordblok gericht vorm geven. Dat de impact van de totale gebiedsontwikkeling van het Harmonieplein niet inzichtelijk is gemaakt is niet juist.
2	De gebouwen die zijn geprojecteerd in het Noordblok worden gebruikt in het akoestisch onderzoek van het Kindcentrum (Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum Antegroep dd 12 februari	Er is een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. De contouren van de nieuwe bouwblokken en gewenste bouwmassa kunnen gebruikt worden als uitgangspunt voor de onderzoeken. Ook de mogelijke functies

	2019). In dit onderzoek van 12 februari is uitsluitend beoordeeld wat de geluidbelasting op de omgeving wordt vanwege het Kindcentrum. De geluidbelasting vanwege de overige ontwikkelingen aan het Harmonieplein is buiten beschouwing gelaten in deze berekening. In de modellering van dit akoestisch model is evenwel aangenomen dat de overige ontwikkelingen weldegelijk doorgang vinden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de overzichtstekeningen die in de bijlagen van het akoestisch rapport zijn opgenomen. Alle nieuwe bebouwing dat aan het Harmonieplein zal worden opgericht maakt onderdeel uit van de akoestisch modellering. Daarnaast zijn op het Noordblok ontvangerpunten gelegd voor de woningen (geluidgevoelige objecten) die daar in de toekomst zullen worden gerealiseerd. In het akoestisch onderzoek van 12 februari 2019 wordt op pagina 10 van 29 boven en onder afbeelding 3.2 het volgende aangegeven: "In onderstaande afbeelding 3.2 is een impressie weergegeven van een mogelijke invulling van de herontwikkeling rond het Harmonieplein (concept stedenbouwkundig plan oktober 2017), uitgaande van één centraal schoolplein aan het Harmonieplein. Zoals gezegd zijn de resultaten van de akoestische doorrekening en uitwerking van benodigde maatregelen zoals gepresenteerd in onderliggend rapport, gebaseerd op dit ontwerp. Het onderzoek is, zoals gezegd, bedoeld om aan te tonen of het plan voor het Kindcentrum haalbaar/uitvoerbaar is. Dus men maakt bij het akoestisch onderzoek gebruik van de bebouwing die op grond van een nog uit te werken deelplan mag worden opgericht. Daarmee zijn dus hoogte, afmetingen en (geluidgevoelige) functies al vastgelegd voor het Noordblok doch wil men met het onderzoek Kindcentrum enkel aantonen of de geluidbelasting die vanwege het Kindcentrum optreedt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.	zijn in het stedenbouwkundig plan benoemd. Om het effect van het Kindcentrum op de omgeving te beoordelen is voor het Noordblok de invulling van het stedenbouwkundig plan gebruikt. Wij zien niet dat wij daarmee zijn uitgegaan van verkeerde aannames. Het akoestisch onderzoek van 12 februari 2019 laat zien wat het effect van het Kindcentrum is op de bestaande omgeving. Daarnaast is duidelijk gemaakt wat de effecten zullen zijn op de nieuwe woningen als gebouwd wordt conform het stedenbouwkundig plan. Met dit onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling van het Kindcentrum onder voorwaarden passend is. De voorwaarden zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De geluideffecten voor bestaande en nieuwe woningen rond het Kindcentrum worden, gezien de ligging van de woningen op korte afstand van het Kindcentrum, voornamelijk bepaald door kindgeluid op het schoolplein. Hiernaar is specifiek onderzoek gedaan. Verschillende soorten geluiden zoals stemgeluid van kinderen of verkeersgeluid op straat kunnen niet zondermeer bij elkaar worden geteld. Dit omdat de toetsingscriteria veelal per soort geluidbron zijn geformuleerd en de beoordelingscriteria verschillen, vanwege verschil in hinderbeleving tussen de geluidsoorten. Dat neemt niet weg dat alle effecten zijn onderzocht en beschreven, dus ook de mogelijke gebruiksfuncties van het Noordblok en de openbare ruimte (parkeren, verkeer, terrassen en evenementen). Voor de geluidseffecten van terrassen en evenementen op het plein zijn aanvullende geluidsrapporten gemaakt. Met behulp van deze rapporten kunnen speciale regels en voorwaardelijke verplichtingen worden gemaakt voor het bestemmingsplan Noordblok.
3	Eenzelfde constatering kan worden gedaan voor het memo Beschouwing geluideffecten Harmonieplein te Maarssen Anteagroep dd 17 juli 2018 dat thans ter inzage ligt. In dat memo worden de effecten van de functies die zijn voorzien in het Noordblok, zoals horeca in de plint, bovenwoningen en dergelijke, akoestisch beschouwd. Dit duidt er naar onze mening toch op dat ook het Noordblok gereed lijkt te zijn voor publicatie middels een ontwerpbestemmingsplan dan wel voltooiing van het deelplan niet lang meer op zich laat wachten. Het	De gegevens die worden genoemd staan in het stedenbouwkundig plan dat op 7 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is mogelijk op grond van dit stedenbouwkundig plan een ontwerpbestemmingsplan te maken voor het Noordblok. Dit is om andere reden niet gewenst. De gemeente wil deze locatie niet zelf ontwikkelen en zal de gronden op de markt aanbieden. Gelijk als bij het Domineeslaantje in Breukelen zullen wij ontwikkelaars vragen een schetsplan in te dienen. Op grond van het plan maken wij een keuze

	argument van de gemeente dat vertraging zou optreden wanneer de drie deelplannen gelijktijdig moeten worden gepubliceerd lijkt naar onze mening dan ook niet steekhoudend.	welke ontwikkelaar de locatie mag ontwikkelen. Deze ontwikkelaar koopt vervolgens de grond van de gemeente om zijn plan te kunnen realiseren. Pas daarna zal een ontwerpbestemmingsplan worden gemaakt en niet eerder. De onderzoeksgegevens van o.a. het Kindcentrum en verkeer vormen belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Noordblok. Verder geeft u met deze zienswijze zelf al aan dat de effecten van het Noordblok op de omgeving wel degelijk zijn onderzocht en als onderdeel van het bestemmingsplan Kindcentrum en Zuidblok zijn meegenomen. Van het doelbewust achterwege laten van gegevens of het niet willen tonen van de totale impact op de omgeving is dan ook geen sprake.
4	Daarbij merken wij op dat de bebouwing van het nog uit te werken deelplan Noordblok nu is vastgelegd en onderdeel uitmaakt van het deelplan Kindcentrum. Wanneer de uitgangspunten van het deelplan Noordblok wijzigen zullen ook de uitgangspunten voor de onderzoeken die bij het Kindcentrum en Zuidblok zijn gebruikt niet langer juist zijn. Hoe gaat de gemeente daar dan mee om? Dit lijkt niet alleen onhandig maar ook procedureel onjuist.	Wij delen uw mening niet dat het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen die een totale gebiedsontwikkeling mogelijk maken procedureel onjuist zou zijn. Het is immer ook mogelijk een globaal bestemmingsplan te maken dat gefaseerd nader wordt uitgewerkt. Dat de uitgangspunten en daarmee de conclusies voor de akoestische onderzoeken van het Kindcentrum ten aanzien van het Noordblok wijzigen zien wij niet. Voor de berekening van de akoestische impact vormen als uitgangspunt de contouren van de bestaande woningen en voor de nieuwbouw de bouwcontouren in het stedenbouwkundig plan. Het onderzoek kan nu juist als hulpmiddel dienen voor de nadere inrichting van het Zuidblok en vooral het Noordblok. Men moet immers rekening houden met de maximaal toegestane gevelbelasting die in het akoestisch onderzoek is weergegeven. Eventuele wijzigingen in het plan Noordblok zullen in het kader van het bestemmingsplan Noordblok nader moeten worden beschouwd. De kaders die in het bestemmingsplan Kindcentrum en Zuidblok ten aanzien van geluid Kindcentrum zijn gesteld, zijn hiervoor leidend. Eventuele wijzigingen in plan Noordblok hebben daarom geen gevolgen voor (de onderbouwing van) het bestemmingsplan Zuidblok of Kindcentrum.
5	Wat de redenen ook mogen zijn voor de gefaseerde aanpak die door de gemeente wordt gehanteerd, feit is dat de gemeente er belang bij kan hebben het totale stedenbouwkundige plan op te knippen. Met het opknippen wordt er immers voor omwonenden geen helder inzicht verschaft van de impact die de totale ontwikkeling van het hart van Maarssen-dorp met zich mee zal brengen. Door steeds deelplannen uit te werken wordt telkenmale slechts een gedeelte van de hinderbeleving beoordeeld en wordt de mogelijke hinder vanwege de totale herontwikkeling achterwege of onderbelicht gelaten.	Gezien de transparante manier waarop wij de klankbordgroep en bewoners via onze speciale website van informatie hebben voorzien, is er geen reden aan te nemen dat er sprake is van een “verborgen agenda”. Door te starten met een stedenbouwkundig plan, dat qua ruimtelijke impact nader is onderzocht, is de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling in de basis inzichtelijk gemaakt. We hadden ervoor kunnen kiezen dit stedenbouwkundig plan en bijbehorende onderzoeken direct in een bestemmingsplan te gieten. Dan hadden we veel aannames moeten doen aan gezien het uiteindelijke ontwerp voor het bouwplan en de te realiseren functies nog niet duidelijk zijn. Door de bestemmingsplannen en bijbehorende onderzoeken zoveel mogelijk aan te sluiten op een concreet bouwplan (schetsontwerp of voorlopig

Nu de gemeente heeft besloten het stedenbouwkundige plan in drie deelgebieden op te knippen wordt de hinderbeoordeling van het totale plan eveneens opgeknipt in drie stukken. Als voorbeeld nemen we nogmaals het hinderaspect geluid. Voor dit aspect moet worden getoetst in hoeverre met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan nog altijd een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor omwonenden. Dit maakt dat middels een akoestisch onderzoek inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbelasting optreedt ter plaatse van onze woningen vanwege de functies die volgens het bestemmingsplan kunnen worden opgericht. Daarbij moet naar onze mening worden gekeken naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan deze functies biedt. In geen van de stukken die thans ter inzage ligt wordt berekend wat de totale gezamenlijke geluidbelasting zal bedragen op onze woningen vanwege de functies die kunnen worden opgericht volgens de separate deelplannen. Kortom het stedenbouwkundig plan vormt een geheel waarvan de impact in zijn geheel moet worden onderzocht en beoordeeld. Dit is relevant omwille van het feit dat in zowel Kindcentrum als Zuidblok als Noordblok als het Harmonieplein zelf hindergevend functies kunnen worden geëxploiteerd als scholen, evenementen, horeca met diverse terrassen, winkel, een markt en diverse maatschappelijke functies alsmede een groot aantal woningen (inclusief verkeersbewegingen). Gebaseerd op bovenstaande is onze primaire zienswijze dat de procedures voor beide ontwerpbestemmingsplannen (Kindcentrum en Zuidblok) dienen te worden beëindigd om vervolgens een totaal bestemmingsplan dat het gehele Harmonieplein Maarssen-Dorp omvat in procedure te brengen.	ontwerp) ontstaat een veel exacter beeld van de ruimtelijke invulling waar de onderzoeken op zijn afgestemd Dat slechts een gedeelte van de hinderbeleving in beeld is gebracht is niet juist. Zie verder onze voorgaande antwoorden over dit onderwerp. Met uw zienswijze wekt u de indruk dat er op dit moment geen functies aanwezig zijn in de directe omgeving van de bewoners. Die indruk is onjuist. In de huidige situatie grenzen er twee basisscholen direct aan de percelen van de bewoners. Deze basisscholen maken beiden gebruik van Buitenschoolse Opvang (BSO). De locaties hebben in het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht een Maatschappelijke bestemming. Op grond van de regels in dit bestemmingsplan en de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit is er al veel mogelijk in de nabijheid van de bewoners. Naast de bovengenoemde scholen ligt op korte afstand een theater ('t Zand) waarbinnen tevens een Kinderdagverblijf en peuterspeelzaal zijn gevestigd. Verder ligt in de nabijheid het bestaande Harmonieplein waar evenementen, zoals Koningsdag worden gehouden. Tot slot ligt rond de bestaande woningen een openbaar gebied waar op grond van de gelende regels in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht voorzieningen mogen worden aangelegd, zoals parkeerplaatsen, straatverlichting en ondergrondse containers. Er is zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen in het gebied. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn, alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen. Daarnaast komt er een centrumfunctie op de begane grond van circa 100m². De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m²) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 81 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is de gebiedsontwikkeling onderwerp geweest van verschillende onderzoeken. We kunnen er echter niet aan voorbij gaan dat de functies waar u overlast van verwacht al aanwezig zijn in het gebied en als zodanig zijn bestemd. Daarnaast betreft het hier een
---	--

		centrum-/overloopgebied waar een ander hinderregiem geldt dan in een rustige woonwijk. Neemt niet weg dat we bij de opstelling van deze gebiedsontwikkeling zorgvuldig met de omgeving zijn omgegaan en de ruimtelijke impact uitvoerig hebben onderzocht.
6	Tevens moet ons van het hart dat wij niet nader toegelichte verschillen constateren tussen het stedenbouwkundig plan, waarover in de klankbordgroep diverse jaren is gesproken en het ontwerpbestemmingsplan.	Het klopt dat het bouwvlak, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, afwijkt van het stedenbouwkundig plan. Dat komt omdat er bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan nog geen gedetailleerd bouwplan was op grond waarvan wij het bouwvlak konden fixeren. Het was ook noodzakelijk de architect ruimte te geven voor het ontwerp. Dat neemt niet weg dat het stedenbouwkundig plan wel de basis was voor de architect. Daarnaast hebben de akoestische onderzoeken en de onderzoeken naar bezonning een gedetailleerder beeld opgeleverd over de meest gewenste plek van het gebouw. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast op grond van het voorlopig ontwerp van het bouwplan.
7	Gebaseerd op bovenstaande is onze primaire zienswijze dat de procedures voor beide ontwerpbestemmingsplannen (Kindcentrum en Zuidblok) dienen te worden beëindigd om vervolgens een totaal bestemmingsplan dat het gehele Harmonieplein Maarssen-Dorp omvat in procedure te brengen.	De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening verzetten zich niet tegen het gefaseerd uitwerken van een stedenbouwkundig plan zoals in dit geval. Wij zien geen reden de procedure voor beide bestemmingsplannen te staken.
8	In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Kindcentrum wordt op pagina 31 in de opsomming (2e bullit) gesteld dat ter plaatse van de woningen aan de Bolensteinsestraat een maximum goothoogte geldt van 4 meter om te voorkomen dat een hele hoge wand direct achter de bestaande woningen ontstaat. Men zou hieruit kunnen afleiden dat de gemeente visuele hinder vanwege het Kindcentrum wenst te voorkomen voor omwonenden. Wanneer wij echter de planregels en mogelijke afwijkingen hiervan lezen betwijfelen wij in hoeverre de planregels daadwerkelijk invulling geven aan dit doel. Ter toelichting het volgende. In de planregels is in artikel 3.2.1. onder c. het navolgende opgenomen: c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat: 1. de goothoogte van de naar de 'gevellijn' gekeerde zijde van het gebouw maximaal 4 m mag bedragen; De gevellijn die wordt bedoeld in c1 is op de plankaart middels een blokjeslijn aangegeven en ligt nagenoeg tegen de bestaande woningen/appartementen aan de Bolensteinsestraat en Bolensteinsweg.	Tijdens het participatietraject zijn afspraken gemaakt over de maximale goothoogte. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan door deze expliciet op de verbeelding weer te geven. In eerste instantie wilden we de goothoogte voor het gehele gebouw gelijk houden, mede gezien de wens en tevens noodzaak om ook op de verdieping klaslokalen te realiseren. Daar is op grond van de gespreken met omwonenden vanaf geweken. Het neemt echter niet weg dat in het nieuwe gebouw twee scholen, een kinderdagverblijf, BSO, peuterspeelzaal en gymzaal gehuisvest moeten worden. Het dak vormt daarom een belangrijk onderdeel van de gebruiksfunctie van het gebouw. De architect is zich bewust van de nabijheid van woningen en heeft hier waar mogelijk rekening mee gehouden in het ontwerp. We kunnen echter niet uitsluiten dat er een gebouw met een kap komt. In de kap komen ook ramen om voldoende daglicht te hebben voor de lokalen en een dakkapel. Een goothoogte van 4m en een bouwhoogte van 11m is vanuit de omgeving gezien niet als extreem hoog aan te merken. Als de gemeente zou kiezen voor woningbouw op deze plek uitgaande van grondgebonden woningen dan zal een vergelijkbare hoogte aan de orde zijn. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht de mogelijkheid biedt om bij nieuwbouw een goothoogte van 5,5m en een bouwhoogte van 8m aan te houden (artikel 10.2 lid b onder 5 Maarssen aan de Vecht) Hierop is ook een vrijstelling/afwijking mogelijk waarmee

De planregel onder c1 zou moeten aanhaken bij de doelstelling om visuele hinder te voorkomen. Echter het beperken van een goothoogte tot 4 meter sluit niet uit dat middels een steile dakhelling alsnog op korte afstand van de bestaande woningen een 'wand' (deels wand, deels dak) ontstaat met een totale hoogte van 11 meter. Hoewel een besluit hiertoe appellabel is mag op grond van artikel 9 van de planregels hiervan worden afgeweken met 15% en komt de totale hoogte op 12,65 meter. Dat van een 11 meter respectievelijke 12,65 meter hoge wand op een dergelijke korte afstand visuele hinder wordt ondervonden behoeft naar onze mening geen nader be- toog. Wanneer op grond van de mogelijkheden die het bestemmingsplan dan wel de vrijstellingsbepalingen in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bieden voorts ook dakramen of dakkapellen worden aange- bracht in dat betreffende dakvlak is er vanuit het Kindcentrum vrij uit- zicht op de tuinen aan de Bolensteinseweg en in de appartementen aan de Bolensteinestraat. Dit zien wij als een inbreuk op onze pri- vacy. Wanneer deze ramen op grond van bijlage II, Hoofdstuk II, arti- kel 2 het Bor kunnen worden aangebracht hebben wij in de toekomst geen enkele mogelijkheid daartegen bezwaar aan te tekenen. Tenslotte zien wij op basis van de artikelen 3.3 Nadere eisen en 3.4 Afwijken van de bouwregels in dezelfde planregels mogelijkheden voor de gemeente om impliciet af te wijken van de bepaling onder arti- kel 3.2.1. onder c1. Immers mag op grond van artikel 3.3. de ge- meente afwijken van de afmetingen van de bebouwing, derhalve ook van de goothoogte van 4 meter op de gevellijn die in artikel 3.2.1 onder c1 is voorgeschreven. Er wordt weliswaar daaraan de voor- waarde gesteld dat dit wordt gedaan ter voorkoming van onevenre- dige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende grond en bouwwerken. Echter welke handvat biedt de toevoeging 'onevenredig' ons wanneer reeds een wand van 11 meter hoogte kan worden gerealiseerd op enkele me- ters van een bestaande woning/appartement?	uitgegaan kan worden van een goothoogte van 7,50m en een bouwhoogte van 12m (artikel 10.3 lid a Maarssen aan de Vecht). De 15% afwijkingsmarge staat standaard in al onze bestemmingsplannen. Een der- gelijke marge is nodig om een architect extra ruimte te geven bij het ontwerpen van gebouwen als dat om technische of architectonische redenen noodzakelijk is. Het gaat om een afwijkingsmogelijkheid die niet zomaar kan worden toegepast. Er zijn immers voorwaarden aan verbonden. Aan toepassing van deze afwijkingsbevoegd- heid ligt een motivering ten grondslag waar, in het kader van de omgevingsvergun- ning, bezwaar en beroep op mogelijk is. Wat betreft de dakramen en dakkapel is een kaart gemaakt met zichtlijnen naar de nabijgelegen woningen en tuinen om te beoordelen wat de impact zal zijn. Deze is vergelijkbaar met een grondgebonden woning op deze plek. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van privacy. Aangezien een dakkapel vergunningsvrij is wordt wel op grond van het voorlopig ontwerp van het bouwplan op de verbeelding de locatie van de dakkapel vastgelegd. Daarmee willen we voorkomen dan over de hele lengte van het dakvlak een dakkapel wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de maximale dakhelling op de verbeelding aangegeven waarmee wordt voorkomen dat er een hele steile kap wordt gerealiseerd. De in artikel 3.3 opgenomen Nadere eisen zijn juist bedoelt om het college de ruimte te bieden om extra voorwaarden te stellen aan de omgevingsvergunning. Wij zien niet hoe deze nadere eisen in uw nadeel zouden werken aangezien de eisen expliciet op de bescherming van de omgeving zijn gericht. Zie hieronder: <i>Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:</i> • <i>ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.</i> Naast deze Nadere eisen onder artikel 3.3 staan er in de standaard afwijkingsbepa- lingen van artikel 9.1 duidelijk voorwaarden genoemd onder lid f en g. Zie hieronder. • <i>afwijking als bedoeld onder a t/m e wordt niet verleend, indien daardoor on- evenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan:</i> 1. <i>de woonsituatie;</i> 2. <i>het straat- en bebouwingsbeeld;</i>
--	---

Daarnaast zou de term ‘aangrenzende grond’ in artikel 3.3. kunnen worden uitgelegd als het parkeerterrein dat direct ten noorden grenst aan de gevellijn zodat met deze bepalingen mogelijk onze woningen in het geheel niet worden beschermd. Ook het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt als voorwaarde gesteld in artikel 3.3. Nadere eisen. Naar onze mening kunnen de doelstellingen van de verschillende voorwaarden tegenstrijdig zijn aan elkaar waardoor het waarborgen van de ene voorwaarde (stedenbouwkundige kwaliteit) het woon- en leefklimaat alsnog (wellicht niet onevenredig) kan aantasten. Onder artikel 3.4 bestaat zelfs de mogelijkheid om de bouwvlakgrens door gebouwen met maximaal 5 meter te overschrijden. Dit maakt dat de gevel die thans op enkele meters van onze woningen en appartementen is geprojecteerd op basis hiervan zelfs nog dichter bij de bestaande woningen/appartementen kan worden opgericht. Wij zijn van mening dat alle mogelijke afwijkingen en nadere eisen uitdrukkelijk niet van toepassing worden verklaard op die delen van het Kindcentrum die zijn gelegen op korte afstand van onze woningen dan wel te allen tijde een afstand van tenminste 15 meter wordt gewaarborgd tussen het op te richten Kindcentrum en de bestaande woningen en appartementen. Deze afstand komt ongeveer overeen met de afstand die thans ligt tussen onze woningen/appartementen en de bestaande lagere bebouwing.	3. <i>de verkeersveiligheid;</i> 4. <i>de sociale veiligheid;</i> 5. <i>de milieusituatie;</i> 6. <i>de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i> • <i>de afwijkingsbevoegdheden onder b en c na schriftelijk advies van een deskundige op dit gebied;</i> De afwijkingsbevoegdheid onder artikel 3.4 Afwijken van de bouwregels is juist bedoelt om optimalisatiemogelijkheden van het gebouw ten opzichte van de omliggende percelen mogelijk te maken. We nemen nu immers de contour van het voorlopig ontwerp van het bouwplan als uitgangspunt in het bestemmingsplan. We snoeren de ruimte als het ware in. Dat geeft juridische zekerheid aan omwonenden, maar neemt alle ruimte weg om creatief te kijken naar mogelijke verbeteringen in het voorlopig ontwerp. Er is juist door een aantal bewoners verzocht om naar verbeteringsmogelijkheden te kijken. Aangezien deze regeling een afwijkingsregeling betreft en geen juridisch recht, bestaat altijd de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen. We hebben de voorwaarden wel iets verder aangevuld met de minimale richtlijnen voor bezonning (lichte TNO-norm) en de verwijzing naar de voorwaardelijke verplichting voor geluid. We zullen deze aanvulling ook opnemen onder artikel 9.1 lid f en g. De afwijkingsbevoegdheid onder artikel 3.4 wordt verplaatst naar de algemene regels in artikel 9. Wat betreft de voorwaarden ten aanzien van privacy wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 2 meter zoals staat aangegeven in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Het aanhouden van een afstand van 15m tot de woningen aan de Bolensteinseweg en Bolensteinsestraat is voor de woningen die dicht bij het Kindcentrum liggen niet mogelijk. Er is onderzocht of het gebouw nog kan worden verschoven maar daarvoor is, zoals het er nu uitziet, geen ruimte beschikbaar. Ook in het gebouw kan de ruimte niet verder worden “geknepen”. Om toch ruimte voor mogelijke creatieve oplossingen open te houden hebben we artikel 3.4 in de regels opgenomen. Zoals hierboven al is aangegeven hebben we het betreffende artikel aangevuld met voorwaarden en is het artikel verplaatst naar artikel 9 (Algemene regels). Wij zijn ons ervan bewust dat er nadelen te benoemen zijn bij de ontwikkeling van het Kindcentrum. Hier is niet lichtzinnig overheen gestapt. Er is gesproken met de omwonenden en er is uitdrukkelijk nagedacht om de te verwachten nadelen tot het minimum te beperken. We kunnen ze echter niet geheel wegnemen. Daar tegenover staan grote voordelen. De verbetering van de inrichting van dit deel van het
---	---

		centrum. Daarnaast de kostenbesparing door een efficiënter gebruik van voorziening waarmee deze voorzieningen voor het centrum van Maarssen-dorp behouden kunnen blijven.
10	Wanneer we een vergelijking maken tussen het Kindcentrum dat wordt weergegeven in het stedenbouwkundig plan (zie pagina 22) en dat op basis van de verbeelding (in het ontwerp bestemmingsplan) kan worden gerealiseerd, ligt daarin een groot verschil voor wat betreft de afstand die wordt aangehouden tot de gevel van onze woningen/appartementen. Op pagina 22 van het stedenbouwkundig plan zit er circa 10 meter tussen Kindcentrum en appartementen. Op de verbeelding bedraagt dit nog slechts 4 meter. Zoals besproken op de informatieavond op 8 mei 2019 is het voor de bewoners van de woningen en appartementen van groot belang dat in het bestemmingsplan de exacte maatgeving wordt opgenomen van het Kindcentrum en deze in overeenstemming wordt gebracht met de weergave uit het stedenbouwkundig plan. De verschillende onderdelen van het bestemmingsplan zijn daarmee niet op elkaar afgestemd. Dit is relevant wanneer men de zonstudie bekijkt die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen op pagina 27. De plaatjes (hieronder ingevoegd) laten zien dat op twee gekozen tijdstippen de schaduw van het Kindcentrum de appartementen net niet bereiken. Voor de beschouwde dagen 21 augustus en 21 september (zie pagina 28 stedenbouwkundig plan) geldt dit zelfs in een nog sterkere mate! Nu op basis van de verbeelding de realisatie van het Kindcentrum tot op enkele meters van de appartementen kan plaatsvinden en veel hoger kan worden gerealiseerd dan thans is weergegeven in het stedenbouwkundig plan kan de conclusie worden getrokken dat de zonstudie een onjuist beeld geeft van de impact van het plan en de schaduw weldegelijk over de appartementen en het parkeerterrein/binnenhof is gelegen. Ter onderbouwing van bovenstaande worden in de zienswijze een aantal uitkomsten van de door ons uitgevoerde zonstudie weergegeven op basis van de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan waaruit blijkt dat op alle tijdstippen die ook zijn opgenomen in de zonstudies op basis van het	Het klopt dat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het stedenbouwkundig plan. Dat komt omdat er op dat moment nog geen gedetailleerd bouwplan was op grond waarvan wij het bouwvlak konden fixeren. Het was ook noodzakelijk de architect ruimte te geven voor het ontwerp. Dat neemt niet weg dat het stedenbouwkundig plan wel de basis was voor de architect. Daarnaast hebben de akoestische onderzoeken en de onderzoeken naar bezonning een gedetailleerder beeld opgeleverd over de meest gewenste plek. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast op grond van het voorlopig ontwerp van het bouwplan. Voor het stedenbouwkundig plan dat door de raad is vastgesteld is een zonstudie gemaakt. Deze zonstudie is voor het bestemmingplan opnieuw uitgevoerd op basis van het voorlopig ontwerp van het Kindcentrum. Nieuwbouw kan schaduwwerking tot gevolg hebben. Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat omringende percelen nog over voldoende bezonning beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Er zijn wel richtlijnen opgesteld door het TNO. De gemeente Stichtse Vecht hanteert deze TNO-richtlijn bij het opstellen van een bezonningsonderzoek. De zonstudie laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond de gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" verandert de situatie voor wat betreft bezonning niet. Voor 10 woningen geldt dat er wel sprake is van een afname van zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie. Het gaat om de volgende woningen: • Bolensteinseweg 8 en 10 • Bolensteinsestraat 19 tot en met 33 Van deze woningen zijn er 4 waarbij op 19 februari en op 21 oktober sprake is van >50% afname ten opzichte van de bestaande situatie: • Bolensteinseweg 10 • Bolensteinsestraat 19, 25, 27 Ondanks de afname voldoen bovengenoemde adressen allen aan de lichte TNO-norm. In het voorjaar en de zomer voldoen deze adressen ruimschoots aan de bovengenoemde norm van minimaal 2 zonuren per dag.

	stedenbouwkundig plan de appartementen/woning en het parkeerterrein wel degelijk in de schaduw komen te liggen gedurende een groot deel van de dag. Het effect voor ons als omwonenden is het grootst in het voor- en najaar. De plaatjes laten het effect zien van de situatie waarin het Kindcentrum wordt opgericht overeenkomstig de verbeelding. Dit kan worden aangemerkt als best case scenario. Immers bieden de regels die behoren bij het ontwerpbestemmingsplan diverse afwijkingsmogelijkheden waarmee het Kindcentrum op nog kortere afstand en met hogere afmetingen kan worden gerealiseerd dan waarmee thans rekening is gehouden bij het opstellen van de plaatjes. Daarnaast merken wij op dat wij ook belang hechten aan het voorkomen van schaduwvorming op het gezamenlijke parkeerterrein van de VvE Bolensteinsepoort. De reden hiervoor is dat dit parkeerterrein ook wordt gebruikt en een belangrijke functie vervult als speel- en ontmoetingsplaats voor onze kinderen en de bewoners. Een hoog gebouw als het Kindcentrum dat direct grenst aan dit parkeerterrein heeft ernstige schaduwvorming tot gevolg en creëert daarmee een gevoel van onveiligheid en onbehagen.	De opdracht om twee basisscholen en andere voorziening die nu in verschillende gebouwen zijn ondergebracht samen te voegen in één gebouw heeft gevolgen voor de massa van het gebouw. Wij zijn van mening dat, ondanks dit grote functionele programma, zorgvuldig is omgegaan met de maximale bouwhoogte van het Kindcentrum door een parallel te trekken met de gemiddelde hoogtes van grondgebonden woningen. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht de mogelijkheid biedt om bij nieuwbouw op de bestaande locaties van de basisscholen een goothoogte van 5,5m en een bouwhoogte van 8m aan te houden (artikel 10.2 lid b onder 5 Maarssen aan de Vecht). Hierop is ook een vrijstelling/afwijking mogelijk waarmee uitgegaan kan worden van een goothoogte van 7,50m en een bouwhoogte van 12m. (artikel 10.3 lid a Maarssen aan de Vecht). De architect is verder heel terughoudend omgegaan met het toekennen van extra ruimte mede gezien de exploitatie van het totale complex. Ongebruikte ruimte is immers kostbaar. De genoemde functies zitten daarom precies pas. We blijven wel onderzoeken of voor de bewoners die het betreft nog winst te behalen valt door speciale maatregelen in de kap of verschuiving van het gehele gebouw. Binnen het vlak is echter geen restruimte aanwezig om het gebouw te verschuiven. Er moet dan gekeken worden naar de openbare ruimte. Het gebouw kleiner maken lukt niet vanwege het gekozen functionele programma. Qua ruimtegebruik kan het gebouw niet verder worden "geknepen". Voor creatieve oplossingen hebben we wel een speciale regeling opgenomen onder artikel 3.4. Dit artikel is wel van extra voorwaarden voorzien en is verplaatst naar de algemene regels in artikel 9.
11	Onder voorschrift 3.2.2. van de planregels is het volgende opgenomen: d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m; Onduidelijk is hoe wordt voorkomen dat wij hinder ondervinden van de lichtmasten die op grond van de planregels kunnen worden gerealiseerd. De mogelijke situering van de lichtmasten noch de effecten ervan zijn weergegeven in de stukken die ter inzage liggen.	Het plaatsen van verlichting binnen het openbaar gebied of op eigen terrein is een vast onderdeel van de inrichting. Op het moment dat de inrichtingstekeningen worden gemaakt zal rekening worden gehouden met omwonenden. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het vinden van een geschikte locatie voor de verlichting en de projectie van de lichtbron. Overigens is het plaatsen van straatmeubilair en verlichting op grond van het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht en de vergunningsvrije regels binnen de Wabo en Bor ook al toegestaan.
12	Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of en zo ja hoe er rekening is gehouden met een mogelijk hoogteverschil tussen het perceel waarop het Kindcentrum wordt gerealiseerd en omliggende percelen zoals het aangrenzende parkeerterrein van de VvE Bolensteinsepoort en haar bewoners en de mogelijke (nadelige) effecten daarvan voor wat betreft afwatering/overlast. Op dit punt ontvangen wij graag nadere informatie.	Deze vraag heeft betrekking op de uitvoering. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een oplossing voor een hoogteverschil mocht dit aan de orde zijn. Wij zullen dit noteren als aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de bouwplannen en uiteindelijke bestektekeningen.

13	In het akoestisch onderzoek Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum van Antea dd 12 februari 2019 is onder paragraaf 1.1 het navolgende opgenomen: “Hiertoe zijn meerdere varianten voor de invulling van het Kindcentrum akoestisch doorgerekend en uitgewerkt. In onderliggend rapport gaan we in op één van de doorgerekende en uitgewerkte varianten, welke ontwerp is opgenomen in het stedenbouwkundig plan van 7 maart 2017. Deze variant heeft één gezamenlijk schoolplein aan de zijde van het Harmonieplein”. Om te kunnen controleren in hoeverre het stedenbouwkundig plan van 7 maart 2017 adequaat is vertaald naar de uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek ligt het voor de hand dat dit stedenbouwkundig plan met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Echter het stedenbouwkundige plan dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan ter inzage ligt dateert van 2016. Immers lezen wij op pagina 2 van dit stedenbouwkundige plan dat dit op 2 november 2016 is aangeboden en op 24 november 2016 is gewijzigd (opmaaktechnische wijzigingen). Dit maakt dat ofwel het juiste stedenbouwkundige plan niet ter inzage heeft gelegen ofwel het akoestisch onderzoek is gebaseerd op een onjuiste versie van het plan. Het eerste maakt dat wij als belanghebbenden niet in staat zijn gesteld een zienswijze in te dienen tegen het stedenbouwkundige plan van 7 maart 2017. De tweede mogelijkheid maakt dat het akoestisch onderzoek onjuist is en geen inzicht geeft in de akoestische situatie die op grond van het plan van 2017 mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt nog opgemerkt dat minieme verschillen die er kunnen zijn in het stedenbouwkundig plan van 2016 en die van 2017 in bijvoorbeeld bouwhoogtes, situering van gebouwen, harde/zachte bodemgebieden, toegekende functies et cetera reeds omwille van gehanteerde bronvermogens of reflectie/afscherming een grote afwijking van de berekende geluidsbelasting op onze woningen tot gevolg kunnen hebben.	Het stedenbouwkundig plan Harmonieplein is op 7 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Op het schutblad van het vastgestelde plan staat dat het plan is aangeboden op 02 november 2016 en is gewijzigd op 24 november 2016 (opmaaktechnische wijzigingen). De datum die in het akoestisch onderzoek wordt genoemd betreft dus de vaststellingsdatum van het bovengenoemde stedenbouwkundig plan. Er is dus geen sprake van een onjuiste versie.
----	--	--

14	In het akoestisch onderzoek Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum van Antea dd 12 februari 2019 is onder paragraaf 1.1 het navolgende opgenomen: “In overleg met Omgevingsdienst Regio Utrecht en gemeente Stichtse Vecht zijn voor de situatie passende toetsingscriteria geformuleerd, waarmee een voldoende beschermingsniveau voor de woonomgeving kan worden gegarandeerd. De toetsingscriteria zijn opgesteld op basis van de gangbare VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Tevens is rekening gehouden met de situatie dat er in de huidige situatie al sprake is van scholen.” Met de VNG publicatie die wordt aangehaald wordt naar onze mening bedoeld de publicatie Bedrijven en milieuzonering editie 2009. In Bijlage 5 van deze VNG Publicatie is opgenomen hoe moet worden omgegaan met ontheffingen en planherzieningen. In B5.3 van de publicatie is in een voorbeeld gesteld dat het toetsingskader voor geluid uit vier stappen bestaat. Daar men deze wijze van beoordeling onverkort heeft opgenomen in bijlage 6 van het akoestisch onderzoek en daarmee onderdeel laat zijn van het ontwerp bestemmingsplan wordt de beoordelingsmethodiek die in B5.3 van de VNG publicatie is opgenomen onderschreven. Deze methodiek wordt echter door de gemeente niet gevolgd. Op grond van het akoestisch onderzoek van Antea (Kindcentrum 12 februari 2019) blijkt (pagina 19 van 29) dat de berekende geluidbelasting op bestaande woningen (waaronder appartementen aan de Bolensteinsestraat) tot 61 dB(A) bedraagt. Buiten het feit dat er diverse vraagtekens zijn te plaatsen bij de gehanteerde uitgangspunten en detaillering van het onderzoek maakt dat niet kan worden voldaan aan de reeds verhoogde normstelling van 55 dB(A) die is opgenomen in stap 3 van dit toetsingskader. Onder stap 4 van dit toetsingskader is het volgende opgenomen “Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.”	Wederom wekt u met deze zienswijze de indruk dat er nu geen scholen aanwezig zijn in het gebied. Zoals onder punt 5 al is aangegeven grenzen er twee basisscholen met bijbehorende schoolpleinen aan de bestaande woonpercelen. Deze maatschappelijke voorzieningen zijn ook als zodanig bestemd in het nu nog geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht. In de eerste plaats is onderzocht wat de bestaande geluidbelasting op de gevels van de woningen is. In de huidige situatie is sprake van een geluidsbelasting van 61 dB(A) (zie figuur 4.1 blad 17 van het akoestisch rapport). Het is niet zo dat de geluidsbelasting op de bestaande woningen met een factor 4 toeneemt (van 55 naar 61 dB(A). Een aantal woningen heeft nu al een belasting van 61dB(A) en deze belasting is in de nieuwe situatie als uitgangspunt genomen. In het akoestisch onderzoek is duidelijk aangegeven dat de VNG publicatie als basis is genomen. De betreffende publicatie is een handreiking en geen wettelijk instrument. Omdat de publicatie niet voorziet in de specifieke situatie waar hier sprake van is hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de richtwaarden uit de publicatie. Er is gekozen voor maatwerk uitgaande van de geluidbelasting in de bestaande situatie. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie. Dit is de bedrijfssituatie bij vrijwel maximale bezetting van het schoolplein voor wat betreft het aantal kinderen dat buiten speelt en de tijdsduur dat ze buiten spelen. Voor de toetsing aan de richtwaarden is er vanuit gegaan dat deze situatie dagelijks optreedt (worst case scenario). In de praktijk zal dat niet vaak voorkomen. Gedurende de weekenden is het Kindcentrum gesloten. In de schoolvakanties wordt het Kindcentrum alleen gebruikt door het KDV en de BSO. Het aantal kinderen dat dan aanwezig is, is heel laag. Gedurende een kalenderjaar zijn er circa 200 schooldagen waarop kinderen buiten kunnen spelen. Er zijn gedurende die 200 dagen ook nog diverse dagen waarbij er vanwege de weersomstandigheden niet of korter buiten gespeeld wordt. Dit laat natuurlijk onverlet dat de geluidsbelasting gedurende de representatieve dagen relatief hoog is. Dat is echter in de bestaande situatie ook al het geval. Het akoestisch onderzoek wijst uit dat met de bouw van het Kindcentrum en de ligging van het schoolplein voldaan kan worden aan de gestelde richtwaarden. Deze richtwaarden zijn opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.1. van de regels van het bestemmingsplan Kindcentrum. Voor wat betreft het toepassen van saldering is in het akoestisch onderzoek opgenomen dat er sprake moet zijn van een duidelijke verbetering op andere woningen. Het mag duidelijk zijn dat een
----	--	--

De geluidbelasting wordt uitgedrukt in dB(A) waarbij een logaritmische schaalverdeling wordt gehanteerd. Dit maakt dat een berekende geluidbelasting van 61 dB(A) een factor 4 (!) meer is dan 55 dB(A) dat als maximum geluidbelasting wordt gehanteerd onder stap 3 van in B5.3 van de VNG Publicatie. Voor een nadere duiding van de geluidbelasting van 61 dB(A) die reeds enkel vanwege het stemgeluid van het Kindcentrum (!) op onze woningen zal optreden het volgende. RIVM heeft in het verleden een categorie indeling gemaakt waarin een verband wordt gelegd tussen een geluidbelasting en de geluidkwaliteit. Op grond van deze tabel maken wij op dat er alleen al vanwege het stemgeluid vanwege het Kindcentrum een slecht woon- en leefklimaat zal ontstaan. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bronnen van het Kindcentrum en het totale stedenbouwkundige plan overschrijdt logischerwijs de berekende 61 dB(A) ruimschoots. De motivatie die de gemeente hanteert om deze enorm hoge geluidbelasting van 61 dB(A) er toch doorheen te krijgen is te kijken naar de huidige situatie. Men stelt dat omdat er nu al een school is gevestigd een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) zondermeer mogelijk wordt geacht. Uit paragraaf 4.2.1. maken we immers op dat wanneer er 2 dB(A) meer wordt berekend (vanwege enkel het stemgeluid vanwege het Kindcentrum) ten opzichte van alle scholen die er nu zijn (ook die thans in het deelplan Noordblok zijn gesitueerd) dan wordt dat zondermeer acceptabel geacht en is de geluidbelasting (ook die van 61 dB(A) op het appartementencomplex) groen weergegeven. Een verdere beschouwing of een grondige motivering zoals is gesteld in B5.3 van de VNG publicatie ontbreekt en wordt blijkbaar niet noodzakelijk geacht. Van een beoordeling van mogelijke cumulerende effecten, zoals in stap 4 van de VNG Publicatie is opgenomen is geen sprake. Een samenvatting van het door de gemeente gehanteerde toetsingskader is opgenomen in de tabel 2.2 op pagina 8 van 29. Opmerkelijk is dat in tabel 2.2. op pagina 8 van 29 in het akoestisch onderzoek ook geen bovengrens is genoemd. Daaruit lezen wij af dat de gemeente kennelijk van mening is dat elke berekende geluidbelasting mogelijk wordt geacht zolang er in combinatie met saldering een dui-	verbetering op één enkele woning niet toereikend zal zijn als argument voor saldering. Uw mening dat er gebruik is gemaakt van een onjuiste rekenmethode delen wij niet. Tenslotte moet nog worden opgemerkt dat het stemgeluid van kinderen is uitgezonderd van de toetsing aan de wettelijke grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Reden hiervoor is dat hiermee voorkomen wordt dat kinderen niet buiten zouden kunnen spelen, omdat anders de geluidnormen overschreden zouden worden. In een ruimtelijke afweging wordt het stemgeluid wel beoordeeld. Hiervoor is dit akoestisch onderzoek opgesteld. Dat de gemeente hierin niet uit zou mogen gaan van de bestaande geluidbelasting van de twee bestaande scholen zien wij niet. Op grond van het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht is het immers mogelijk beide scholen af te breken en opnieuw op te richten met daarbij horende schoolpleinen. Een ruimtelijke beoordeling of dit nog wel leidt tot een aanvaardbaar woon en leefklimaat blijft in dat geval achterwege. Wat betreft uw opmerkingen over de cumulatie van geluid het volgende. Zoals eerder gezegd kunnen verschillende soorten geluid niet zomaar bij elkaar geteld worden. Dit vanwege het verschil in hinderlijkheid van de diverse geluidbronnen, maar ook het verschil in uitdrukkingseenheid. Zo wordt, volgens geldende reken- en meetvoorschriften, voor het kindgeluid gekeken naar een etmaalgemiddelde geluidniveau en een maximaal geluidniveau, terwijl voor wegverkeerslawaaï uit wordt gegaan van een jaargemiddelde dosismaat: de Lden. Voor de woningen rond het Kindcentrum zal het geluid van spelende kinderen (kindgeluid) op het schoolplein de bepalende geluidbron zijn. Geluid is uitgedrukt in een logaritmische eenheid. Dit houdt in dat twee geluidgetallen niet als 'normale' som bij elkaar kunnen worden geteld. Bij het optellen van geluidbronnen is, vanwege de logaritmische schaal, de geluidbron met het hoogste geluidniveau bepalend voor het totale geluidniveau. In dit geval dus het geluid van spelende kinderen. De som van meerdere geluidsoorten, voor zover deze bronnen bij elkaar opgeteld kunnen worden, zal daarom in de buurt van het voor kindgeluid vastgestelde niveau liggen. Met andere woorden, het in beeld gebrachte geluid vanwege het kindcentrum (geluid kinderen op schoolplein) is een redelijke maat voor het verwachte cumulatieve geluidbeeld. Onder punten 1 en 2 hebben wij aangegeven dat aanvullend geluidonderzoek is gedaan naar de mogelijkheid van terrassen en evenementen op het nieuwe plein. Om een aanvaardbaar woon en leefklimaat te kunnen garanderen worden voor deze functies in het bestemmingsplan Noordblok regels opgenomen. Juist omdat er
--	--

	delijke verbeteringen op andere woningen rond het Kindcentrum worden gerealiseerd. Mogen wij daaruit aflezen dat wanneer er op enkele woningen een verbetering wordt berekend (met deze onjuiste berekening), een verhoging van de geluidbelasting op andere woningen is gerechtvaardigd?	sprake is van geluidbelasting vanaf het Kindcentrum moet bij het toevoegen van andere geluidfuncties zeer zorgvuldig worden afgewogen of dat tot een acceptabel woon- en leefklimaat leidt. Het geluid van het schoolplein van het Kindcentrum vormt dus de bepalende factor.
15	Hoe zit het overigens voor de maximale geluidsniveaus die zullen optreden? Zoals blijkt uit paragraaf 4.2.2. van het akoestisch onderzoek van Antea (Kindcentrum 12 februari) worden maximale geluidniveau's berekend van 79 dB(A) terwijl 70 dB(A) als maximum wordt gehanteerd in de VNG publicatie. Omdat deze niveaus nu ook al zouden optreden vanwege de scholen die er thans zijn, behoeft dit volgens de opsteller van het onderzoek geen nadere toelichting, dit wordt acceptabel geacht want het past immers binnen het gehanteerde beoordelingscriterium. Het gehanteerde beoordelingscriterium is ons inziens volstrekt onacceptabel. Het houdt geen rekening met de vraag of reeds op basis van de bestaande situatie overlast kan worden ondervonden en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening of zorgvuldige afweging van de haalbaarheid van het initiatief. De gemeente doet geen onderzoek naar de mogelijkheid de overlast zoveel als mogelijk te reduceren. Uit het ontbreken van een bovengrens voor een toelaatbare geluidbelasting in tabel 2.2. van het akoestisch onderzoek maken wij op dat de gemeente er blijkbaar geen rekening mee houdt dat op grond van een beoordeling van de geluidbelasting ook de conclusie kan worden getrokken dat het initiatief onhaalbaar is.	Binnen het akoestisch onderzoek zijn verschillende varianten doorberekend. Een verbetering op de ene plek leverde altijd een verslechtering op een andere plek op. Uiteindelijk is ervoor gekozen vast te houden aan de invulling waar in het stedenbouwkundig plan voor is gekozen. In het bestemmingsplan zijn wel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting. Naar onze mening is de bouw van het Kindcentrum haalbaar en de onderzoeken bevestigen dat. Dat daarmee geen verbetering optreedt voor de omwonenden als het gaat om geluidsoverlast van het schoolplein hoeft geen argument te zijn om het initiatief als onhaalbaar te bestempelen. Daarnaast willen we nogmaals benadrukken dat het uitgangspunt van de gekozen beoordelingssystematiek is om de geluidbelasting in de beoogde toekomstige situatie te vergelijken met de geluidbelasting in de huidige situatie. Daarbij geldt dat er, boven bepaalde geluidgrenzen (>50 dB(A)), geen sprake mag zijn van een wezenlijke (meer dan 2 dB(A)) geluidtoename. Het onderzoek toont aan dat het plan, al dan niet in combinatie met maatregelen aan bestaande woningen (gevelschermen), zodanig invulling kan worden gegeven dat hieraan wordt voldaan. Zie de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.1. van het bestemmingsplan Kindcentrum.
16	Daarnaast stellen wij ons de vraag waarom de gemeente bij het aspect geluid (ten onrechte) toetst aan de bestaande situatie terwijl dit bijvoorbeeld voor het onderdeel visuele hinder niet wordt gedaan? De hoogte van de huidige bebouwing meet immers slechts circa 3 tot 3,5 meter terwijl met het ontwerpbestemmingsplan een hoogte van	Het Kindcentrum is een belangrijke voorziening binnen het centrumgebied. Het samenvoegen van de twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV in één gebouw levert een aantal belangrijke voordelen op. Door het samenvoegen in één gebouw, in plaats van de huidige verspreid liggende gebouwen, ontstaat in de omgeving meer ruimte en daarmee een betere inrichting

11 meter wordt toegestaan. In tegenstelling tot bij het onderwerp geluid betreft de gemeente bij het aspect visuele hinder de bestaande situatie niet bij haar motivatie. Blijkbaar meent de gemeente dat voor sommige hinderaspecten de bestaande situatie van belang is en voor andere hinderaspecten dit geen rol speelt. Deze werkwijze getuigt naar onze mening niet van een goede ruimtelijk inpassing of van een weloverwogen besluitvorming.	van dit deel van het centrum. Daarnaast levert het samenvoegen van de verschillende maatschappelijke functies in één gebouw qua exploitatie een gunstiger beeld op. Mede gezien het dubbelgebruik van bepaalde voorzieningen zoals de centrale gemeenschappelijke ruimte, het schoolplein, de speel- en gymzaal, de keuken etc. Deze kostenbesparing kan benut worden voor een kwalitatief beter gebouw dat tevens voldoet aan de nieuwe duurzaamheids- en gezondheidseisen. Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Het Kindcentrum zorgt voor levendigheid en het stimuleert de sociale samenhang in de omgeving. Denk aan een kletspraatje op het schoolplein en een snel bezoek aan de bakker en supermarkt als de kinderen worden gebracht of gehaald. De impuls die van een dergelijke voorziening uitgaat mag niet worden onderschat. De nadelige gevolgen van het wegvallen van een school in een kleine kern bewijst dat. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij aan een diverse bevolkingsopbouw in het centrum, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen. Nu deze voorzieningen allemaal in één gebouw worden ondergebracht brengt dat ook nadelen met zich mee. De verhoging van de bouwhoogte kan voor omwonenden als nadelig worden gezien, in verband met privacy, bezonning, uitzicht e.d. Het betreft hier een inbreidingslocatie in dicht bebouwd gebied. De eisen die in een centrum omgeving worden gesteld aan de afstanden tot woningen en de daaraan gereleerde mate van privacy, uitzicht, bezonning en geluid zijn in beginsel anders dan in een minder dicht bebouwde omgeving. De opdracht om twee basisscholen en andere voorziening die nu in verschillende gebouwen zijn ondergebracht samen te voegen in één gebouw heeft gevolgen voor de massa van het gebouw. Wij zijn van mening dat, ondanks dit grote functionele programma, zorgvuldig is omgegaan met de maximale bouwhoogte van het Kindcentrum door een parallel te trekken met de gemiddelde hoogtes van grondgebonden woningen. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht de mogelijkheid biedt om bij nieuwbouw op de bestaande locaties van de basisscholen een goothoogte van 5,5m en een bouwhoogte van 8m aan te houden (artikel 10.2 lid b onder 5 Maarssen aan de Vecht). Hierop is ook een vrijstelling/afwijking mogelijk waarmee uitgegaan kan worden van een goothoogte van 7,50m en een bouwhoogte van 12m. (artikel 10.3 lid a Maarssen aan de Vecht).
---	--

		Bij de ontwikkeling van het Kindcentrum zijn nadelen te benoemen waar niet lichtzinnig overheen is gestapt. Er is gesproken met de omwonenden en er is uitdrukkelijk nagedacht om de te verwachten nadelen tot het minimum te beperken. We kunnen ze echter niet geheel wegnemen. Daar tegenover staan grote voordelen. De verbetering van de inrichting van dit deel van het centrum. Daarnaast de kostenbesparing door een efficiënter gebruik van voorziening waarmee deze voorzieningen voor het centrum van Maarssen-dorp behouden kunnen blijven. Mede gezien alle onderzoeken die hebben plaatsgevonden en de daaraan gekoppelde afwegingen is wel degelijk sprake van een weloverwogen besluit.
18	Enkele uitgangspunten van het Akoestisch onderzoek Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum Anteagroup 12 februari 2019 komen niet overeen met de uitgangspunten zoals opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan en de mogelijkheden die de planregels bieden. Zo is bijvoorbeeld onder paragraaf 4.2.1. (pagina 30) van de toelichting aangegeven dat de school in de middag maar ook in de avonden voor onderwijs gerelateerde en maatschappelijke activiteiten kan worden gebruikt. In dezelfde paragraaf 4.2.1. is eveneens aangegeven dat men voornemens is om het schoolplein voor de basisscholen buiten schooltijden (deels) openbaar toegankelijk te maken zodat de kinderen die in het dorpscentrum wonen voldoende speelruimte tot hun beschikking hebben. In het akoestisch onderzoek is helemaal geen rekening gehouden met het feit dat er ook 's avonds een geluidbelasting vanwege het Kindcentrum optreedt op de woningen en appartementen. Dit blijkt al uit paragraaf 3.3 (pagina 12 van 29) van het akoestisch onderzoek (Kindcentrum Antea 12 februari 2019) waarin is gesteld: Het Kindcentrum is enkel in de dagperiode geopend. Daarom wordt enkel de dagperiode getoetst. Het toetspunt is op 1,5 meter hoogte boven de verdiepingsvloer gelegd waar geluidgevoelige ruimten zijn gesitueerd, waar bewoners in de regel overdag verblijven....". Wanneer het Kindcentrum zou worden gerealiseerd volgens dit ontwerpbestemmingsplan en toch ook in de avondperiode geopend zou zijn kunnen wij dat als bewoners op geen enkele wijze tegenhouden. Immers geldt op dat moment bij handhaving een heel ander toetsingscriterium namelijk dat van het Activiteitenbesluit waarbij stemgeluid is uitgesloten. Dit laatste wordt ook onderschreven in het akoestisch onderzoek op pagina 13 van 29	In tabel 3.1 van het akoestisch onderzoek wordt er vanuit gegaan dat op het drukste moment 70 kinderen gemiddeld 0,5 uur per kind buitenspelen vanuit de BSO. De BSO sluit om 19.00 uur. De BSO maakt ook gebruik van het plein tijdens de vakantieperiodes. Gedurende de tijd dat de BSO gebruik maakt van het schoolplein is het plein niet openbaar toegankelijk voor de buurtkinderen. Na dit tijdstip en in de weekenden kan het schoolplein van de scholen en het Harmonieplein door buurtkinderen worden gebruikt als speelplek. Het aantal kinderen dat hiervan gebruik zal maken ligt ruim onder het aantal waar in het akoestisch rapport mee is gerekend en komt overeen met het normale gebruik van de openbare ruimte als speelplek voor kinderen. Dat met het gebruik van het schoolplein als openbare speelplek de geluidsnormen worden overschreden ten opzichte van het normale gebruik van het schoolplein is niet aannemelijk. Op grond van het normale gebruik van het schoolplein (pauzes van schoolkinderen) zijn al voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan met mogelijke geluidwerende maatregelen. Het gebruik van het schoolgebouw, waaronder de gymzaal in de middag en avonden, valt onder de wettelijke geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wetgeving kan de architect de isolerende maatregelen van het gebouw laten berekenen, zodat wordt aangetoond dat aan de geluidnormen in deze wet wordt voldaan. Een akoestisch rapport maakt dan ook onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Het akoestisch onderzoek dat is opgesteld is bedoeld om aan te tonen dat er mogelijkheden zijn om binnen aanvaardbare geluidgrenzen invulling te geven aan het Kindcentrum. Daarbij is het gebruik van het schoolplein en het geluid van spelende kinderen de bepalende factor als het gaat om geluid. Alle andere geluidsaspecten worden geregeld binnen het wettelijke kader van het Activiteitenbesluit. De normen in deze wet zijn duidelijk en het Kindcentrum moet aan deze normen voldoen gelijk

	(2e alinea). Dit maakt handhaving in de toekomst zorgelijk nu op basis van het huidige onderzoek blijkt dat enkel stemgeluid al zorgt voor een geluidbelasting van > 60 dB(A).	elk ander bedrijf. Alleen voor het schoolplein is geen wettelijke regeling beschikbaar. Vandaar het akoestisch rapport. In het akoestisch rapport zijn verschillende varianten bekeken en berekend en is de variant van 1 groot schoolplein aan de kant van het Harmonieplein verder uitgewerkt. Dit wil niet zeggen dat een andere invulling niet zou kunnen. Om te zekeren dat de woonomgeving voldoende bescherming krijgt zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting op omliggende woningen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet middels een apart akoestisch onderzoek worden aangetoond dat aan de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt voldaan.
18	In paragraaf 4.2.1. (pagina 30) van de toelichting lezen we dat bij de school twee (school)pleinen worden gerealiseerd. Een speelplein aan de Bolensteinseweg voor het KDV en de peuterspeelzaal (kinderen van 0-4 jaar) en een schoolplein voor de twee basisscholen. Het plaatje op pagina 31 van de toelichting (in de zienswijze gedeeltelijk weergegeven) laat zien dat er mogelijk een daktuin wordt gerealiseerd op het Kindcentrum. In het akoestisch onderzoek (Kindcentrum Antea 12 februari 2019) is helemaal niet onderzocht wat de effecten zijn van een tweede schoolplein aan de Bolensteinseweg terwijl dat zou zijn gelegen op minder dan 10 meter van de woningen aan de Bolensteinseweg. Ook de mogelijke daktuin waar logischerwijs sprake is van stemgeluid dan wel tuinonderhoud is niet meegenomen. Ook op deze punten schiet het onderzoek te kort.	Er komen twee afzonderlijke pleinen. Het plein aan de Bolensteinseweg is speciaal voor de kinderen van 0-4 van het Kinderdagverblijf. Het is ongewenst deze hele kleine kinderen op hetzelfde plein te laten spelen als de kinderen van het basisonderwijs. In het akoestisch rapport van Antea wordt uitgegaan van het scenario waarbij alle kinderen op 1 plein spelen. Dit wil niet zeggen dat een andere invulling niet zou kunnen. Om te zekeren dat de woonomgeving voldoende bescherming krijgt zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting op omliggende woningen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet middels een apart akoestisch onderzoek worden aangetoond dat aan de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt voldaan. Wij hebben de variant met een apart plein voor de kinderen van 0-4 jaar aanvullend akoestisch onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de twee pleinen, zoals aangegeven in het voorlopig ontwerp van juni 2019, voldoen aan de gestelde uitgangspunten voor geluid (voorwaardelijke verplichting). Het onderzoek zal als aanvullende memo worden toegevoegd aan de toelichting. Er is gekeken naar de mogelijkheid van een sedumdak op het gebouw. In het voorlopig ontwerp is dit onderdeel vooralsnog vervallen in verband met de zonnepanelen. Een sedumdak is overigens altijd mogelijk als dakbedekking. Een daktuin met een functie als tuin waar mensen verblijven moet speciaal worden aangeduid op de verbeelding. Er zijn geen plannen voor een dergelijke functie op het dak. We zullen de toelichting op dit punt verduidelijken.
19	In de planregels voor het Kindcentrum is in artikel 3 opgenomen dat de voor de bestemming 'maatschappelijk' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor: a. maatschappelijke en sociale voorzieningen met ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel en zaalverhuur;	Het Kindcentrum is een inrichting die valt onder de wettelijke regels van het Activiteitenbesluit. Binnen deze regels zijn o.a. geluidsnormen opgenomen waar de inrichting (het Kindcentrum) aan moet voldoen. Zaken als voorzieningen die energie opwekken en ondergrondse afvalcontainers of een schoolbel vallen onder deze regeling. Op grond van deze wetgeving moet de architect een akoestisch rapport maken dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. Overigens zijn

d. evenementen; j. ondergrondse afvalinzamelsystemen; n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik; o. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen Het akoestisch onderzoek Kindcentrum (Antea 12 februari 2019) zou moeten toezien op de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan de initiatiefnemer biedt. Dat betekent dat ook moet worden beoordeeld wat de impact is wanneer een deel van het Kindcentrum zou toezien op zaalverhuur of horeca. De effecten hiervan zijn niet inzichtelijk gemaakt. De mogelijke locatie noch de effecten van een ondergronds afvalinzamelsysteem (transport en lediging) zijn inzichtelijk gemaakt. Er is eveneens niet toegelicht dat bij de realisatie ervan geluidreducerende eisen zullen worden geëist. Naar wij aannemen wordt met de voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik (onder n) vast geen windmolen of luidruchtige warmtepomp bedoeld maar dit kan niet worden opge maakt uit de regels en daarmee eveneens niet of deze onderdeel hadden moeten uitmaken van de onderzoeken die zijn uitgevoerd. In de begrippenlijst die is opgenomen in artikel 1 van de planregels wordt onder evenementen (artikel 1.22) verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak waarbij een aantal uitzonderingen zijn opgenomen. Uitdrukkelijk niet uitgezonderd zijn braderieën, een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg. Wij, bewoners van de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg (zie bijlage 1) wonen tot op een afstand van slechts 5 meter van de voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden. Wij zouden daarom graag inzicht hebben in de mogelijkheden en beperkingen die er gelden voor dergelijke evenementen alsmede de (akoestische) impact die dergelijke evenementen met zich meebrengen ter plaatse van onze woningen/appartementen. Dit is thans echter niet verduidelijkt noch onderzocht. Dit lijkt ons van belang omdat het Uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2016 (21 november 2017) waarnaar in artikel 3.5.2 van de planregels wordt gewezen, in paragraaf 3.3 stelt dat het relevant is in hoeverre er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan wanneer het zou gaan om niet-incidentele evenementen.	er geen plannen een schoolbel te realiseren zoals gebruikelijk is in het voortgezet onderwijs. De aanleg van ondergrondse afvalcontainers zal samenvallen met de ondergrondse afvalcontainers voor de rest van de omgeving binnen de openbare ruimte. Dergelijke containers moeten goed bereikbaar zijn voor de afvalophaaldiensten en liggen daarom bij voorkeur aan een doorgaande weg. De definitieve plek van de containers zal in goed overleg met de omwonenden en gebruikers van het Kindcentrum worden bepaald. Bepaalde voorzieningen zoals energiemaatregelen en ondergrondse afvalcontainers zijn overigens op grond van het geldende bestemmingsplan en de landelijke wet- en regelgeving ook al toegestaan en vormen met dit bestemmingsplan geen nieuw geïntroduceerde mogelijkheden. Ze worden in dit bestemmingsplan alleen expliciet genoemd. Als we het hebben over ondergeschikte functies dan moet gedacht worden aan een kantine waar etenswaren worden verkocht of de verkoop van onderwijs gerelateerde spullen, zoals boeken en schrijfwaren. Aangezien hier geen sprake is van een kantine of wens om spullen te verkopen kan dit onderdeel in de regels vervallen. Wat betreft zaalverhuur moet gedacht worden aan het gebruik van de gymzaal door een vereniging of sportschool (judo, gymnastiek etc) of verhuur van een lokaal voor bijles, taalonderwijs voor ouderen, toneelclub. De verhuur moet onderwijs of maatschappelijk gerelateerd zijn. De maatschappelijke bestemming staat dat sowieso toe dus het woordje zaalverhuur zullen we in de regels laten vervallen. Op die manier wordt de suggestie dat er sprake zou zijn van feesten en partijen weggenomen. Op het schoolplein zullen onderwijs gerelateerde evenementen plaatsvinden zoals ontvangst van Sinterklaas op school, de kerstviering en het zomerfeest. Deze incidentele evenementen zijn toegestaan op grond van het Activiteitenbesluit. Deze activiteiten vinden nu ook al plaats op de scholen. Het betreft een ander soort evenementen dan in de regels staat. De regels worden op dit punt aangepast.
--	---

	Wij verzoeken u dan ook om niet-incidentele evenementen zoals bedoeld in het Uitvoeringsbeleid uit te sluiten.	
20	Voor het akoestisch onderzoek van het Kindcentrum is aangenomen dat er enkel stemgeluid zal optreden en enkele manoeuvreerbewegingen met personenauto's. Naar onze mening zal echter ook sprake zijn van installaties als luchtbehandeling, ventilatoren en airconditioningsinstallaties die doorgaans op grotere hoogte zijn aangebracht. Er is in het onderzoek eveneens geen rekening gehouden met de aanvoer van goederen met vrachtwagens. Is er sprake van geluid vanwege een schoolbel of -zoemer, een omroepinstallatie, zijn er speeltoestellen die geluid maken? Bij de berekeningen lijkt evenmin rekening te zijn gehouden met geluid vanwege de kinderdagopvang/BSO wanneer deze gebruik maken van geluidsversterkende apparatuur (muziekinstallatie, megafoon). Op al deze vragen en onderwerpen geeft het akoestisch onderzoek ons geen antwoord.	Zie het antwoord onder punt 19. Aanvoer van goederen zal sporadisch plaatsvinden en qua geluidsuitstraling niet anders zijn dan wat met regelmaat in elke woonstraat gebeurt bij de levering van pakketten en internetbestellingen. Er wordt niet standaard gebruik gemaakt van muziekinstallaties in de buitenlucht. Dit is op grond van het Activiteitenbesluit ook niet zomaar toegestaan. De wetgever heeft hier regels voor opgenomen. Wel bestaat de mogelijkheid om tijdens een onderwijs gerelateerd evenement zoals onder punt 19 beschreven een moment muziek wordt gedraaid. Dit is niet anders dan nu al het geval bij de bestaande scholen.
21	In het akoestisch onderzoek is aangenomen dat elk kind geluid voortbrengt op een hoogte van 1 meter, zie daarvoor Bijlage 1 van het onderzoek Invoergegevens oppervlaktebron Lar,LT ontwerpvariant. Naar onze mening zijn de kinderen uit groep 8 langer dan 1 meter en zou de oppervlaktebron daarmee ook rekening moeten houden. Voorts is gesteld in de toelichting op pagina 30 van de toelichting "Dit schoolplein sluit grotendeels aan bij het nieuwe dorpsplein zodat de oudere basisschoolkinderen tijdens de pauze ook van de speelvoorzieningen op het plein gebruik kunnen maken. Deze speelvoorzieningen worden op grond van artikel 3.1 van de planregels eveneens mogelijk gemaakt (artikel 3.1 onder k). Het wordt echter niet duidelijk wat deze speelvoorzieningen zijn maar bij de realisatie van een glijbaan, klimrek of iets dergelijks is het niet ondenkbaar dat ook kinderen op grotere hoogte aanwezig zullen zijn dan enkel op de grond. Ook daarmee is in het onderzoek geen rekening gehouden.	De gehanteerde bronhoogte in de berekeningen is niet ongebruikelijk. De rekenhoogte van 1 m kan gezien worden als een gemiddelde hoogte. Kinderen zullen deels ook op de grond spelen en zich dan lager dan 1 m bevinden. Over de aard van de speeltoestellen is nog niets bekend. Mogelijk zullen enkele kinderen zich dan op een grotere hoogte bevinden maar gemiddeld gezien is de nu aangehouden hoogte van 1 m voldoende representatief.
22	In een akoestisch onderzoek worden zogenaamde bodemgebieden ingevoerd die ervoor zorgen dat geluidbronnen via de bodem worden weerkaatst (harde bodem) of juist worden geabsorbeerd (zachte bodem). Het spreekt voor zich dat het voor de initiatiefnemer gunstig is	Het verrichte akoestisch onderzoek is bedoeld om te onderbouwen dat een Kindcentrum gerealiseerd kan worden binnen de vastgestelde kaders en wettelijke normen. Dat is met dit onderzoek aangetoond. In het bestemmingsplan is een voor-

om zoveel mogelijk zachte (absorberende) bodemgebieden in te voeren tussen de geluidbron (spelende kinderen) en de ontvangerpunten (onze woningen/appartementen). Op pagina 12 van 29 van het akoestisch onderzoek valt het volgende te lezen “Het gehele onderzoeksgebied is gezien de gesteldheid van de bodem als akoestisch hard (bodemfactor 0,0) te kenmerken. Onverharde gebieden zijn als apart bodemgebied gemodelleerd(bodemfactor 1,0). Tevens zijn op het schoolplein een aantal onverharde gebieden ingevoerd aangezien dit een combinatie wordt van harde vlakken en zachte gedeelten zoals gras, zand en zachte speeltegels.” De eerste bewering, dat het gehele onderzoeksgebied als akoestisch hard is ingevoerd (bodemfactor 0,0) is niet juist. In het model is namelijk een standaard bodemfactor van 0,2 ingevoerd, ofwel enigszins absorberend, zie hiervoor bijlage 1 van het onderzoek. Dit maakt dat de verharde terreindelen niet het geluid volledig weerkaatsen maar een gedeelte van het geluid absorberen waarmee een lagere geluidbelasting wordt berekend dan met een volledig harde bodem die men suggereert te hanteren. Voorts wordt aangegeven op pagina 12 dat op het schoolplein een aantal onverharde gebieden ingevoerd zijn aangezien dit een combinatie wordt van harde vlakken en zachte gedeelten zoals gras, zand en zachte speeltegels. Dit rechtvaardigt echter niet dat hiervoor een bodemfactor van 0,0 wordt gehanteerd. De Handleiding Meten en Rekening industrielawaai (1999) stelt hierover in paragraaf 5.3.7 dat absorberende bodems (B = 1) bodems zijn waarop vegetatie voor kan komen met weinig of geen geluidsverstrooiende objecten. De voorbeelden die hierbij worden genoemd zijn akkerland met en zonder gewas, bossen, heide en tuinen. De toepassing van een bodemfactor 1,0 voor een bodemgebied waarin harde vlakken aanwezig zijn in combinatie met gras, zand en zachte speeltegels is daarmee in strijd met de Handleiding. De volledig (!) absorberende bodemgebieden die in het akoestisch onderzoek zijn ingevoerd zijn weergegeven in een bijlage van het onderzoek (Overzichtstekening toetspunten) waarvan een uitsnede in de zienswijze is weergegeven. De groene vlakken met de schuine arcering betreft zachte/absorberende bodemgebieden. Buiten het feit dat de genoemde combinatie van materialen nimmer kan leiden tot een bodemfactor van 1,0 (volledig absorberend) maar een bodemfactor van om en nabij 0,5 komt de situatie niet overeen met het plaatje dat van het schoolplein is opgenomen in de toelichting op het	waardelijke verplichting opgenomen dat bij de verdere uitwerking van de school, inclusief de inrichting van het schoolplein, aangetoond moet worden dat dit past binnen de gestelde kaders middels een aanvullend akoestisch onderzoek. Op dit moment weten we nog niet hoe het schoolplein eruit gaat zien. Het zijn dus aannames die we moeten gebruiken. Aangezien scholen steeds meer groen integreren in hun schoolplein, hetgeen vanuit klimaatadaptatie ook noodzakelijk is, en er rekening moet worden gehouden met valondergronden die zacht zijn, is het uitgaan van 100% verharding niet realistisch. Daar is in het akoestisch rapport dan ook niet voor gekozen.
---	---

	bestemmingsplan op pagina 31. Dit maakt dat de bodemgebieden op enkele punten veel gunstiger zijn gemodelleerd dan wordt gesuggereerd in het tekstdeel van het akoestisch onderzoek maar ook gunstiger dan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt getoond. De geluidbelastingen die zijn berekend in het akoestisch onderzoek zijn daarmee onjuist en te positief weergegeven. Een oplossing zou zijn geweest wanneer middels de verbeelding op het schoolplein alle bodemgebieden die thans absorberend zijn gemodelleerd in het akoestisch onderzoek, ook uitsluitend als groen (tuin) te bestemmen, zonder daarbij de mogelijkheid van artikel 4 op te nemen om ter plaatse ook andere voorzieningen (zoals (harde) parkeerplaatsen en bijbehorende bouwwerken) te realiseren. Dit is evenwel niet het geval. De inrichting van het schoolplein door toepassing van grotendeels volledig absorberende bodemgebieden is daarmee door ons omwonenden niet af te dwingen/niet handhaafbaar.	
23	In paragraaf 1 van de Akoestisch memo Beschouwing geluideffecten Harmonieplein te Maarssen Anteagroup 17 juli 2018 wordt gesteld dat naast het Kindcentrum ook gevarieerde functies zijn voorzien zoals woningen, winkels en maatschappelijke diensten. Ook op pagina 3 lezen we dat ten noorden van het Harmonieplein twee openbare parkeerplaatsen zijn voorzien welke zouden zijn bedoeld voor bezoekers aan de winkels en bedrijven aan het Harmonieplein. Op pagina 4 is duidelijk gesteld dat er horeca wordt voorzien in de plinten van het noordelijk bouwblok. In deze memo wordt echter totaal niet beoordeeld in hoeverre de mogelijk te vestigen winkels, horeca en bedrijven leiden tot (geluid)overlast ter plaatse van onze woningen. Is er sprake van winkelwagentjes of bevoorrading met vrachtwagens en zo ja wat bedraagt hiervan de geluidbelasting? Mag muziekgeluid ter plaatse van de appartementen worden verwacht? Ook hierop wordt geen antwoord gegeven. Op pagina 2 van 6, eerste alinea wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek Kindcentrum van 13 juni 2018. De versie die echter ter inzage ligt van voornoemd onderzoek betreft de versie van 12 februari 2019. In hoeverre zijn in de versie van februari 2019 wijzigingen aangebracht die van belang zijn voor het memo van 17 juli 2018? Op pagina 3 is juist boven hoofdstuk 3 aangegeven dat de ge-	Er is zorgvuldig gekeken naar het toevoegen van functies anders dan wonen in het gebied. In het Kindcentrum worden functies opgenomen die nu al in het gebied aanwezig zijn alleen ondergebracht in verschillende gebouwen. Het gaat om twee basisscholen, de peuterspeelzaal, de BSO, het KDV en de gymzaal. In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen en 1 woning in het bestaande Groene Kruis gebouw. Daarnaast komt er een centrumfunctie op de begane grond van circa 100m². De maatschappelijke functie in het huidige Groene Kruis gebouw aan de Gaslaan vervalt daarentegen. De monumentale villa wordt weer een woning. De bestaande bibliotheek (circa 350m²) komt weer terug in het Noordblok. Samen met 31 nieuwe woningen en 1 horecagelegenheid van circa 350m². Het gezondheidscentrum dat in eerste aanleg in het Noordblok was voorzien is niet meer in beeld. De initiatiefnemers hebben voor een andere locatie gekozen. De in totaal 81 nieuwe woningen die hierboven zijn genoemd komen in plaats van een bestaand theater dat ruimte biedt aan 500 gasten en de mogelijkheid van feesten en partijen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is de gebiedsontwikkeling onderwerp geweest van verschillende onderzoeken. We kunnen er echter niet aan voorbij gaan dat de functies waar u overlast van verwacht al aanwezig zijn in het gebied en als zodanig zijn bestemd. Het betreft hier verder een centrumgebied waar een ander hinderregiem geldt dan in een rustige woonwijk.

	meente niet voornemens is het Harmonieplein in het bestemmingsplan te bestemmen als een evenementenlocatie. Daarover wordt opgemerkt dat deze mogelijkheid weldegelijk ligt besloten in de planregels voor het Kindcentrum (artikel 3.1 onder d). Daarnaast is op pagina 5 van het memo in de laatste alinea gesteld dat een festiviteit in de categorie A of B (waaronder een kermis!) een geringe impact kan hebben op de omgeving. Voorts stelt het memo dat het geluidniveau vanwege een dergelijke festiviteit acceptabel is te noemen voor de omgeving en het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Een onderbouwing van deze bewering wordt niet gegeven. Naar onze mening is daarmee ook het memo van Antea Group van 17 juli 2018 onvolledig en zijn de conclusies die daarin zijn opgenomen ongefundeerd. Onze conclusie is dat het gehele akoestisch onderzoek opnieuw uitgevoerd dient te worden rekening houdend met de hiervoor onder punt 3 van onze zienswijze naar voren gebrachte bezwaren.	Gezien de bovengenoemde oppervlaktes is een detailhandelsfunctie met winkelwagentjes niet aannemelijk. Wat betreft de terrassen en evenementen hebben wij aanvullend onderzoek gedaan dat de basis zal vormen voor regels in het bestemmingsplan Noordblok. Uit deze onderzoeken blijkt dat het geluid van het schoolplein van het Kindcentrum de bepalende factor is. Het toevoegen van terrassen en evenementen op het nieuwe plein zal altijd vanuit dat oogpunt worden gezien. Onder punt 19 is al aangegeven dat het schoolplein van het Kindcentrum geen evenementenlocatie wordt, zoals bedoeld in het evenementenbeleid van de gemeente. Het schoolplein maakt onderdeel uit van de inrichting en mag op grond van het Activiteitenbesluit incidenteel gebruikt worden voor onderwijs gerelateerde activiteiten, zoals Sinterklaas, kerstviering en het zomerfeest.
24	Het parkeerterrein dat juist ten noorden van het Kindcentrum is gelegen is eigendom van de Vereniging van Eigenaren Bolensteinsepoort. Dit betreft derhalve privéterrein. Onduidelijk is hoe wordt voorkomen dat kinderen of ouders vanaf het Harmonieplein via het privé terrein naar de Bolensteinseweg lopen. Wij zouden graag zien dat daarvoor in een fysieke barrière wordt voorzien in de vorm van een hekwerk of stevige groenvoorziening, in ieder geval zodanig dat tussen het appartementencomplex en het Kindcentrum geen doorgang kan worden gecreëerd. Dit is als zodanig ook besproken op de informatieavond bij de gemeente op 8 mei 2019.	Tijdens het overleg van 19 oktober 2019 met een delegatie van de bewoners is dit verzoek nader toegelicht. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de aanleg van een fysieke barrière. Bezien zal worden of en op welke wijze dit kan worden vorm gegeven bij de uitwerking van de buitenruimte waaronder het schoolplein.
25	Hoewel men zou mogen verwachten dat juist wordt voorkomen dat in oude dorpskernen meer verkeersbewegingen gaan plaatsvinden zal het Noordblok, zoals ook het Zuidblok en het Kindcentrum heel veel meer verkeersbewegingen opleveren. Niet alleen de extra woningen (31 in totaal) die zullen worden gerealiseerd zullen extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben, maar de realisatie van horeca met diverse terrassen en de mogelijkheid tot het houden van evenementen leidt onzes inziens eveneens tot heel veel meer verkeer. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de bewoners van de nieuwe woningen ook gebruik zullen maken van de bestaande parkeerplaatsen aan de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg, waar het parkeerprobleem	Op grond van de zienswijzen zijn in september 2019 de verkeersonderzoeken, namelijk parkeerbalans en de parkeerdruk- en parkeerduurmeting, opnieuw uitgevoerd. Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als “sterk stedelijk”. In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies genoemd. De parkeervraag vanuit 't Zand en de maatschappelijke voorziening van Careyn in het Groene Kruisgebouw is meegenomen in de nieuwe parkeerbalans. De parkeerbalans laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling “Harmonieplein” haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op

thans al nijpend is en de parkeervakken te smal zijn. Hoe zit het bovendien met vrachtverkeer dat de winkels, horeca en maatschappelijke functies zal moeten bevoorraden? Dit alles wordt in het plan niet belicht. Voor de bewoners is het van groot belang dat de Bolensteinsestraat eenrichtingsverkeer blijft en dat ten behoeve van de ontsluiting van het Kindcentrum de Gaslaan voor doorgaand verkeer wordt geopend, zodat er twee ontsluitingsmogelijkheden ontstaan (zowel bij de Gaslaan als bij de rotonde bij restaurant Auguste).	een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdays (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum. Naast de parkeerbalans is een nieuwe parkeerdruk- en parkeerduurmeting uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de werkelijke parkeersituatie op en rond het Harmonieplein. In dit parkeeronderzoek is ook op werkdagen tussen 12 en 17 uur en in de nachtperiode geteld. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het centrum hoog is, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk. Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt.
--	---

		Het autoverkeer van en naar de parkeerplaatsen in het Noordblok wordt afgewikkeld via de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg. Uit het verkeersonderzoek blijkt een toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. De hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim binnen de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004]. Overigens moet de toename in perspectief worden geplaatst. Op de plek van het Noordblok en Zuidblok ligt theater 't Zand. Het theater biedt ruimte voor 500 gasten. Het theater werd ook gebruikt voor feesten en partijen. De verkeersaantrekkende werking van deze voorziening is nu buiten beschouwing gelaten, omdat het theater al enige jaren slecht functioneerde. Neemt niet weg dat er een periode is geweest dat het theater wel functioneerde en daarmee de nodige verkeersgeneratie tot gevolg had, waaronder in de avond en nachtperiode. Vanuit verkeerskundig oogpunt is ook gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langspaarkeervakken. Als het kind is afgegeven rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straatweg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langspaarkeerplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. In de Gaslaan worden ook langspaarkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langspaarkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op "wildparkeren" bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek
--	--	--

	heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is. Deze oplossing moet nog verder worden uitgewerkt bij de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluipverkeer ontstaat. Terwijl elke vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden. De entree van de twee basisscholen is aan de kant van het nieuwe Harmonieplein, hetgeen voor de schoolkinderen veilig is. Het plein is namelijk vrij van autoverkeer. Het bestaande fietspad over het bestaande Harmonieplein betreft een hoofdverbinding voor fietsverkeer. Omdat het fietspad vrij ligt van het autoverkeer ontstaat voor fietsers een veilige situatie. De verkeerssituatie rondom het fietspad blijft ongeveer gelijk aan de huidige situatie. Er zijn een paar plekken die bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aandacht verdienen, omdat fietsers geconfronteerd worden met kruisend autoverkeer. Dat zijn de bestaande kruisingen Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan en Harmonieplein-Bolensteinsestraat en de nieuwe plek bij de uitgang van het Zuidblok. Aangezien deze onderzoeken in 2016 zijn uitgevoerd en in september 2019 nog eens zijn herhaald, wordt een goed beeld geschetst van de parkeersituatie op basis van de aanwezige functies.
	De zienswijze heeft aanleiding gegeven de volgende onderdelen aan te passen: 1. paragraaf 5.8 Parkeren en Verkeer van de toelichting n.a.v. de recente onderzoeken: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) en Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019); 2. Paragraaf 5 van de toelichting n.a.v. de bezonningstudie; 3. Paragraaf 5 van de toelichting n.a.v. de aanvullende akoestische memo inzake de geluidbelasting van het Kindcentrum door de speelpleinen 4. Artikel 1 inleidende regels worden de begrippen inzake evenementen verwijderd; 5. Artikel 1 inleidende regels wordt de lichte TNO norm opgenomen; 6. Artikel 3 Maatschappelijk regels worden de woorden horeca, ondergeschikte detailhandel en zaalverhuur verwijderd, om de suggestie dat het hier zelfstandige activiteiten binnen het Kindcentrum betreft weg te nemen;

	7. Artikel 3.3 nadere eisen van de regels wordt aangevuld met de lichte TNO norm; 8. Artikel 3.5 van de regels wordt het onderdeel evenementen verwijderd 9. Artikel 3.4 Afwijken van de regels aanvullen met nadere voorwaarden; 10. Artikel 9.1 lid f en g van de regels aanvullen met nadere voorwaarden; 11. Op de verbeelding wordt de maximale dakhelling opgenomen en de zone waarin de dakkapel kan worden gerealiseerd; 12. Op de verbeelding wordt het bouwvlak afgestemd op de voetprint van het voorlopig ontwerp van het Kindcentrum van juni 2019.
--	--

3.11 Emmaweg 52

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	In het bestemmingsplan staat <i>“De gemeenteraad heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein” om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca, dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd zoals een weekmarkt. Op deze manier krijgt dit deel van het dorp, dat grenst aan het beschermd dorpsgezicht, een gewenste kwaliteitsimpuls”</i>. Naar mijn mening voldoet het plein reeds aan de genoemde criteria. Er kan hooguit gediscussieerd worden over de aantrekkelijkheid van het plein en dat gebeurd ook. Maar dan gaat het over de architectonische kwaliteit van het bestaande appartementencomplex en niet over de andere huidige aspecten zoals theater “Het Zand” de bibliotheek de aantrekkelijke horeca en de school die ook nog aan het huidige plein grenst. De schijnoplossing die wordt geboden in het bestemmingsplan om een “aantrekkelijk dorpsplein” te realiseren is het afbreken van goede voorzieningen (“Het Zand”, de bibliotheek en de school) en vervolgens het hele plein vol te bouwen met 4/5 verdiepingen hoge flatgebouwen. Tevens worden alle bomen en de beuken heg die de aantrekkelijkheid van het plein moesten versterken weg gehaald. Juist nu ze na al die jaren tot volle wasdom gekomen zijn.	De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is niet het aanzicht van het bestaande plein of oplossen van parkeerproblemen. De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan “Harmonieplein”. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt. Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen

		we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.
2	Er is sprake van kapitaalvernietiging en het is dan ook de vraag of de bestemmingsplannen financieel haalbaar zijn. Een eerder plan voor het opknappen van het plein ligt al meer dan tien jaar in de onderste la. In dit verband wijs ik op hoofdstuk 7 “Economische uitvoerbaarheid”. Daar staat o.a; “Voor deelgebieden 1 (Kindcentrum) en 3 (Noordblok) geldt dat de gemeente initiatiefnemer is van dit bestemmingsplan. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Voor het project is een GREX vastgesteld. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de totale financiële kaderstelling, waarbij de kosten grotendeels zijn gedekt door de grondopbrengsten”. Hoe weet u dat de kosten “anderszins zijn verzekerd” voor wat betreft het Noordblok als het bestemmingsplan er nog niet is. Mocht het plan uiteindelijk door de enorme kapitaalvernietiging (sloop bibliotheek en school, herinrichting plein) niet te betalen zijn dan komen we uiteindelijk met een “half plein te zitten. Dit is dan ook wellicht de reden dat u het totale bestemmingsplan in drie delen heeft verdeeld.	In het stedenbouwkundig plan is altijd uitgegaan van verschillende deelgebieden die gefaseerd worden uitgewerkt. Voor het Kindcentrum en het Zuidblok was voldoende informatie beschikbaar in de vorm van overeenkomsten en schetsontwerpen van de gebouwen om tot ontwerpbestemmingsplannen te komen. Het gefaseerd ter inzage leggen van bestemmingsplannen heeft geen gevolgen voor de integrale benadering van de gebiedsontwikkeling. De realisatie van het nieuwe Kindcentrum wordt gefinancierd vanuit onderwijs. De schoolgebouwen zijn technisch afgeschreven en de investeringen om deze gebouwen duurzaam en toekomstgericht te maken zijn te groot. Investeren in een nieuw Kindcentrum dat voldoet aan de eisen en wensen van deze tijd verdient daarom de voorkeur. De gemeenteraad heeft in 2015 en 2016 via de begroting geld beschikbaar gesteld voor de bouw van het Kindcentrum. De gemeenteraad heeft op 29 januari 2019 besloten het bestaande krediet nog aan te vullen in verband met de gestegen bouwkosten, om het Kindcentrum te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid van het Kindcentrum staat op zichzelf en is aangetoond. Vanuit onderwijs wordt ook een bijdrage geleverd aan de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied daar waar het een relatie heeft met het Kindcentrum. Voor het Noordblok geldt dat de bestaande bibliotheek eveneens technisch is afgeschreven. De investeringen om dit gebouw duurzaam en toekomstgericht te maken zijn te groot. Het is wenselijk voor het Noordblok ontwikkelaars te vragen een schetsplan in te dienen. Op grond van het plan wordt een keuze gemaakt welke ontwikkelaar de locatie mag ontwikkelen. Deze ontwikkelaar koopt vervolgens de grond van de gemeente om zijn plan te kunnen realiseren. Deze systematiek is ook bij het Domineeslaantje in Breukelen toegepast (Hortensekwartier). De inrichting van het openbaar gebied wordt gefinancierd uit de drie deelplannen. De opbrengsten uit het Noordblok zijn deels bestemd om de kosten voor de inrichting van het plangebied te dekken. Daarnaast zijn er reguliere onderhoudsbudgetten van de gemeente beschikbaar. Vanuit onderwijs wordt ook een bijdrage geleverd aan de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte daar waar het een directe relatie heeft met het Kindcentrum. Voor het Zuidblok is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar Explorius waarmee de kosten zijn gedekt.

		De GREX laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling Harmonieplein dat bestaat uit het Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok (waar ook de openbare ruimte onder valt) financieel uitvoerbaar is. Ieder jaar wordt de grondexploitatie geactualiseerd en worden de opbrengsten en kosten opnieuw bekeken. Voor de opbrengsten wordt een reële inschatting gemaakt om te voorkomen dat de inkomsten tegen vallen.
3	In paragraaf 3.3.4 maakt u bekend dat er in 2017 een horecavisie is gepresenteerd. Deze zou tot stand zijn gekomen in actieve samenwerking met de lokale horeca. Naar ik vernomen heb is daar binnen de Horeca niets van bekend. Voorts wordt geconstateerd dat deze horecavisie in 2019 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In uw hoofdstuk over de centrumfuncties gaat u er gemakshalve maar van uit dat deze visie reeds een voldongen feit is. De conclusie dat er ruimte is voor toevoeging van enkele horecavoorzieningen is dan ook zeer voorbarig. Ik trek deze conclusie ernstig in twijfel te meer daar dit tevens geheel in strijd is met het vigerende beleid. Wel is er in het verleden sprake geweest van de verhuizing van de bestaande horeca op het Harmonieplein naar het noordblok. Dat zou zonder een financiële bijdrage aan de bedrijven onmogelijk zijn. Daarom is dit ook niet meer in de plannen terug te vinden naar ik veronderstel.	Het horecabeleid is op 3 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De plint van het huidige haakgebouw op het Harmonieplein vormt een horecaconcentratiegebied. Er zijn geen plannen om deze horecabedrijven te verplaatsen naar het Noordblok. Dit idee is ooit geopperd maar verder niet uitgewerkt. In het Noordblok wordt wel ruimte gereserveerd voor maximaal 350m2 daghoreca of een restaurant. Als bij de opstelling van het bestemmingsplan voor het Noordblok mocht blijken dat er geen behoefte is aan 350m2 extra horeca dan kan gekeken worden naar een andere centrumfunctie.
4	Ik adviseer u om alle plannen te heroverwegen. Het voldoet op geen enkele wijze aan het gestelde doel (versterking van een "aantrekkelijk dorpsplein"), het betreft een grote kapitaalvernietiging, het kost ons het enige fatsoenlijke theater van de gehele gemeente en het kost de bewoners en de bedrijven op het plein een enorm aantal kopzorgen m.b.t. verkeer, parkeren, uitzicht en terrasbeleving.	Zie ons antwoord onder punt 1. Uit de verkeersonderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt dat de gebiedsontwikkeling Harmonieplein kan voldoen aan de uitgangspunten en normen die zijn opgenomen in het GVVP. Er worden zelfs meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan noodzakelijk is voor de gebiedsontwikkeling waarmee op de drukste momenten van de week 14 parkeerplaatsen extra voorradig zijn voor dit deel van het centrumgebied. Daarnaast wordt gekeken naar optimalisatie van de bestaande parkeerplaatsen rond het haakgebouw en in de Gaslaan.
5	De zienswijze van de VVE Harmonieplein wordt gedeeld.	Zie de beantwoording onder 3.2.

4 Ombtshave wijzigingen

Nr	Omschrijving wijziging bestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar	Aanpassing plan
1	De conclusies van de onderstaande rapporten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast worden deze rapporten toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. 1. Zonstudie Harmonieplein (LAP landscape & Urban design 11-11-2019) 2. Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) 3. Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019) 4. Studie uitzicht vanuit school (Kindcentrum), (Cita d.d. 25-07-2019) 5. ROM integraal advies evenementen Harmonieplein (ODRU d.d. 6. Geluidonderzoek terrassen Harmonieplein (ODRU d.d. januari 2020) 7. Inventarisatie leefgebied huismus, (Laneco d.d. 26-11-2019 nr 117.17.01) 8. Memo akoestisch effect vanwege ontwerp Cita Kindcentrum (Antea d.d. 08-01-2020) 9. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Zuidblok (SAB d.d. 17-12-2019) 10. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Noordblok (SAB d.d. 12-12-2019) 11. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Kindcentrum (SAB d.d. 06-01-2020) 12. AERIUS berekeningen aanlegfase Zuidblok en Kindcentrum (SAB0 07-01-2020) 13. Cumulatieve AERIUS berekening gebruiksfase Zuidblok en Kindcentrum (SAB 07-01-2020)	Hoofdstuk 5 Onderzoeken, paragraaf 5.4, 5.7, 5.8,
2	Tijdens gesprekken met omwonenden en gebruikers van het Kindcentrum is duidelijk de wens naar voren gekomen de afvalcontainers binnen een af te sluiten ruimte te kunnen plaatsen op het schoolplein zodat ze geen onderwerp worden van vandalisme. De regels worden op dit punt aangepast door bijbehorende bouwwerken toe te staan binnen en buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. De hoogte gelijk aan die van de geluidwerende maatregelen zodat een bouwwerk voor de afvalcontainers geïntegreerd kan worden met de geluidwerende voorziening.	Bouwregels artikel 3 onder 3.2 Bouwregels
3	Gebruikers van het Kindcentrum willen voor het personeel een overdekte fietsenstalling op het schoolplein. De regels worden op dit punt aangepast door bijbehorende bouwwerken toe te staan binnen en buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. De hoogte gelijk aan die van de geluidwerende maatregelen zodat een fietsenstalling geïntegreerd kan worden met de geluidwerende voorziening.	Bouwregels artikel 3 onder 3.2 Bouwregels
4	Het Stedenbouwkundigplan Harmonieplein zegt ook iets over de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen en openbare ruimte. Om de beeldkwaliteit juridisch te borgen is het van belang het Stedenbouwkundigplan als bijlage op te nemen bij de regels en hier in de regels naar te verwijzen.	Artikel 11 overige regels
5	De maximale goothoogte van 4 meter is onduidelijk weergegeven op de verbeelding. Het is wenselijk hiervoor een bredere zone aan te geven.	verbeelding
6	De regels voor ondergronds bouwen zijn onduidelijk. De regeling wordt tekstueel verbeterd.	Artikel 7

7	Voor de ramen van het Kindcentrum komen zonneschermen. Deze moeten nog worden opgenomen in de algemene regels. Daarnaast moet het woord “voorgevellijn” worden vervangen door “gevel”.	Artikel 7
8	De regels voor de waterhuishouding missen en moeten alsnog worden opgenomen.	Artikel 7
9	Er is geen noodzaak om algemene wijzigingsregels op te nemen. Mede gezien het feit dat deze regels na het van kracht worden van de Omgevingswet in 2021 geen functie meer hebben.	Artikel 10

5 Staat van wijzigingen Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar (onderdeel raadsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Kindcentrum Harmonieplein” zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen **met bijbehorende concept gewijzigde ontwerp regels, verbeelding en toelichting** maken onderdeel uit van het raadsbesluit van .

5.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Bouwvlak van de bestemming Maatschappelijk wordt afgestemd op het voorlopig ontwerp van het Kindcentrum van juni 2019.	Zienswijze 3.11
2	De maximale afmeting en locatie van de dakkapel wordt op de verbeelding aangegeven.	Zienswijze 3.11
3	De maximale hellingshoek van 55° van het dakvlak wordt op de verbeelding aangegeven.	Zienswijze 3.11
4	De maximale goothoogte van 4 meter wordt met een bredere zone aangegeven op de verbeelding.	Ambtshalve

5.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Stedenbouwkundigplan (beeldkwaliteitsplan)	Ambtshalve
2	Artikel 1 inleidende regels onder 1.1 begrippen worden de volgende zinsdelen verwijderd: • Evenementen • Evenemententerrein • Evenementendag	Zienswijze 3.11
3	Artikel 1 inleidende regels onder 1.1 begrippen worden de volgende zinsdelen toegevoegd: • Lichte TNO-norm:	Zienswijze 3.11, ambtshalve

	De 'lichte' TNO-norm luidt: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kunnen ontvangen. Als een woning in de bestaande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten, dan geldt die situatie als uitgangspunt. • Horecaonderneming: Binnen de regels van dit plan is alleen ondergeschikte horeca toegestaan	
4	Artikel 2 wijze van meten onder 2.17 peil en 2.16 ondergeschikte bouwonderdelen worden de volgende zinsdelen toegevoegd: • <i>indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden of een ruimtelijk ongewenste invulling, zullen burgemeester en wethouders peil aanwijzen</i> • <i>Platte tussenleden</i> <i>Bij het meten worden ondergeschikte plat afgedekte bouwdelen (tussenleden) buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de goothoogte en dakhelling van gebouwen.</i>	ambtshalve
5	Artikel 3 Maatschappelijk onder 3.1 bestemmingsomschrijving worden de volgende zinsdelen verwijderd: • <i>met ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel en zaalverhuur;</i> • <i>evenementen</i>	Zienswijze 3.11
6	Artikel 3 Maatschappelijk onder 3.2 bouwregels worden de volgende zinsdelen gewijzigd: • <i>gebouwen wordt vervangen door het woord hoofdgebouw;</i> • <i>bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 2,5m.</i> • <i>de goothoogte, de bouwhoogte en dakhelling van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)'</i>	Ambtshalve en zienswijze 3.11
7	Artikel 3 Maatschappelijk onder 3.3 nadere eisen wordt het volgende zinsdeel toegevoegd: • <i>Ter waarborging van de bezonning van aangrenzende woningen, waarbij de lichte TNO-norm het uitgangspunt is.</i>	Zienswijze 3.11
8	Artikel 3 Maatschappelijk onder 3.4 afwijken van de bouwregels:	Zienswijze 3.11

	Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.2.1 onder a. en toestaan dat het bouwvlak- en <i>bestemmingsgrens</i> door gebouwen met maximaal 5 m wordt overschreden, mits geen on-evenredige aantasting plaatsvindt van: • de woonsituatie <i>van direct omwonenden</i>; • het straat- en bebouwingsbeeld; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de milieusituatie, <i>waarbij voor geluid uitgegaan wordt van de normen in de voorwaardelijke verplichting onder 3.5.1</i>; • <i>de bezonning waarbij uitgegaan wordt van de lichte TNO-norm</i>; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;	
9	Artikel 3 Maatschappelijk onder 3.5 specifieke gebruiksregels wordt het volgende zinsdeel verwijderd: • 3.5.2 <i>Evenementen</i> <i>Ten aanzien van evenementen gelden de regels zoals opgenomen in het uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2016, vastgesteld 21 november 2017.</i> <i>Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.</i>	Zienswijze 3.11
10	Artikel 4 Tuin zijn de regels voor bijbehorende bouwwerken verwijderd.	Ambtshalve
11	Artikel 5 Verkeer- verblijfsgebied is 5.2.2. onder a <i>de bouwhoogte van geluid afschermende voorzieningen bedraagt niet meer dan 2,5m</i> toegevoegd en de zin “<i>bouwhoogte van kunstwerken, tunnels...6m</i>” verwijderd.	Amtshalve
11	Artikel 7 algemene bouwregels onder 7.1 overschrijding bouwgrenzen worden de volgende wijzigingen aangebracht: • Voorgevelijn wordt vervangen door het woord <i>gevel</i>; • <i>Zonneschermen</i> wordt toegevoegd •	ambtshalve
11	Artikel 7 algemene bouwregels onder 7.2 ondergronds bouwen wordt als volgt aangepast: • Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd met dien verstande dat; 1. Het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw met niet meer dan 1 m mag worden overschreden; 2. de verticale diepte maximaal 3,5 m beneden peil bedraagt; 3. in geval het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw wordt overschreden, het ondergrondse bouwwerk niet boven het peil mag uitsteken met uitzondering van de ingang en ventilatievoorzieningen; • Indien in de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;	ambtshalve

	- Voorzieningen van openbaar nut zoals afvalinzamelsystemen zijn altijd toegestaan; - Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten het buitenwerk van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden: 1. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijbehorende bouwwerken;	
12	Artikel 7 algemene bouwregels onder 7.2 ondergronds bouwen wordt het volgende zinsdeel verwijderd en er wordt een geheel nieuw artikel toegevoegd: bergbezinkbassins (dan wel andere waterhuishoudkundige voorzieningen) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied; Artikel 7.3 waterhuishouding wordt toegevoegd: a. Waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen waaronder bergbezinkbassins zijn overal toegestaan. b. Als er meer dan 1000 m2 extra verharding wordt gerealiseerd op een perceel moet een vergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en moeten voorafgaand aan de bouw/aanleg de door hen genoemde compenserende maatregelen worden getroffen; c. Als er tussen de 500 m2 en 1000 m2 extra verharding wordt gerealiseerd op een perceel hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap maar moeten wel voorafgaand aan de bouw/aanleg compenserende maatregelen worden getroffen; d. Ten aanzien van de onder c genoemde compenserende maatregelen wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige; f. De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van nieuwe gebouwen moet minimaal 30 cm boven peil liggen tenzij het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft in welk geval de bestaande maatvoering mag worden aangehouden.	ambtshalve
13	Artikel 7.4 wordt toegevoegd <i>Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan.</i> Milieu Verkeerslawaaï en industrielawaai	Ambtshalve

	<i>Geluidsgevoelige functies mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde of de verleende hogere waarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder en de Wet Milieubeheer.</i> • <i>Externe veiligheid</i> <i>(Beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, niet worden opgericht binnen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand van een risicovolle inrichting.</i> • <i>Stikstofdepositie</i> <i>Er mag geen sprake zijn van een significante toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000 gebieden.</i>	
14	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels onder 9.1 afwijkingen worden de volgende zinsdelen toegevoegd: • afwijking als bedoeld onder a t/m e wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan: 1. de woonsituatie voor <i>direct omwonenden</i>; 2. het straat- en bebouwingsbeeld; 3. de verkeersveiligheid; 4. de sociale veiligheid; • de milieusituatie , waarbij voor <i>geluid uitgegaan wordt van de normen in de voorwaardelijke verplichting onder 3.5.1</i>; • de <i>bezonning van direct omwonenden, waarbij uitgegaan wordt van de lichte TNO-norm</i>;	Zienswijze 3.11
15	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels onder 9.1 afwijkingen wordt de bouwhoogte van nutvoorzieningen verlaagd van 4,5m naar 3m en onder c wordt de zinsnede "<i>stedenbouwkundig of</i>" toegevoegd	ambtshalve
16	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels onder 9.2 afwijking m.b.t. bestemming Maatschappelijk wordt de zinsnede "<i>en verkeer-verblijfsgebied</i>" toegevoegd en onder b. wordt "<i>en parkeerplaatsen</i>" toegevoegd.	ambtshalve
17	Artikel 10 Algemene wijzigingsregels vervalt	ambtshalve

5.3 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	De conclusies van de onderstaande rapporten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast worden deze rapporten toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. 1. Zonstudie Harmonieplein (LAP landscape & Urban design 11-11-2019) 2. Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans), (Exante d.d. 18-10-2019) 3. Parkeren Harmonieplein (parkeerdruk en –duur meting) (Exante d.d. 22-10-2019) 4. Studie uitzicht vanuit school (Kindcentrum), (Cita d.d. 25-07-2019) 5. ROM integraal advies evenementen Harmonieplein (ODRU d.d. 25-07-2019) 6. Geluidonderzoek terrassen Harmonieplein (ODRU d.d. januari 2020) 7. Inventarisatie leefgebied huismus, (Laneco d.d. 26-11-2019 nr 117.17.01) 8. Memo akoestisch effect vanwege ontwerp Cita Kindcentrum (Antea) 9. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Zuidblok (SAB d.d. 17-12-2019) 10. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Noordblok (SAB d.d. 12-12-2019) 11. Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Kindcentrum (SAB d.d. 06-01-2020) 12. AERIUS berekeningen aanlegfase Zuidblok en Kindcentrum (SAB 07-01-2020) 13. Cumulatieve AERIUS berekening gebruiksfase Zuidblok en Kindcentrum (SAB 07-01-2020)	Zienswijzen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12
2	De toelichting is aangepast op grond van de teksten in de zienwijzennota en de voorlopig ontwerp bouwplannen voor het Kindcentrum en Zuidblok.	ambtshalve

Aldus besloten in de raadvergadering van 30 september 2020

Griffier

Voorzitter

6 Bijlagen kopie zienswijzen anoniem

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: do 30-05-2019 23:58

Indiener

U bent een * natuurlijk persoon

Uw gegevens

Geslacht [redacted]
Voorletter(s) [redacted]
Achternaam [redacted]
Postcode * 3603BR
Huisnummer * 73
Straatnaam * Harmonieplein
Woonplaats * Maarssen
Telefoonnummer * [redacted]
E-mailadres * [redacted]
Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf? * ja

Inspraak

Wat wilt u indienen? * een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan
Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in? * Harmonieplein Zuidblok
Zaaknummer * NL.IMRO.1904.BPHarmpIzdblokMRS-OW01
Zienswijze
Korte omschrijving van uw zienswijze * Parkeerbehoefte berekening en hoogte
Wat is uw zienswijze * Maarssen, 30-5-2019

Onderwerp, zienswijze tegen
bestemmingsplannen Harmonieplein
Maarssen,

Geachte Leden van de gemeenteraad
Stichtse Vecht,

Op 19 april zijn op 'harmonieplein.info –
Gemeente Stichtse Vecht' het
bestemmingsplan 'Harmonieplein
Kindcentrum 0-12 jaar,
NL.IMRO.1904.BPHarmpIKindcenMRS-

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: do 30-05-2019 23:58

OW01, Ontwerp, Maart 2019' en het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok, NL.IMRO.1904.BPHarmpIzdblokMRS-OW01, Ontwerp, Maart 2019' bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over deze ontwerpbestemmingsplannen. Hiermee vervalt mijn zienswijze van 29-mei-2019.

Ik verzoek u mij hiervan een ontvangst bevestiging te sturen.

1. Parkeren, berekening parkeerplaatsen
De berekeningen die zijn opgenomen in de toelichting op de bestemmingsplannen zijn niet volledig en niet juist. Benoemd in de toelichting is dat de toekomstige gebouwen in het Zuidblok zelfs parkeerplaatsen over hebben.

Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen bij het Harmonieplein is niet beschreven. Dit tekort blijkt uit mijn dagelijkse ervaring, vooral tussen 12.00 en 17.00 is er een groot tekort.

Zelfs nu theater 't Zand en dienstverlening Careyn op de Gaslaan dicht is, is er nog steeds een tekort.

Dit tekort blijkt ook uit de Memo 'Aanvullende informatie voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein' van de afdeling ruimtelijke ordening aan de gemeente raad van 24 januari 2017. Hierin staat dat uit een parkeerdrukmeting door Antea blijkt dat op sommige momenten de parkeerdruk rond het Harmonieplein boven de 100% procent is. Hier staat ook, Dit is echter inherent aan een winkelgebied op koopavond en zaterdag. Volgens de GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren, verder te noemen GVVP beleidsnota, is het Harmonieplein een

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: do 30-05-2019 23:58

menggebied vwb het parkeren, dus geen winkelgebied. Dit staat in par 9.4 van de GVVP beleidsnota.

De eerder genoemde parkeerdrukmeting door Antea is ook niet volledig, op werkdagen tussen 12.00 en 17.00 is geen parkeerdrukmeting gedaan.

Ook is dit onderzoek al achterhaald, door de bouw van appartementengebouw 'residentie Amadeus' op de hoek van de Gaslaan en het Harmonieplein, en door de plaatsing van extra ondergrondse vuilcontainers op het Harmonieplein bij de Dirk van de Broek supermarkt zijn er weer parkeerplaatsen vervallen, en kunnen 2 van de in de Memo gebiedsontwikkeling Harmonieplein genoemde extra aan te leggen parkeerplaatsen niet aangelegd worden. Het tekort aan parkeerplaatsen op het Harmonieplein staat ook genoemd in de GVVP beleidsnota, op pagina 45 staat, 'In Maarssen Dorp en in het bijzonder op het Harmonieplein is sprake van een zeer hoge parkeerdruk' en even verder, 'Er is geen goede doorstroming in het gebruik van parkeerplaatsen, waardoor er veel rondrijdend en zoekverkeer is'.

De in de toelichting van het bestemmingsplan Zuidblok paragraaf 5.8 gevoerde berekening parkeerbehoefte, klopt ook niet op de volgende punten,

1, In de toelichting staat, Voor realisatie van het Zuidblok zijn op basis van het programma 70 parkeerplaatsen nodig, hiervan worden er 24 op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 45 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd moeten worden. 70 min 24 is volgens mij 46. Ook worden er maar 23 parkeerplaatsen op eigen gebied gerealiseerd volgens afbeelding 4.3 van de toelichting, al staat hier wel bij uitwerking volgt.

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: do 30-05-2019 23:58

2, In de toelichting Zuidblok staat op pagina 61 ook, Met de regeling 'oud voor nieuw' mogen er 69 parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Dit zou inhouden dat er nu 69 parkeerplaatsen over zouden zijn, theater 't Zand en dienstverlening Careyn zijn al weer een tijd dicht. Hierin wordt voorbij gegaan de menggebied functie vwb het parkeren die de parkeerplaatsen bij het Harmonieplein volgens de GVVP beleidsnota hebben. Parkeerplaatsen die op bv zaterdagavond voor het theater gebruikt worden, worden op andere momenten gedurende de week gebruikt voor de parkeervraag voor andere bedrijven en instellingen aan het Harmonieplein. De aanwezigheidspercentages vwb de parkeerbalans moeten dus ook over de huidige, te verrekenen parkeereis berekend worden. Volgens de GVVP beleidsnota tabel 10, is bijvoorbeeld het aanwezigheidspercentage op een werkdag middag voor een theater maar 25% voor wat betreft de parkeerbalans. Bij de in de toelichting Zuidblok op pagina 62 compensatie oud voor nieuw berekening genoemde 64,4 parkeerplaatsen dient hier dus met het dit percentage berekend te worden. Op een werkdag-middag vervalt dus maar een parkeervraag van 16,1 vwb het theater. Ook waren er op het perceel van theater 't Zand 6 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en niet 2 zoals in de compensatie oud voor nieuw berekening, deze 6 parkeerplaatsen zijn te zien door in te zoomen op afbeelding 5.8 in de toelichting bestemmingsplan zuidblok. Voor de te vervallen parkeervraag van Careyn geldt een aanwezigheidspercentage van 75% over 13,5, dit komt dan op 10,1, min de 7 parkeerplaatsen op hun terrein die door de nieuwbouw ook vervallen. De compensatie op basis van GVVP (oud voor nieuw) komt



gemeente
**Stichtse
Vecht**

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: do 30-05-2019 23:58

dus op 13,2 voor een werkdag middag en niet op 68,9.

Rekening houdend met de het aanwezigheidspercentage voor de nieuwbouw etage betaalbaar in het Zuidblok 43,2 pp en 50% bewoners en 20% bezoekers, zoals vermeld in tabel 10 van de GVVP beleidsnota, komt de parkeervraag op 30,2 min 13,2 is 17 voor de werkdag middag. En dus niet op een overschot van 23 zoals staat op pagina 62 van de toelichting bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok. Voor de parkeervraag van 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is geen parkeerruimte beschikbaar in de omgeving.

3, In het eerder genoemde Memo aan de gemeenteraad van 24 Januari 2017 van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, word ook een berekening gemaakt voor de parkeerbehoefte gebiedsontwikkeling Harmonieplein op basis van de aanwezigheidspercentages van de GVVP beleidsnota deel B en de GVVP parkeernormen deel B. Bij de berekening van de te vervallen parkeerplaatsen moeten deze aanwezigheidspercentages en normen dan ook gebruikt worden, het betreft hier immers een menggebied volgens de GVVP beleidsnota.

Gelet op het voorgaande word mijn inziens niet voldaan aan het gemeentelijk parkeer beleid zoals staat in de GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren versie 8, augustus 2018.

Aanleg extra parkeerplaatsen voor de parkeervraag van het Harmonieplein Zuidblok tov het bestemmingsplan is nodig, of minder nieuwbouw, met dus een kleinere parkeervraag.

In ieder geval een nieuwe parkeerbalans, en parkeeronderzoek, gelet op de

Inpraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: do 30-05-2019 23:58

veranderingen die nu al op en rond het
Harmonieplein spelen.

2. Gebouw goot- en nokhoogte.
Mijn inziens past de voorgestelde nokhoogte
van 16 meter voor het Zuidblok niet bij de
bestaande bebouwing op het huidige
Harmonieplein. Het appartementen gebouw
Harmonieplein 53-113 is maar 14 meter
hoog, en toen het gebouwd werd alleen
omringt door bedrijfsgebouwen en
bibliotheek.

Hoogachtend,


Harmonieplein 73
3603 BR Maarssen

Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen?

* nee

Aan, Gemeenteraad Stichtse Vecht

Maarssen, 29-5-2019

Gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	31 MEI 2019	Ontv. bev.
	Beh. Afd.		
	Aantekeningen/Kopie aan.		

Onderwerp, zienswijze tegen bestemmingsplannen Harmonieplein Maarssen,

Geachte raad,

Op 19 april zijn op 'harmonieplein.info – Gemeente Stichtse Vecht' het bestemmingsplan 'Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar, NL.IMRO.1904.BPHarmplKindcenMRS-OW01, Ontwerp, Maart 2019' en het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok, NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-OW01, Ontwerp, Maart 2019' bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Zuidblok. Ik verzoek u mij hiervan een ontvangst bevestiging te sturen.

1. Parkeren, berekening parkeerplaatsen

De berekeningen die zijn opgenomen in de toelichting op de bestemmingsplannen zijn niet volledig en niet juist. Benoemd in de toelichting is dat de toekomstige gebouwen in het Zuidblok zelfs parkeerplaatsen over zouden hebben.

Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen bij het Harmonieplein is niet beschreven. Dit tekort blijkt uit mijn dagelijkse ervaring, vooral tussen 12.00 en 17.00 is er een groot tekort. Zelfs nu theater 't Zand en dienstverlening Careyn op de Gaslaan dicht is, is er nog steeds een tekort.

Dit tekort blijkt ook uit de Memo 'Aanvullende informatie voor de gebiedsontwikkeling Harmonieplein' van de afdeling ruimtelijke ordening aan de gemeente raad van 24 januari 2017. Hierin staat dat uit een parkeerdrukmeting door Antea blijkt dat op sommige momenten de parkeerdruk rond het Harmonieplein boven de 100% procent is. Hier staat ook, Dit is echter inherent aan een winkelgebied op koopavond en zaterdag. Volgens de GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren, verder te noemen GVVP beleidsnota, is het Harmonieplein een menggebied vwb het parkeren, dus geen winkelgebied. Dit staat in par 9.4 van de GVVP beleidsnota.

De eerder genoemde parkeerdrukmeting door Antea is ook niet volledig, op werkdagen tussen 12.00 en 17.00 is geen parkeerdrukmeting gedaan.

Ook is dit onderzoek al achterhaald, door de bouw van appartementengebouw 'residentie Amadeus' op de hoek van de Gaslaan en het Harmonieplein, en door de plaatsing van extra ondergrondse vuilcontainers op het Harmonieplein bij de Dirk van de Broek supermarkt zijn er weer parkeerplaatsen vervallen, en kunnen 2 van de in de Memo gebiedsontwikkeling Harmonieplein genoemde extra aan te leggen parkeerplaatsen niet aangelegd worden.

Het tekort aan parkeerplaatsen op het Harmonieplein staat ook genoemd in de GVVP beleidsnota, op pagina 45 staat, 'In Maarssen Dorp en in het bijzonder op het Harmonieplein is sprake van een zeer hoge parkeerdruk' en even verder, 'Er is geen goede doorstroming in het gebruik van parkeerplaatsen, waardoor er veel rondrijdend en zoekverkeer is'.



Volgens de GVVP beleidsnota par 11.1.2 moet een tekort aan parkeerplaatsen, in de directe omgeving van een nieuwe ontwikkeling met meer dan 5 woon eenheden, waarbij binnen het plangebied niet word voldaan aan de parkeernorm, bij het project betrokken worden, zodanig dat het tekort met de helft vermindert. Dit is mijn inziens het bij het zuidblok ten onrechte niet gedaan.

De in de toelichting van het bestemmingsplan Zuidblok paragraaf 5.8 gevoerde berekening parkeerbehoefte, klopt mijn inziens ook niet op de volgende punten,

1, In de toelichting staat, Voor realisatie van het Zuidblok zijn op basis van het programma 70 parkeerplaatsen nodig, hiervan worden er 24 op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 45 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd moeten worden. 70 min 24 is volgens mij 46. Ook worden er maar 23 parkeerplaatsen op eigen gebied gerealiseerd volgens afbeelding 4.3 van de toelichting, al staat hier wel bij uitwerking volgt.

2, In de toelichting Zuidblok staat op pagina 61 ook, Met de regeling 'oud voor nieuw' mogen er 69 parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Dit zou inhouden dat er nu 69 parkeerplaatsen over zouden zijn, theater 't Zand en dienstverlening Careyn zijn immers al weer een tijd dicht. In de toelichting Zuidblok word tenonrechte voorbij gegaan de menggebied functie vwb het parkeren die de parkeerplaatsen bij het Harmonieplein volgens de GVVP beleidsnota hebben. Parkeerplaatsen die op bv zaterdagavond voor het theater gebruikt worden, worden op andere momenten gedurende de week gebruikt voor de parkeervraag voor andere bedrijven en instellingen aan het Harmonieplein.

De aanwezigheidspercentages vwb de parkeerbalans moeten dus ook over de huidige, te verrekenen parkeereis berekend worden. Volgens de GVVP beleidsnota tabel 10, is bijvoorbeeld het aanwezigheidspercentage op een werkdag middag voor een theater maar 25% voor wat betreft de parkeerbalans. Bij de in de toelichting Zuidblok op pagina 62 compensatie oud voor nieuw berekening genoemde 64,4 parkeerplaatsen dient hier dus met het dit percentage berekent te worden. Op een werkdag-middag vervalt dus maar een parkeervraag van 16,1 vwb het theater. Ook waren er op het perceel van theater 't Zand 6 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en niet 2 zoals in de compensatie oud voor nieuw berekening. De berekening van 64,4 te vervallen pp parkeereis van 't Zand klopt ook niet omdat een gedeelte van het gebouw al jaren in gebruik was voor kinderdagverblijf het opstapje, en een kinderdagverblijf heeft een lagere parkeervraag vwb de parkeerbalans berekening.

In het eerder genoemde Memo aan de gemeenteraad van 24 Januari 2017 van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, word ook een berekening gemaakt voor de parkeerbehoefte gebiedsontwikkeling Harmonieplein op basis van de aanwezigheidspercentages van de GVVP beleidsnota deel B en de GVVP parkeernormen deel B. Bij de berekening van de te vervallen parkeerplaatsen moeten deze aanwezigheidspercentages en normen dan ook gebruikt worden, het betreft hier immers een menggebied volgens de GVVP beleidsnota.

3, In het ontwerpbestemmingsplan zuidblok staat in par 4.2.2. bij punt 3 dat een centrumfunctie van maximaal 200 vierkante meter mogelijk is in het hoekpand aan de noordwestzijde. Op pagina 62 staat bij de berekening parkeerbehoefte maar 102 vierkante meter gemengd, met een norm van 3,1. De parkeernorm voor een cafetaria is voor schil centrum, sterk stedelijk 4,0 tot 6,0. Dus waarom word gerekend met een norm van maar 3,1 en een oppervlakte van maar 102 vierkante meter?

Gelet op het voorgaande word mijn inziens niet voldaan aan het gemeentelijk parkeer beleid zoals staat in de GVVP Stichtse Vecht 2013 deel B: beleidsnota parkeren versie 8, augustus 2018.

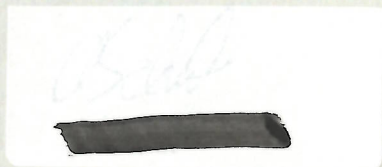
Aanleg extra parkeerplaatsen is nodig, of minder nieuwbouw, met dus een kleinere parkeervraag.

In ieder geval een nieuwe parkeerbalans, en parkeeronderzoek, gelet op de veranderingen die nu al op en rond het Harmonieplein spelen.

2. Gebouw goot- en nokhoogte.

Mijn inziens past de voorgestelde nokhoogte van 16 meter voor het Zuidblok niet bij de bestaande bebouwing op het huidige Harmonieplein. Het appartementen gebouw Harmonieplein 53-113 is maar 14 meter hoog, en toen het gebouwd werd alleen omringt door bedrijfsgebouwen en bibliotheek.

Hoogachtend,



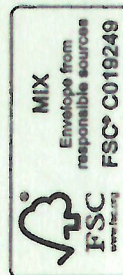
Harmonieplein 73

3603 BR Maarssen

ZIENSWIJZE HARMONIEPLEIN

GEMEENTERAAD STICHTSE VECHT

HARMONIEPLEIN 730 3603 BR MAARSEN



Aan: Gemeenteraad Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

VVE Harmonieplein

Harmonieplein 69
3603 BR Maarssen



Document: D/19/137632 Zaak: Z/19/154107 Div:

Maarssen 20 april 2019

Geacht College en leden van de Gemeenteraad Stichtse vecht,

Onderwerp:

ZIENSWIJZE betreffende de bouwplannen Harmonieplein .

Deze zienswijze is namens de VVE Harmonieplein en de klankbordgroep van de appartementen aan het Harmonieplein nummer 53 t/m 113.

- 1) Om maar meteen met de deur in huis te vallen; wij zijn geen voorstander van de grootschalige ontwikkelingen rondom het Harmonieplein zoals die nu gepresenteerd worden in het stedenbouwkundig plan. En wij hopen dat aanpassingen nog mogelijk zijn.
- 2) Alles is begonnen met de discussie over het meer aantrekkelijk maken van het plein. Deze discussie is al zo oud als de bouw van onze appartementen eind jaren 70. In de loop der tijd is er naar aanleiding van deze discussie een beplantingsplan uitgevoerd met leibomen en een beuken heg om het plein een wat meer besloten karakter te geven aan de zijde van de terrassen. Nu deze beplanting tot volle wasdom is gekomen en haar functie optimaal verricht komt het college opnieuw met een plan om het plein aantrekkelijker te maken. De discussie begint weer van opnieuw. De oplossing na 58 pagina's tekst, is volgens de stedenbouwkundigen; we bouwen het plein helemaal vol met hoge appartementen. Maar dat kan toch onmogelijk de oplossing zijn !!
- 3) De beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen appartementen moet zodanig zijn dat het voldoet aan het historische karakter van het dorp. Dat lost echter het grootste probleem van het plein niet op want het gaat voornamelijk immers over de architectonische kwaliteit van het bestaande appartementencomplex en daar kan om begrijpelijke redenen niets aan veranderen. Afbreken is immers te kostbaar en tevens onhaalbaar (eigendom).

Gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	Ontr. bev.
	23 APR. 2019	
	Beh. Afd.	
	Aantekeningen/Kopie aan.	

- 4) Los van de stedenbouwkundige discussie vrezen wij een nog veel groter probleem en dat is het parkeerprobleem. Sinds de ingebruikneming van de nieuwe appartementen tegenover de oude brandweergarage is er nu al een groot probleem gerezen. Ondanks dat het college blijft ontkennen dat er nu al een probleem is voegen we daar maar even aan toe de ontwikkeling bij de oude brandweergarage en het onderhavige grote stedenbouwkundig plan wat bij lange na niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige bewoners. Ook de detailhandel in Maarssen-centrum noord zal niet blij zijn met een parkeerinfarct zoals dat volgens ons zal ontstaan. In de commissie presenteerde de toenmalige wethouder een aanpassing aan de parkeerplaats Harmonieplein. Dat zou enige (19) extra plaatsen opleveren. Daarna hebben we daar nooit meer iets over gehoord. Onze conclusie is dat er 36 parkeerplaatsen te weinig zijn in de huidige toestand. Bij de presentatie van het huidige plan werd ons verteld dat er 19 parkeerplaatsen meer worden gebouwd dan zou moeten volgens de geldende normen, maar zelfs dan resteert een tekort van 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie!

Overigens verdwijnen in de plan de P-plaatsen bij 't Zand.

Extra parkeerdruk gaat/komen van de niet berekende factoren:

Kantoorpand omgebouwd tot appartementen, appartementen complex op voormalige brandweerterein(bezoekers, 2^e auto)Appartementen gebouwd boven Dirk vd Broek (geen extra P-plekken), Orthodontist praktijk sinds kort op het plein (personeel en klanten parkeren hier ook), geen extra P-plekken), Als het Zuid-blok gereed is: personeel en bezoekers van de daar geplande organisaties en praktijken.(geen extra P-plekken). Recent door een huisartsen praktijk aangekochte Villa bij de Open Hof (personeel en patiënten).

In het BP wordt gesproken over: *Winkels, kleinschalige detailhandel en horeca. Geen nieuwe winkels, wel een lunchroom. De huurders die nu in het gebied aanwezig blijven qua functie behouden. Kleinschalig hotel , bed & breakfast en horeca. Een kleinschalig hotel of bed and breakfast met maximaal 10 kamers om toeristen langer dan één dag onderdak te kunnen bieden. Hotspot voor culturele en welzijnsorganisaties. Het gebied op en rondom het Harmonieplein als hotspot, voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpunt, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt. Stedenbouw & beeldkwaliteit. Dorps, een kleinere korrel en passend bij het beschermde dorpsgezicht. Verkeer & parkeren. Goede bereikbaarheid met een heldere verkeersstructuur voor alle verkeer, voldoende parkeerplaatsen, goede laad- en los mogelijkheden en veilige fiets- en voetgangerszones. Onze vraag blijft: HOE voldoende parkeerplaatsen te realiseren! En HOE een goed verkeersplan realiseren.*



- 5) Een blauwe zone is geen echte oplossing. Immers de direct omwonenden zullen ontheffing moeten krijgen, idem voor de ondernemers rondom het plein. Overigens is het vroeger een blauwe zone geweest, dat werkte toen ook niet.
- 6) Graag krijgen wij inzage in het verkeerscirculatieplan. Moet al het extra verkeer over de Harmonieweg gaan rijden? En is het wel haalbaar dat het fietspad dwars over het plein blijft lopen? Nog dichter over het plein dan nu.
- 7) Voorts hebben wij moeite met de hoogte van de gebouwen. 15 meter hoge appartementen (Noord-blok) vlak tegenover onze woningen belemmeren in hoge mate ons uitzicht en privacy en is bovendien ook nog een belemmering van de bezonning vanaf plm. 18.00 uur ten opzichte van de huidige situatie.
- 8) Aangezien het er niet naar uit ziet dat de horeca onder ons complex zonder ruime financiële tegemoetkoming naar de overkant gaat verhuizen is dit, ons inziens, geen optie meer. Bovendien: wat zou er dan in al die, dan, lege horecapanden moeten komen? En wij willen ze eigenlijk ook niet kwijt.
- 9) En dan de bomen op en rondom het plein:
 Betreft:
 - Winterlinde *Tilia cordata*
 - Hoogte 12 – 15 meter
 - Stamomvang 125 – 160 cm
 - Leeftijd ca. 25 jaar
 Vanuit het appartementencomplex Harmonieplein is er uitzicht op een aantal lindebomen van 12 tot 15 meter hoog. Het gaat om 6 bomen tussen de parkeerplaatsen en een viertal bomen aan de rand van het plein van de school.
 De lindebomen hebben een geschatte hoogte van 12-15 meter.
 De stamomvang is op 130 cm hoogte 125 - 160 cm.
 De geschatte leeftijd is ca 25 jaar.

Het gaat hier om de Winterlinde (Tilia Cordata).

Deze bomen bepalen voor een groot deel het uitzicht vanuit het complex.

Het is te betreuren als deze bomen verdwijnen.

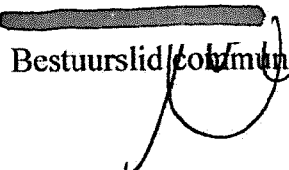
Argumenten om deze bomen te behouden:

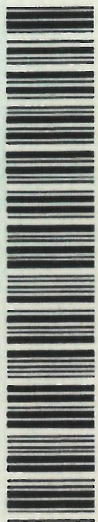
- Bomen brengen zuurstof in de atmosfeer en filteren de lucht, op deze plaats met startend verkeer is dat een welkome aanvulling.
- Een linde kan erg oud worden (200 jaar en ouder) geef ze die kans, dus niet al na 25 jaar kappen.
- Mede vanuit historisch oogpunt is een linde is bij uitstek geschikt als dorps en/ of laanboom.
- Tijdens de bloei geeft de linde veel nectar en trekt veel bijen, hommels. Met de bijen en hommels in Nederland gaat het niet zo goed dus een welkome aanvulling.
- Door de bladmassa is het onder een linde goed toeven als het warm is, de ideale schaduwboom.
- Deze linde geeft geen overlast van honingdauw (druipen) aangezien ze minder gevoelig is voor bladluizen dan andere soorten lindes.

Mvg,

Namens bestuur en de leden van de VVE Harmonieplein Maarssen-Dorp

Voor deze,


Bestuurslid/communicatie



Document: D/19/140707 Zaak: Z/17/109478 Div:

Harmonieplein 83, 3603 BR Maarssen.

ZIENSWIJZE 3.3

Aan de gemeenteraad van
de gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	Ontv. bev.
	21 MEI 2019	
	Beh. Aid.	
Aantekeningen		

Maarssen, 20 april 2019

Onderwerp: Zienswijze betr. de bouwplannen Harmonieplein.

Geachte Raad,

Op verschillende plaatsen heeft de gemeente de recentelijk door uw Raad aangenomen ontwerp-bestemmingsplannen m.b.t. het Harmonieplein in Maarssen bekendgemaakt: via het Gemeenteblad, de Staatscourant, de gemeentelijke website harmonieplein.info, en de site ruimtelijkeplannen.nl, en op door de gemeente georganiseerde bijeenkomsten. Gebaseerd op die publicaties willen mijn echtgenote en ik u hiermee onze zienswijze laten weten.

De voorliggende ontwerpplannen betreffen het Kindcentrum en het Zuidblok. In de publicaties wordt echter ook steeds het Noordblok beschreven. Logisch, want e.e.a. is niet of nauwelijks los van elkaar te zien. Net als de plannenmakers en de gemeente kunnen wij daar dus ook niet omheen.

Onze zienswijze omvat de volgende punten:

1. De totale opzet van de plannen.
2. Het opgaande groen.
3. Verkeersafwikkeling, parkeercapaciteit en te verwachte -groei.
4. Winkels, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen.

1. De totale opzet van de plannen.

Op de betrekkelijk kleine ruimte wordt een tamelijk grootschalig en daardoor zeer compact plan voorgesteld. In beide bouwblokken, Zuid en Noord, worden de bestaande rooilijnen flink overschreden, waardoor het woongenot van de huidige - en straks ook de nieuwe - bewoners behoorlijk wordt beknot. Het lijkt niet de bedoeling om straks te moeten zien wat onze overburen eten. De hoogte van de geplande panden (tot zo'n 16 meter) versterkt dit nog extra en neemt ons uitzicht volledig weg. In het

toekomstige Noordblok is nog wel verbetering denkbaar. Er is namelijk nog geen invulling gegeven aan de grond van bedrijfsverzamelgebouw Vredendaal en van het vroegere pand van bakkerij Olink (daarop wacht de publicatie van het ontwerp-Noordplan). Dat biedt de mogelijkheid om nog te schuiven en zo een betere ruimteverdeling in het plan te realiseren. En dat is nodig ook, omdat hier woongenot en uitzicht het sterkst aangast zullen worden. Bovendien draagt dit bij aan de door de gemeente beoogde aantrekkelijkheid van het plein.

Het voorgestelde Kindcentrum lijkt een goed plan, met de combinatie van scholen en buitenschoolse activiteiten en de gezamenlijke speelvoorzieningen, die tevens openbaar toegang krijgen.

2. Het opgaande groen.

Er moet zuiniger worden omgegaan met het bestaande opgaande groen. Het is fantastisch dat de prachtige oude kastanjeboom bij het Kompas wordt ontzien. Maar door het opgeven van de parkeer ruimte tussen de bibliotheek en 't Zand zullen de intussen volwassen lindenbomen ten onrechte het loodje leggen. Linden zijn heel gezichtsbepalend en karakteristiek in dorpen. Ze bieden ook flink schaduw, wat met de verwachte opwarming van de atmosfeer ook niet verkeerd is op een aantrekkelijk dorpsplein met terrassen etc. Rooien draagt kort en goed niet bij aan de aantrekkelijkheid van het geheel.

Ook elders in het plan moeten bomen zoveel mogelijk in de bouwplannen worden geïntegreerd i.p.v. gerooid. Uitbreiding van het aantal is meer gewenst. Bedacht moet ook worden dat (zeker de volwassen) bomen CO2 opnemen en zuivere lucht geven. In een druk en verkeersrijk gebied als het Harmonieplein e.o. is elk zuchtje minder vuile lucht pure winst voor heel Maarssen!

3. Verkeersafwikkeling, parkeercapaciteit en te verwachte -groei.

Zoals gezegd ligt het Harmonieplein in een zeer verkeersrijk gebied. Dat brengt niet alleen drukte met zich mee, maar ook luchtvervuiling en veel parkeerproblemen. Dit is nu al het geval, laat staan met de komende veranderingen. De verbouw in appartementen van de kantoren boven fysiopraktijk Maarssen heeft de druk al stevig vergroot. De medische praktijk naast de Protestantse kerk en de huizen op de grond van de vroegere brandweerkazerne verhogen straks de druk verder. De ontwikkelingen binnen het Zuid- en Noordblok zelf maken e.e.a. vermoedelijk ondraaglijk. Niet alleen door de komst van veel meer bewoners en hun bezoekers en leveranciers, maar ook door de verwachte uitbreiding van detailhandel en horeca. De vestiging van diverse centrumfuncties, hotel- en B&B-voorzieningen, theaterplannen, podium voor culturele uitingen, de ook voor evenementen te gebruiken zgn. gezamenlijke ruimte bij de zorgwoningen in het Zuidplan en een plek voor markten zullen de verkeer- en parkeerdruk nog enorm verder verhogen. Trouwens de appartementen en een orthodontiepraktijk boven supermarkt Dirk en toekomstige ontwikkelingen op de grond van Vredendaal en Olink verhogen de druk alleen maar. Daar verandert het gedachte handjevol nieuwe parkeerplaatsen helemaal niets aan. En van een behoorlijk idee voor verkeersafwikkeling hebben wij in de plannen niets teruggevonden. En dat gaat verder dan alleen het Harmonieplein.

Beethovenlaan /
Nu al klagen bewoners uit de omgeving van de Mozartlaan en van de Raadhuisstraat over toename van parkeerproblemen. In de Raadhuisstraat zullen de nieuwe huizen op de plaats van de RaboBank, het Mastenbroekplan en te verwachte ontwikkelingen op het terrein van Bonhof, ook bepaald geen verlichting brengen. Kennelijk gold het aloude gezegde 'Regeren is vooruitzien' niet voor de betrokken

stedebouwkundigen. Meer parkeerruimte creëren in het plan Harmonieplei zal niet makkelijk zijn. Echter met het oog op de toekomst zullen we wel moeten; Breedstraat/Parkweg, Kerkweg, Gaslaan en Bolensteinseweg zouden hiervoor misschien enig soelaas kunnen bieden.

4. Winkels, horeca, maatschappelijke/culturele voorzieningen.

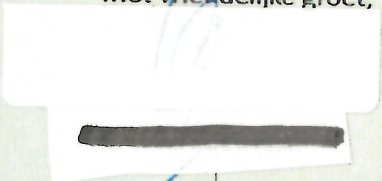
We hebben het al aangestipt: behalve de grote appartementengebouwen is ook voorzien in de nodige ruimten voor detailhandel, horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen e.d. Dit zal zonder twijfel veel volk aantrekken. Daar is ook niet zoveel op tegen, zolang het om winkels e.d. gaat. Uitbreiding van het horeca-potentieel is een ander chapter. Recente en eerdere ervaringen in ons dorp leren dat dit gepaard kan gaan met onaantrekkelijke en zelfs criminele situaties. Op ons eigen Harmonieplein is in het verleden een café gesloten i.v.m. geluidsoverlast. Daar werd echter tevens, zichtbaar, met drugs gerommeld en jonge vrouwen aangeboden. Dat is lang geleden, nog voor de problemen bij café Het Schippertje en later herhaaldelijk op de Kaatsbaan. Fris in het geheugen ligt het vorig jaar gesloten café Plein 41 vanwege geconstateerde drugshandel en geluidsoverlast. We hebben op het Harmonieplein ook goede ervaringen, maar de genoemde problemen zijn nu eenmaal direct met deze bedrijfstak verbonden. Uitbreiding, zeker van avondvoorzieningen, moet dan ook liefst vermeden worden. Terrassen verhogen de gezelligheid van een dorpsplein en moeten dan ook niet worden geweerd. Wel moet er naar worden gestreefd dat die terrassen volop van de zon profiteren.

Wij zijn niet gelukkig met de zienswijze die het Harmonieplein aanwijst als de geëigende plek voor festivals en evenementen. De ervaring leert dat dit bijna uitsluitend lawaaiïge, vooral horeca-gestuurde, happenings zijn waarbij metershoge luidsprekers het plezier aardig kunnen vergallen waar je een leuk feest verwacht.

Gelukkig stelt onze gemeente zich in haar nieuwe horecavisie al terughoudend op. Wethouder Jeroen Willem Klomps verwacht weliswaar toename van de recreatiedruk, maar dat dit vooral zal resulteren in enige extra daghoreca en avondhoreca in de vorm van restaurants. Letterlijk stelt hij verder: "Om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van onze kernen te behouden, gaan we voor passende kwaliteit en niet voor kwantiteit. Naar de toekomst toe is er continue aandacht en ruimte nodig voor innovatie en verbetering van het al bestaande aanbod inclusief een (beperkte) uitbreiding."

Als u als raadsleden dit in gedachten houdt, dan besluit u ongetwijfeld ook in deze geest over het Harmonieplein.

Met vriendelijke groet,



Eetcafé De Symfonie
Splendido
Broodje Harmonie
p/a Harmonieplein 45
3603 BP Maarssen

Stichtse Vecht	Ingek. 29 MEI 2019	Ontv. bev.
	Beh. Aid.	
Aantekeningen/Kopie aan:		

De Gemeenteraad van
Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

ZIENSWIJZE 3.4

Betreft : Zienswijze bestemmingsplannen Harmonieplein

Maarssen, 28 mei 2019

Geachte Raad,

Hierbij maken wij u kennis van onze zienswijze op de bestemmingsplannen Harmonieplein zoals gepubliceerd op 19 april j.l.

Onlangs heeft de VVE van de appartementen aan het Harmonieplein ook al hun zienswijze bij u ingediend. Wij kunnen het daar geheel mee eens zijn en om al te veel herhaling te voorkomen wordt hun brief hier verondersteld te zijn ingelast.

Wel willen wij hun zienswijze m.b.t. de verkeerssituatie hier nogmaals herthalen omdat dit voor ons een zeer belangrijk punt is.

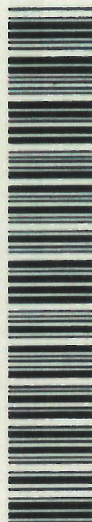
Los van de stedenbouwkundige discussie vrezen wij een nog veel groter probleem en dat is het parkeerprobleem. Sinds de ingebruikneming van de nieuwe appartementen tegenover de oude brandweergarage is er nu al een groot probleem gerezen. Ondanks dat het college blijft ontkennen dat er nu al een probleem is voegen we daar maar even aan toe de ontwikkeling bij de oude brandweergarage en het onderhavige grote stedenbouwkundig plan wat bij lange na niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor alle huidige en toekomstige bewoners. Ook de detailhandel in Maarssen-centrum noord zal niet blij zijn met een parkeerinfarct zoals dat volgens ons zal ontstaan. In de commissie presenteerde de toenmalige wethouder een aanpassing aan de parkeerplaats Harmonieplein. Dat zou enige (19) extra plaatsen opleveren. Daarna hebben we daar nooit meer iets over gehoord. Onze conclusie is dat er 36 parkeerplaatsen te weinig zijn in de huidige toestand. Bij de presentatie van het huidige plan werd ons verteld dat er 19 parkeerplaatsen meer worden gebouwd dan zou moeten volgens de geldende normen, maar zelfs dan resteert een tekort van 17 parkeerplaatsen in de huidige situatie!

Overigens verdwijnen in de plan de P-plaatsen bij 't Zand.

Extra parkeerdruk gaat/komen van de niet berekende factoren: Kantoorpand omgebouwd tot appartementen, appartementen complex op voormalige brandweerterrein(bezoekers, 2^e auto)Appartementen gebouwd boven Dirk vd Broek (geen extra P-plekken), Orthodontist praktijk sinds kort op het plein (personeel en klanten parkeren hier ook), geen extra P-plekken), Als het Zuid-blok gereed is: personeel en bezoekers van de daar geplande organisaties en praktijken.(geen extra P-plekken). Recent door een huisartsen praktijk aangekochte Villa bij de Open Hof (personeel en patiënten).

In het BP wordt gesproken over: *Winkels, kleinschalige detailhandel en horeca. Geen nieuwe winkels, wel een lunchroom. De huurders die nu in het gebied aanwezig blijven qua functie*

Document: D/19/141616 Zaak: Z/17/109478 Div:



behouden. Kleinschalig hotel, bed & breakfast en horeca. Een kleinschalig hotel of bed and breakfast met maximaal 10 kamers om toeristen langer dan één dag onderdak te kunnen bieden. Hotspot voor culturele en welzijnsorganisaties. Het gebied op en rondom het Harmonieplein als hotspot, voor bijvoorbeeld bibliotheek, mediatheek, klein theater/bioscoop, podium voor toneel/zang/dans, stichting Jeugdpunt, grafisch atelier, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, kunstencentrum, overdekte markt. Stedenbouw & beeldkwaliteit. Dorps, een kleinere korrel en passend bij het beschermde dorpsgezicht. Verkeer & parkeren. Goede bereikbaarheid met een heldere verkeersstructuur voor alle verkeer, voldoende parkeerplaatsen, goede laad- en los mogelijkheden en veilige fiets- en voetgangerszones. Onze vraag blijft: HOE voldoende parkeerplaatsen te realiseren! En HOE een goed verkeersplan realiseren.

Tevens maken wij ernstig bezwaar tegen de bouwhoogte van het zuidblok. Aangezien dit bouwblok aan de zuidwest kant van onze terrassen ligt zal dit grote gevolgen hebben voor de bezonning. Zeker in het voor- en najaar als de zon wat minder hoog staat en juist extra nodig is zal dit de aantrekkelijkheid van onze terrassen aantasten.

In dit verband moeten wij ook nog constateren dat u streeft naar een betere levendigheid op het plein. Dit doet u door de enige fatsoenlijke theaterzaal van onze gemeente (62.000 inwoners !) alsmede de bibliotheek te laten slopen. Naar onze mening is dat zeer tegenstrijdig.

In paragraaf 3.3.4 maakt u bekend dat er in 2017 een horecavisie is gepresenteerd. Deze zou tot stand zijn gekomen in actieve samenspraak met de lokale horeca. Met name van dit laatste is ons niets bekend. Voorts wordt geconstateerd dat deze horecavisie in 2019 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In uw hoofdstuk over de centrumfuncties gaat u er gemakshalve maar van uit dat deze visie reeds een voldongen feit is. De conclusie dat er ruimte is voor toevoeging van enkele horecavoorzieningen is dan ook zeer voorbarig. Wij trekken deze conclusie ook ernstig in twijfel te meer daar dit ook geheel in strijd is met het vigerende beleid. In het verleden is er wel sprake geweest van de verhuizing van de bestaande horeca op het Harmonieplein naar het noordblok. Daar is door ons toen van gezegd dat daar geen sprake van kan zijn zonder financiële bijdrage. Daarom is dit ook niet meer in de plannen terug te vinden.

Kortom wij hebben ernstige twijfels over het nut en de noodzaak van deze ontwikkelingen. Wij wijzen er vervolgens op dat tijdens deze grootschalige bouwactiviteiten van misschien wel twee jaar of langer onze omzet ernstig zal dalen. De terrassen zullen veel minder aantrekkelijk zijn. Wij zullen niet nalaten deze schade op de gemeente te verhalen.

Hoogachtend,

Eetcafé De Symfonie

Splendido

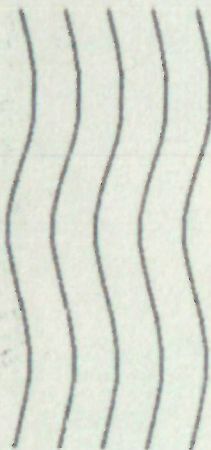
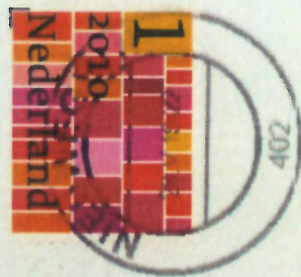
Broodje Harmonie

[Redacted signature]

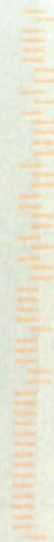
[Redacted signature]

[Redacted signature]

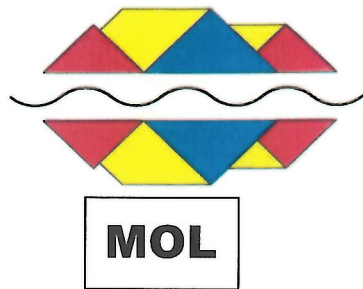
De Gemeenteraad van
Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarsse



ND9CC #8321XDX#DD#DDDD#



45, 3603 BP



Stichting
Maarssens
Overleg
Leefklimaat



TER KENNISNEMING VOOR LEDEN VAN DE GEMEENTERAAD

Aan de gemeenteraad van Stichtse Vecht,
Postbus 1200,
3600 BE Maarssen.

ZIENSWIJZE 2.6 3.5

Maarssen, 2 mei 2019

Betreft Zienswijze Harmonieplein.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij zien ons helaas genoodzaakt een zienswijze in te dienen over de bestemmingsplannen voor het Harmonieplein. Deze zienswijze hebben wij beperkt tot het voor ons belangrijkste onderdeel: het parkeren.

Samenvatting zienswijze:

1. Het plan ontbeert een uitgebreid onderzoek naar de bestaande parkeerbehoefte op- en rond het Harmonieplein. Dit niet alleen omdat een deel van de bestaande parkeercapaciteit in het plan Zuidblok benut wordt om rekenkundig aan te tonen dat er voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Ook deel B van het GVVP vraagt dit.
2. Bij de berekeningen van het aantal nodige parkeerplaatsen zijn fouten gemaakt en aannamen gebezigd die niet gebruikt kunnen en mogen worden. Verder zijn de parkeernormen hier en daar niet of niet juist toegepast. Er moeten bij de nieuwbouw minstens 100 parkeerplaatsen meer worden aangelegd dan in het plan zijn opgenomen. Dit om escalatie van de parkeerproblemen zoveel mogelijk te voorkomen.

Toelichting punt 1.

Binnen het bestemmingsplan Zuidblok ligt een deel van de grootste en belangrijkste centrale parkeervoorziening in Maarssen-dorp. De bestaande parkeergelegenheid binnen dit plan maakt onlosmakelijk deel uit van een groter geheel met ruim 140 parkeerplaatsen.

Opmerkelijk is dat nu door het simpel leggen van een grens voor het nieuwe deelplan, een deel van het bestaande parkeerterrein wordt losgekoppeld en zelfstandig meegenomen wordt voor de berekening van de nodige parkeergelegenheid voor de geprojecteerde nieuwe bebouwing.

Zo wordt helemaal voorbijgegaan aan het feit dat de bestaande parkeermogelijkheid bij lange na niet voldoet aan de behoefte. De bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen ligt immers al jaren boven de

100%. De laatste tijd is de druk zo toegenomen dat parkeerruimte in een aangrenzend deel van de muziekwijk dagelijks wordt gebruikt door bezoekers aan het centrum, waarvoor nu juist de parkeergelegenheid op het Harmonieplein is bedoeld.

Men kan niet bij de voorbereiding van de plannen voor het Harmonieplein om de bestaande parkeerproblemen heen. Dit is essentieel voor het beoordelen van alle relevante aspecten bij de planvorming.

Bovendien strookt dit niet met het GVVP, onderdeel B – de beleidsnota parkeren.

In onderdeel 2.1 van die beleidsnota is immers vastgelegd dat een bezetting van meer dan 100% in winkelgebieden of 85% in woongebieden (overdag) onacceptabel is.

Dat verplicht het college hieraan iets te doen. Dat kan alleen door het aantal parkeerplaatsen zo uit te breiden dat de bezetting weer binnen de gestelde maximale grenzen komt.

We willen u eveneens verwijzen naar deze bepaling in onderdeel 11.1.2 (citaat):

“Bij nieuwe ontwikkelingen zal wanneer er sprake is van een woningbouwproject met meer dan vijf wooneenheden en binnen het plangebied niet kan worden voldaan aan de parkeernorm, een parkeeronderzoek verplicht wordt gesteld. Indien dit parkeeronderzoek aantoon dat in de bestaande situatie in de directe omgeving van de ontwikkeling een tekort aan parkeerplaatsen aanwezig is, wordt de ontwikkelaar verplicht dit tekort bij de ontwikkeling te betrekken en wel zodanig dat het tekort tot minimaal de helft wordt gereduceerd.” (einde citaat)

Bij de plannen zoals ze worden gepresenteerd kan binnen het plangebied niet worden voldaan aan de parkeernormen, omdat er door onjuiste berekeningen ruim 100 parkeerplaatsen minder worden aangelegd dan er nodig zijn. Zie de toelichting bij punt 2 hierna.

Conclusie: Het voorstel mist een behoorlijke onderbouwing op het onderdeel parkeren. Er dient eerst een uitgebreid onderzoek plaats te vinden naar de bestaande parkeerbehoefte op en rond het Harmonieplein voordat hierover een beslissing genomen kan worden.

Toelichting punt 2.

Bij de berekening van het aantal nodige parkeerplaatsen voor de nieuwbouw vallen onjuistheden op. Er wordt bijvoorbeeld van uitgegaan dat er voor 't Zand 69 parkeerplaatsen beschikbaar zijn die straks door sloop niet meer nodig zijn en vrijkomen. Die 69 parkeerplaatsen zouden volgens het plan niet meer behoeven te worden aangelegd, omdat ze voor de bewoners en bezoekers kunnen worden gebruikt.

Een vreemde, gezochte, en onjuiste redenering, die overigens niet alleen in dit geval wordt gebruikt, maar bijvoorbeeld ook voor plaatsen die bij de bibliotheek zouden behoren.

Het “meenemen” van die zelf bedachte vrije plaatsen kan niet en de berekeningen zijn dan ook niet correct.

De veronderstelling dat 69 van de 140 (dus 50%) van de parkeerplaatsen op het Harmonieplein exclusief beschikbaar zijn voor 't Zand kán toch niet kloppen? Dat kan iedereen die wel eens op het plein komt constateren. De bezettingsgraad ligt, zoals eerder gezegd, zelfs boven de aanvaardbare grens van maximaal 100%. Dat is volgens de beleidsregels in het GVVP onacceptabel.

Er zijn nooit speciale parkeerplaatsen voor 't Zand of het vroegere Pim Jacobs theater aangelegd.

Er golden voor 2015 ook geen parkeernormen in de gemeente.

De vergelijkingsmethode die in dit geval gehanteerd is, is alleen toepasbaar als er een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is.

De berekening van die 69 “overtollige” parkeerplaatsen klopt ook niet.

't Zand vervult al jaren niet meer de functie van theater zoals het onder een vorige eigenaar ooit had. Het pand wordt nauwelijks gebruikt en is al lange tijd voorbestemd om gesloopt te worden. Er huist alleen een kinderdagverblijf. Als we dan praten over een parkeernorm, dan ligt deze veel lager dan die is gehanteerd om tot een "overschot" van 69 plaatsen te kunnen komen.

Verder merken wij op dat er geen parkeerplaatsen zijn meegeteld voor de 32 "sociale" zorgwoningen. Als het gaat om sociale (goedkope) woningen geldt de norm 1,2 parkeerplaats per woning. Voor aanleunwoningen is deze 1,1. Dus zijn er buiten die 69 nog eens 35 parkeerplaatsen te weinig opgenomen in het bestemmingsplan.

Uw stelling dat de gebruikers van die woningen geen auto meer rijden is een non-argument, juist omdat, als het om zorgwoningen gaat, deze doelgroep vaak bezoek krijgt van mensen die elders wonen.

Er is dus op grond van de parkeernormen een tekort van ruim 100 parkeerplaatsen.

Elk plan moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dat is hier dus niet het geval.

De plannen zullen dus so-wie-so op het onderdeel parkeren moeten worden bijgesteld.

Conclusie: Er zullen minstens 100 parkeerplaatsen extra moeten worden aangelegd voor de nieuwbouw op het Harmonieplein om de parkeerproblemen niet verder uit de hand te laten lopen.

Wij hopen dat u onze zienswijze kunt delen en dat het voorstel van het college om de plannen Kindcentrum en Zuidblok vast te stellen daarom door u niet in behandeling zal worden genomen wegens onvoldoende onderbouwing.

Met vriendelijke groeten
(was getekend)

Inpraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: di 21-05-2019 21:17

Indiener

U bent een ☒ natuurlijk persoon

Uw gegevens

Geslacht ☒
 Voorletter(s) ☒
 Achternaam ☒
 Postcode ☒ 3603CN
 Huisnummer ☒ 10
 Straatnaam ☒ Gaslaan
 Woonplaats ☒ Maarssen
 Telefoonnummer ☒
 E-mailadres ☒
 Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf? ☒ ja

Inspraak

Wat wilt u indienen? ☒ een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan
 Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in? ☒ Ontwerpbestemmingsplannen Harmonieplein
 Zaaknummer ☒ Z/17/109478

Zienswijze

Korte omschrijving van uw zienswijze ☒ Aanvulling op mijn zienswijze
 Wat is uw zienswijze ☒ Op afbeelding 4.2 op blz. 31 staan met groene pijlen de rijrichting in de Gaslaan aangegeven. Dit suggereert dat de Gaslaan in een éénrichting straat wordt gewijzigd. In paragraaf 5.8.2. Ontsluiting staat: "... De verkeerssituatie zal qua rijrichting worden aangepast om tot een goede doorstroming te komen...". Dit doet vermoeden dat de blokkering waarmee de Gaslaan een doodlopende straat is wordt opgeheven en dat de rijrichting in de Gaslaan wordt gewijzigd.

De gang tussen de muziekschool en het

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: di 21-05-2019 21:17

woonhuis Gaslaan 10 is nu in gebruik als leveranciersingang van het partycentrum 't Zand. Als het bestemmingsplan wordt gerealiseerd wordt 't Zand opgeheven. In het plan staat niet beschreven wat de bestemming van deze gang wordt. Ik stel voor om de grenzen van het plan zodanig te wijzigen dat deze gang binnen het plangebied komt zodat de bestemming van deze gang kan worden beschreven.

Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen?

* nee



gemeente
**Stichtse
Wacht**

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: zo 19-05-2019 21:01

Indiener

U bent een * natuurlijk persoon

Uw gegevens

Geslacht * 
Voorletter(s) * 
Achternaam * 
Postcode * 3603CN
Huisnummer * 10
Straatnaam * Gaslaan
Woonplaats * Maarssen
Telefoonnummer * 
E-mailadres * 
Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf? * ja

Inspraak

Wat wilt u indienen? * een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan
Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in? * Harmonieplein Zuidblok
Zaaknummer * IMRO2012
Zienswijze
Korte omschrijving van uw zienswijze * Bezwaar tegen hoogte van gebouwen
Wat is uw zienswijze * Zij bijlage

Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen? * ja
Bijlage(n) * zienswijze-bestemmingsplan.doc

1000

1000

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Maarssen, 18 mei 2019.

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Bestemmingsplan Kindcentrum en Zuidblok

Geachte raad,

Op www.harmonieplein.info is op 18 april 2019 het ontwerp-bestemmingsplan Bestemmingsplan Kindcentrum en Zuidblok bekend gemaakt. Hiermee maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

In het plan wordt het huidige harmonieplein als volgt beschreven: *Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit; dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.* Dit gaat onder andere over de hoogte van het 'haakgebouw'. De hoogte van de hoekgebouwen aan de noordwestzijde en de noordoostzijde van het zuidelijk bouwblok is echter gelijk aan die van het haakgebouw. Deze hoge bebouwing doet geen recht aan het dorpse karakter van Maarssen. In paragraaf 5.6.1 Cultuurhistorie wordt de omgeving van het plangebied beschreven. Hierin staat bijvoorbeeld: *De Gaslaan dateert uit de jaren 30, als onderdeel van een bescheiden uitbreidingswijk uit deze periode. Langs de Gaslaan verzezen een kerk, een brandweerkazerne, een kruisgebouw en een gashouder. De gashouder is verdwenen en de overige genoemde panden zijn aangemerkt als monument.* Deze beschrijving is niet volledig; in de jaren 30 werd ook een lagere school en een gymzaal (nu muziekschool) gebouwd. Niet alleen de gashouder, maar ook de lagere school en de brandweerkazerne zijn helaas verdwenen. Met deze beschrijving wordt wel aangegeven dat in de directe omgeving belangrijke cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. In de conclusie staat: *Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het plan.* Met deze conclusie ben ik het oneens. De nieuwe bebouwing aan het Harmonieplein is hoger dan de kerk en de gymzaal aan de Gaslaan en daarmee worden deze bestaande monumenten figuurlijk in de schaduw gezet. **Op basis van bovenstaande argumenten stel ik voor om voor deze hoekgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter.**

In de bijlage over verkeerslawaaï staat dat er sprake is van overschrijding van de grenswaarde. Eén van de onderzochte maatregelen ter beperking van het geluid is verlaging van de maximum snelheid op de Straatweg tot 30 km/uur. De conclusie is: *Het terugbrengen van de rijsnelheid alleen is onvoldoende en kan slechts in combinatie met een lage verkeersintensiteit voldoende soelaas bieden. Hiermee komt de regionale functie van deze weg onder druk te staan.* Het argument van de regionale functie van deze weg is niet valide, immers in Breukelen en Nieuwersluis is de rijsnelheid ook verlaagd tot 30 km/uur. Het feit dat deze maatregel alleen onvoldoende is natuurlijk geen reden om dan deze maatregel helemaal niet uit te voeren. Het verlagen van de rijsnelheid op de Straatweg heeft naast geluidsbeperkende voordelen ook voordelen ten aanzien van verkeersveiligheid, milieu en volksgezondheid. **Daarom stel ik voor om op de Straatweg vanaf de Zijlweg tot aan de rotonde Burgemeester Waverijnweg de rijsnelheid te verlagen tot 30 km/uur.**

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Bestemmingsplan Kindcentrum en Zuidblok. **Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te**

stellen, namelijk door de door mij beschreven voorstellen op te nemen in het bestemmingsplan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend

 Gaslaan 10, Maarssen

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 23:08

Indiener

U bent een ☒ natuurlijk persoon

Uw gegevens

Geslacht ☒
Voorletter(s) ☒
Tussenvoegsel(s) ☒
Achternaam ☒
Postcode ☒ 3603CN
Huisnummer ☒ 5
Straatnaam ☒ Gaslaan
Woonplaats ☒ Maarssen
Telefoonnummer ☒

E-mailadres ☒

Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf? ☒ ja

Inspiraak

Wat wilt u indienen? ☒ een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan

Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in? ☒ Harmonieplein

Zaaknummer ☒ Z-2015_1866/D-283846

Zienswijze

Korte omschrijving van uw zienswijze ☒ Aanpassing zuidblok harmonieplein

Wat is uw zienswijze ☒ Beste gemeenteraad,

Zoals ook beschreven in paragraaf 2.1 zal het Harmonieplein geen schoonheidsprijs winnen. 'Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit; dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.' In het bestemmingsplan lijkt de gemeente de uitgelezen kans niet te grijpen

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 23:08

om alsnog Maarssen-dorp te hervormen naar een mooie hedendaagse dorpskern. De nieuwe bebouwing zal hoger worden dan bijvoorbeeld de muziek/gymschool en Open hof.

Naast de esthetiek zie ik nog twee andere nadelen/risico's van de hoogbouw, te weten;

1. Mijn huidige uitzicht op de toren van de Heilig Hart kerk zal worden geblokkeerd door de nieuwbouw

2. In de huidige situatie wordt de grenswaarde van het geluid van de Straatweg al overschreden, zoals ook te lezen is de bijlage over verkeerslawaaï.

Als er aan de noordzijde van de Gaslaan hoge bebouwing komt zal de Gaslaan een klankkast worden, omdat aan de zuidzijde het geluid reeds wordt weerkaatst door het Careyn verpleeghuis. Ik zie de effecten en de maatregelen hierop niet terug.

Het eerste punt kan worden opgelost door een hoogte te verlagen van de gebouwen naar maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter. Het tweede punt kan deels worden opgelost door de snelheid aan de Straatweg te verlagen naar 30km/u, mits dit ook gecontroleerd zal worden.

Het onderwerp Duurzaamheid kent slechts 1 pagina in het plan. Terwijl we midden in de energie transitie zitten zie ik de opkomende veranderingen, bijvoorbeeld elektrische auto's, en benodigde maatregelen niet terug in het plan.

Het bestemmingsplan plan geeft ons onvoldoende vertrouwen dat er een grondige analyse is gedaan. Zo is in paragraaf 2.2 te lezen dat er 5 vrijstaande woningen zouden staan in de Gaslaan, maar dit is onjuist. Daarnaast is in Afbeelding 4.2 'Indicatieve inrichting Harmonieplein' te zien dat een

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 23:08

eerder besluit van de raad om de Gaslaan niet open te stellen voor doorgaand verkeer niet is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Op basis van de bovenstaande maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.

Ik ontvang graag bericht op welke wijze ik van het verdere verloop op de hoogte wordt gehouden.

Met vriendelijke groet.

[Redacted signature]

Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen?

* nee



Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 20:00

Indiener

U bent een * natuurlijk persoon

Uw gegevens

Geslacht * man

Voorletter(s)

Achternaam

Postcode * 3603CN

Huisnummer * 7

Straatnaam * Gaslaan

Woonplaats * Maarssen

Telefoonnummer *

E-mailadres *

Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf? * ja

Inspiraak

Wat wilt u indienen? * een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan

Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in? * Harmonieplein

Zaaknummer * NL.IMRO.1904.BPHarmpIzdblokMRS-OW01

Zienswijze

Korte omschrijving van uw zienswijze * Te veel hoogbouw en een gemiste kans

Wat is uw zienswijze * Beste gemeenteraad,

Zoals ook beschreven in paragraaf 2.1 zal het Harmonieplein geen schoonheidsprijs winnen. 'Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit; dit is veelal te wijten aan de minder gelukkige inpassing van de recente bouw. Er is te weinig rekening gehouden met het dorpse karakter van Maarssen.' In het bestemmingsplan lijkt de gemeente de uitgelezen kans niet te grijpen om alsnog Maarssen-dorp te hervormen naar



gemeente
**Stichtse
Wacht**

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 20:00

een mooie hedendaagse dorpskern.

De nieuwe bebouwing zal hoger worden dan bijvoorbeeld de muziek/gymschool en Open hof.

Naast de esthetiek zie ik nog twee andere nadelen/risico's van de hoogbouw, te weten;

1. Mijn huidige uitzicht op de toren van de Heilig Hart kerk zal worden geblokkeerd door de nieuwbouw

2. In de huidige situatie wordt de grenswaarde van het geluid van de Straatweg al overschreden, zoals ook te lezen is de bijlage over verkeerslawaaï.

Als er aan de noordzijde van de Gaslaan hoge bebouwing komt zal de Gaslaan een klankkast worden, omdat aan de zuidzijde het geluid reeds wordt weerkaatst door het Careyn verpleeghuis. Ik zie de effecten en de maatregelen hierop niet terug.

Het eerste punt kan worden opgelost door een hoogte te verlagen van de gebouwen naar maximale goot- en bouwhoogte te verlagen tot 9 en 12,5 meter. Het tweede punt kan deels worden opgelost door de snelheid aan de Straatweg te verlagen naar 30km/u, mits dit ook gecontroleerd zal worden.

Het onderwerp Duurzaamheid kent slechts 1 pagina in het plan. Terwijl we midden in de energie transitie zitten zie ik de opkomende veranderingen, bijvoorbeeld elektrische auto's, en benodigde maatregelen niet terug in het plan.

Het bestemmingsplan plan geeft ons onvoldoende vertrouwen dat er een grondige analyse is gedaan. Zo is in paragraaf 2.2 te lezen dat er 5 vrijstaande woningen zouden staan in de Gaslaan, maar dit is onjuist. Daarnaast is in Afbeelding 4.2 'Indicatieve inrichting Harmonieplein' te zien dat een eerder besluit van de raad om de Gaslaan

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 20:00

niet open te stellen voor doorgaand verkeer
niet is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Op basis van de bovenstaande maak ik
bezwaar tegen het ontwerp-
bestemmingsplan.
Naar aanleiding van het voorgaande verzoek
ik u met inachtneming van mijn zienswijze
het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.

Ik ontvang graag bericht op welke wijze ik
van het verdere verloop op de hoogte wordt
gehouden.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen?

* nee

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 16:23

Indiener

U bent een * natuurlijk persoon

Uw gegevens

Geslacht
Voorletter(s)
Achternaam
Postcode * 3603CN
Huisnummer * 8
Straatnaam * a
Woonplaats * Maarssen
Telefoonnummer *
E-mailadres *
Dient u de inspraakreactie of zienswijze in voor uzelf? * ja

Inspiraak

Wat wilt u indienen? * een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan
Op welk ontwerpbestemmingsplan dient u een zienswijze in? * Harmonieplei, Zuidblok
Zaaknummer * NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-OW01
Zienswijze
Korte omschrijving van uw zienswijze * Bezwaar directe burens Gaslaan 8
Wat is uw zienswijze * Geachte leden van de raad,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok zoals dat tot en met 30 mei a.s. ter inzage ligt. Tegen dit ontwerpplan heb ik de volgende bezwaren.

Aantasting uitzicht
Het ontwerpbestemmingsplan maakt de komst van een complex met zorgappartementen mogelijk. De maximale bouwhoogte wordt 16 meter. Dit is 13 meter(!) hoger dan het gedeelte van 't Zand

Inpraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 16:23

waar ik vanuit mijn woonkamer nu op uitkijk. Als dit complex is gerealiseerd is raak ik mijn vrije uitzicht op de toren van de Heilige Hartkerk volledig kwijt. Mijn uitzicht zal dan volledig gedomineerd worden door een massaal wooncomplex. Zicht op de blauwe lucht is volledig verdwenen.

Parkeerdruk

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de bewoners van de zorgappartementen geen parkeerplaatsen nodig hebben en dat hun partners/bezoekers in de buurt een parkeerplaats zullen moeten zoeken. Naar mijn idee staat niet vast dat de bewoners van deze (zorg)appartementen nooit een parkeerplaats nodig zullen hebben en bevreemd het mij dat er voor de partners van de bewoners geen bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ik ben dan ook van mening dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de zorgappartementen en de partners van de bewoners in de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Punt daarbij is dat in de communicatie van de gemeente aan de omwonenden (tijdens de overlegmomenten van de klankbordgroep) duidelijk de optie wordt opengehouden dat het 'zorgcomplex', zoals dit nu staat omschreven, na het vertrek van de aankomende huurder Careyn, wordt veranderd in sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan spreekt immers van sociale woningbouw. De gemeente heeft aangegeven dat Careyn voor 5 jaar heeft getekend, maar dat niet duidelijk is dat dit na deze 5 jaar wordt voortgezet. Indien Careyn niet langer huurt zal er dus een chronisch tekort aan parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe bewoners van deze appartementen, waardoor de parkeeroverlast voor de

Inspraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 16:23

minimaal 2 meter hoogte wordt gebouwd, zodat ik minder last heb van de uitlaatgassen in mijn tuin en niet direct zicht heb op de geparkeerde auto's.

Ik heb dit grondstuk al meer dan 30 jaar in bezit en ben, door verjaring, inmiddels eigenaar van deze grond geworden. Hoewel ik van mening ben aanspraak te kunnen maken op het volledige grondstuk ben ik, samen met mijn dochters, bereid hierover met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan.

Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoek ik u deze zienswijze gegrond te verklaren en geen verdere medewerking aan het bestemmingsplan te verlenen, dan wel het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast verzoek ik u mee te werken aan de kadastrale splitsing en de inschrijving van verkrijging van eigendom op te laten nemen in de openbare registers.

Hoogachtend,



Bijlagen

Wilt u bijlagen toevoegen?

Bijlage(n)

* ja

* Kaart kadaster, kruis grondstuk.jpg



gemeente
Stichtse
Wacht

Inspiraakreactie of zienswijze op bestemmingsplan indienen

Datum en tijdstip van verzenden: wo 29-05-2019 16:23

omwonenden behoorlijk wordt vergroot.

Het 'zorgcomplex' bestaat op dit moment uit 34 appartementen en een ruimte die, indien de omstandigheden dit vereisen, omgezet kunnen worden tot twee extra zorgwoningen. Voor het aantal van 36 appartementen, die dan vallen onder de sociale woningbouw, zijn in dat geval dan minimaal 36 parkeerplaatsen nodig, waarin in dit plan niet is voorzien.

Grondbezit

Ik heb het grondstuk tussen mijn kadastrale erfgrans en de theaterzaal en kleedkamers van theater 't Zand al sinds 1986 onafgebroken in bezit. Dit grondstuk maakt al meer dan 30 jaar onderdeel uit van mijn tuin en is sindsdien nooit meer door de gemeente of daaropvolgende eigenaren gebruikt. De tuin is, inclusief deze grond, de afgelopen 30 jaar als één geheel onderhouden. Mijn tuin, inclusief het besproken grondstuk, is volledig omheind en maakt geen onderdeel uit van de publieke ruimte. Gelet hierop ben ik door verjaring eigenaar geworden van het stuk grond.

Waardevermindering

Het ontwerpbestemmingsplan zal naar mijn stellige indruk zorgen voor een behoorlijke waardevermindering van mijn woning. Ik overweeg dan ook de indiening van een planschadeclaim.

Overleg

Hoewel ik het liefst zou zien dat de geplande bouw geen doorgang vindt of de hoogte van het woonblok wordt verminderd, ben ik van mening dat compenserende maatregelen een deel van de aantasting van mijn woongenot op kunnen heffen. Zo zou ik graag zien dat op de grens tussen mijn volledige tuin en het parkeerterrein een stenen tuinmuur van



Document: D/19/142083 Zaak: Z/17/109478 Div:

Gaslaan 8
3603 CN MAARSSSEN

Gemeenteraad van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	Ontv. bev.
	31 MEI 2019	
	Beh. Afd.	
Aantekening op Kopie 31		

Maarssen, 28 mei 2019

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok

Geachte leden van de raad,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok zoals dat tot en met 30 mei a.s. ter inzage ligt. Tegen dit ontwerpplan heb ik de volgende bezwaren.

Aantasting uitzicht

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de komst van een complex met zorgappartementen mogelijk. De maximale bouwhoogte wordt 16 meter. Dit is 13 meter(!) hoger dan het gedeelte van 't Zand waar ik vanuit mijn woonkamer nu op uitkijk. Als dit complex is gerealiseerd is raak ik mijn vrije uitzicht op de toren van de Heilige Hartkerk volledig kwijt. Mijn uitzicht zal dan volledig gedomineerd worden door een massaal wooncomplex. Zicht op de blauwe lucht is volledig verdwenen.

Parkeerdruk

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de bewoners van de zorgappartementen geen parkeerplaatsen nodig hebben en dat hun partners/bezoekers in de buurt een parkeerplaats zullen moeten zoeken. Naar mijn idee staat niet vast dat de bewoners van deze (zorg)appartementen nooit een parkeerplaats nodig zullen hebben en bevreemd het mij dat er voor de partners van de bewoners geen bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ik ben dan ook van mening dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de zorgappartementen en de partners van de bewoners in de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Punt daarbij is dat in de communicatie van de gemeente aan de omwonenden (tijdens de overlegmomenten van de klankbordgroep) duidelijk de optie wordt opengehouden dat het

'zorgcomplex', zoals dit nu staat omschreven, na het vertrek van de aankomende huurder Careyn, wordt veranderd in sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan spreekt immers van sociale woningbouw. De gemeente heeft aangegeven dat Careyn voor 5 jaar heeft getekend, maar dat niet duidelijk is dat dit na deze 5 jaar wordt voortgezet. Indien Careyn niet langer huurt zal er dus een chronisch tekort aan parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe bewoners van deze appartementen, waardoor de parkeeroverlast voor de omwonenden behoorlijk wordt vergroot.

Het 'zorgcomplex' bestaat op dit moment uit 34 appartementen en een ruimte die, indien de omstandigheden dit vereisen, omgezet kunnen worden tot twee extra zorgwoningen. Voor het aantal van 36 appartementen, die dan vallen onder de sociale woningbouw, zijn in dat geval dan minimaal 36 parkeerplaatsen nodig, waarin in dit plan niet is voorzien.

Grondbezit

Ik heb het grondstuk tussen mijn kadastrale erfgrans en de theaterzaal en kleedkamers van theater 't Zand al sinds 1986 onafgebroken in bezit. Dit grondstuk maakt al meer dan 30 jaar onderdeel uit van mijn tuin en is sindsdien nooit meer door de gemeente of daaropvolgende eigenaren gebruikt. De tuin is, inclusief deze grond, de afgelopen 30 jaar als één geheel onderhouden. Mijn tuin, inclusief het besproken grondstuk, is volledig omheind en maakt geen onderdeel uit van de publieke ruimte. Gelet hierop ben ik door verjaring eigenaar geworden van het stuk grond.

Waardevermindering

Het ontwerpbestemmingsplan zal naar mijn stellige indruk zorgen voor een behoorlijke waardevermindering van mijn woning. Ik overweeg dan ook de indiening van een planschadeclaim.

Overleg

Hoewel ik het liefst zou zien dat de geplande bouw geen doorgang vindt of de hoogte van het woonblok wordt verminderd, ben ik van mening dat compenserende maatregelen een deel van de aantasting van mijn woongenot op kunnen heffen. Zo zou ik graag zien dat op de grens tussen mijn volledige tuin en het parkeerterrein een stenen tuinmuur van minimaal 2 meter hoogte wordt gebouwd, zodat ik minder last heb van de uitlaatgassen in mijn tuin en niet direct zicht heb op de geparkeerde auto's.

Ik heb dit grondstuk al meer dan 30 jaar in bezit en ben, door verjaring, inmiddels eigenaar van deze grond geworden. Hoewel ik van mening ben aanspraak te kunnen maken op het volledige grondstuk ben ik, samen met mijn dochters, bereid hierover met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan.

Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoek ik u deze zienswijze gegrond te verklaren en geen verdere medewerking aan het bestemmingsplan te verlenen, dan wel het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast verzoek ik u mee te werken aan de kadastrale splitsing en de inschrijving van verkrijging van eigendom op te laten nemen in de openbare registers.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted text]

Alsmede

haar dochters,

[Redacted text]

[Redacted text]

Gemeenteraad Stichtse Veecht.

Postbus 1212

3600 BE Maarssen

- Zienswijze Harmonieplein -



Document: D/19/141409 Zaak: Z/17/109478 Div:

Aan de gemeenteraad van
Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Stichtse Vecht	Ingek.	Ontv. bet.
	27 MEI 2019	
	Bet. Afd.	
	Aantekeningen/Kopie van.	

Afzenders: Eigenaren van
Bolensteinsestraat 14-18-20-22
Bolensteinsestraat 38
Schippergracht 17
Besselsesteeg 1
Harmonieweg 1-3-5
Bolensteinsestraat 5-7
Correspondent: [REDACTED]
Bolensteinsestraat 7,
3603 AZ MAARSSSEN

Maarssen, 24 mei 2019

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein

Geachte raad,

Op 18 april zijn op 'harmonieplein.info - Gemeente Stichtse Vecht' het bestemmingsplan 'Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar, NL.IMRO.1904.BPHarmplKindcenMRS-OW01, Ontwerp, Maart 2019' en het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok, NL.IMRO.1904.BPHarmplZdblokMRS-OW01, Ontwerp, Maart 2019' bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u ons een ontvangstbevestiging te zenden.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde en zullen we toelichten.

Het vertrekpunt voor het ontwikkelen van het Harmonieplein en de omringende gebieden is het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpskern van Maarssendorp met een aantal speerpunten:

- Gezellig plein creëren in het oude dorp - 'een aantrekkelijk dorpsplein'
- Oplossen van de parkeerproblemen in het dorp - 'de verkeersafwikkeling en parkeren'
- Verbeteren van de leefruimte voor de bewoners - 'een gewenste kwaliteitsimpuls'

De plannen die nu gepresenteerd worden in de bestemmingsplannen laten naar onzes inziens een tegengesteld beeld zien.

1.1 Gebouwen goot- en nokhoogte

Bezwaar tegen de goot- (11m/13m) en nokhoogte(16m) van de nieuwe bouwwerken. In het huidige bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht, 1 juli 2008' zijn de goothoogte 6m en bouwhoogte 10m vastgelegd. Met daarbij een bevoegdheid door het college voor het verlenen van Vrijstelling tot een maximale goothoogte van 7,5m en een maximaal bouwhoogte van 12m.

Huidige beeld:

- De bestaande woning Gaslaan 16 'Groen/Gele Kruisvilla' heeft een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m.
- Het huidige appartementengebouw Harmonieplein, 'Haakgebouw, perceel Maarssen A 5129-A 5131-A 5133' heeft een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m.

Zuidblok:

- Een woonfunctie, 9 appartementen met in de plint een centrumfunctie - 13m goothoogte/16m bouwhoogte, achter/naast de karakteristieke villa.
- De bouwenvelop voor 34 woningen met zorg (, optie 36 woningen) - 13m goothoogte/16m bouwhoogte.
- Met daar tussen de vier grondgebonden woningen van vier bouwlagen.

Deze grondgebonden woningen liggen grotendeels in de slagschaduw van de aansluitende naastgelegen hoogbouwblokken.

De opgenomen hoogten van de gebouwen in het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok', en in het concept 'Harmonieplein Noordblok', zijn alleszins tegengesteld met het karakter van Maarssendorp. Met het beschermde dorpsgezicht van Maarssendorp. Met de huidige contouren in de kern van het dorp.

De zichtlijnen vanaf de Straatweg, de Gaslaan, de Bolensteinsestraat, de Bolensteinseweg, de Harmonieweg, het Harmonieplein, de Raadhuisstraat, de Kerkweg, de Breedstraat -met de daarnaast en verder gelegen omgeving rond het Harmonieplein- worden aangetast en doorkruist.

Daarnaast heeft deze hoogte nog een aantal andere bezwaren:

- Er zal tocht- en windhinder ontstaan. Door de engere doorgangen met de bestaande en nieuwe bouwwerken op het Harmonieplein. Door nieuwe wervelingen rondom bouwdelen.
- Er zal een weerkaatsing van geluid ontstaan als de omringende gebouwen rondom het plein 16m hoog worden. Een ongewenste klankkast. Geluidhinder.
- Daarnaast zal er altijd een deel van het plein schaduw hebben van de hoge gebouwen rondom het plein. En krijgen de bestaande ondernemers veel meer schaduw op de terrassen. Draagt dit bij aan meer klandizie?

Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties door de combinatie van lagere gebouwhoogten door vermindering van het aantal bouwlagen. In plaats van vier grondgebonden woningen kan een lager appartementengebouw worden gerealiseerd.

1.2 Breedte van het nieuwe Harmonieplein

Opgenomen is dat het nieuwe plein minimaal 25 meter breed moet zijn.

Echter tonen de tekeningen van het Zuidblok en het Noordblok verspringende voorgevels. Met hierdoor versmallingen rondom het nieuwe plein.

Hoe wordt voorkomen dat deze regel van 'minimaal 25 meter breed' niet zal gaan worden gecompenseerd in het Noordblok. Dat deze bouwwerken met parkeerplaatsen dicht op de bestaande gebouwen/-delen gebouwd zullen gaan worden.

Wij maken bij voorbaat bezwaar op het compenseren van de tekorten aan breedte meters in het Noordblok voor het nieuwe plein.

Alternatief: compactere bouwvolumes in het Zuidblok.

De voorgevels van het Zuidblok dienen te stroken met de gevellijn van het bestaande Haakgebouw (appartementen boven de horeca aan het Harmonieplein).

Hiervoor dient de plangrens van het Zuidblok naar binnen te worden geschoven.

2.1 Parkeren berekening parkeerplaatsen

De berekeningen die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen zijn niet volledig, niet juist. Benoemd is dat de toekomstige gebouwen in het Zuidblok zelfs een parkeerplaats over hebben. Het huidige grote tekort aan parkeerplaatsen in de dorpskern van Maarssen is niet beschreven.

Er zal in de berekening voor de benodigde parkeerplekken gerekend moeten worden met:

- De bezoekers van 't Zand, van het woongebouw Harmonieplein (voorheen o.a. ING-kantoor), Supermarkt Dirk, van Careyn/GGD, bezoekers/ gebruikers van aanliggende ondernemingen, bewoners parkeren nu in het plangebied. Deze plekken zijn gecompenseerd in het Zuidblok, maar worden toegevoegd in het Noordblok. Parkeren voor het Zuidblok: te projecteren in het plan Zuidblok.

De 'oud voor nieuw compensatie' behoort toe aan het Noordblok.

Aanvullend: huidige bestemmingsverkeer Harmonieplein parkeren nu tevens in het gebied Beethovenlaan/Bachplein/e.v.

Aanvullend: bewoners/bezoekers van de Wilhelminaweg, Herengracht (met meerdere auto's, doch één parkeervergunning), van de Langegracht (autoluw), Schippersgracht (te weinig parkeerplaatsen, aanwezige terrassen, afvalcontainers) parkeren tevens in het gebied Harmonieweg, Harmonieplein, Bolensteinestraat, Bolensteineweg.

- De bestemming voor een gedeelte van het toekomstige Zuidblok, het bouwdeel voor woningen met zorg, wordt voor minimaal 5 jaar ingericht met zorgwoningen Snavelenburg. Er zijn nu geen parkeerplaatsen opgenomen omdat deze bewoners geen auto (parkeerplaats nodig) hebben. Echter, deze bewoners hebben wel bezoekers. En zorgverleners.

Waar gaan deze mensen parkeren? Dient meegenomen te zijn in de berekening.

- Optioneel worden deze woningen toekomstig sociale woningen. Voor deze bewoners zijn wel degelijk parkeerplaatsen benodigd die nu reeds moeten worden meegenomen in de berekening.

Bestemmen is vooruitkijken. Deze Bestemmingsplannen richten zich op de korte termijn. Vooruitkijken naar de langere termijn, met oplossingen van een nog groter parkeerprobleem dan de huidige situatie.

In de berekeningen Harmonieplein Zuidblok en Kindcentrum zijn voor de eigen invullingen van de gebouwen en voor het Noordblok geen c.q. niet voldoende parkeerplaatsen opgenomen. Voor een mogelijk gezondheidscentrum, voor nieuwe horeca en/of winkels aldaar. Naast de passanten moeten de werknemers van deze ondernemingen tevens kunnen parkeren. Hetgeen nu nog niet is meegenomen in de berekeningen. Kortom de berekeningen lijken nu niet volledig en onjuist. Het parkeerprobleem wordt groter gezien de extra functies van de toekomstige gebouwen. Gelet op de omvang en de extra gebruikers die de deelplannen beogen. Huidig is er een tekort aan parkeerplaatsen in/rondom het plangebied.

Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.

2.2 Parkeren rondom de monumentale boom

Het rapport 'BEA Paardenkastanje Harmonieplein, 17490, 31 aug. 2017':

Duurzame instandhouding van de boom is mogelijk indien aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- Geen parkeerplaatsen onder de boom
- Verbetering van de groeiplaats (gronddekking: tegels verwijderen)
- Bescherming van de groeiplaats tijdens bouw en aanleg.

In het bestemmingsplannen Zuidblok en Kindcentrum wordt tevens benoemd dat er niet direct onder deze boom geparkeerd mag worden. Echter laten de tekeningen een ander beeld zien. Hier zijn parkeerplaatsen opgenomen onder de breedte van de kruin van de kastanjeboom.

Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.

2.3 Parkeren voor uitritten van de gebouwen aan de Harmonieweg 1-3

De afbeeldingen 5.9 van de toekomstige parkeersituatie, die zijn opgenomen in de ontwerpbestemmingsplannen, houden geen rekening met de huidige bestaande uitritten van de bouwdelen Harmonieweg 1-3 (Van Vredendaal, Verloskundigen-praktijk De Vecht, ZiNkraamzorg Maarssen, Uitvaartcentrum Van Dijk).

De uitritten en de in-/uitgangen zijn nodig voor de bedrijfsvoering door de ondernemers. Uitritten worden bekend geacht te zijn, deze zijn vergund voor de percelen.

Alternatief: minder meervoudig ruimtegebruik en minder gebruiksfuncties om de parkeerdruk te reduceren.

2.4 Verkeersafwikkeling/-situatie

Deze plannen zorgen voor:

- Meer verkeerstroom in het oude dorp door de extra passanten (horeca, gezondheidscentra en winkels) en de extra bewoners (en hun visite) die het dorp moeten kunnen betreden,
- Meer oversteek- en kruispunten,
- 24/7 aanwezigheid van verkeer.

Hetgeen zal leiden tot druk met een fysiek en sociaal onveiliger dorpskern op en rondom het Harmonieplein.

Hoe wordt een verkeersinfarct voorkomen, met de komst van al deze extra bewoners/werknemers/bezoekers/passanten, rondom spitsuren?

We kennen immers één brug naar de A2/A12, één route richting de A27/A28, deels samenvallend over de Zuilense Ring. De Straatweg blijkt reeds de alternatieve sluiproute van/naar de A2 te zijn.

Hinder door trillingen in het dorp van het verkeer naar de bestaande woningen die veelal 'met funderingen op staal' (geen heiwerk, -palen, ed.) zijn gebouwd.

Daarbij gaat 24/7 aanwezig verkeer nog meer leiden tot geluidsoverlast voor de huidige bewoners in de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat, -weg en de Schippersgracht en toekomstige gezien de uitgebreide parkeersituatie deelplan Noordblok. Deze route van en naar de parkeerplaatsen met de verkeersstroom rondom de monumentale boom en onder/achter het Noordblok.

De kiss&ride strook voor het Kindcentrum in de Gaslaan. Hiervoor zal de rijrichting over de Gaslaan gewijzigd worden van de Kerkweg naar de Bolensteinseweg.

De huidige verkeersblokkade in de Gaslaan naast de Kerk Open Hof/'gesloopte brandweerkazerne' zal daarvoor dienen te worden verwijderd. De Gaslaan wordt hierdoor wederom een, extra weg langs de Straatweg, doorgaande route. De route kruist het huidige fietspad over het Harmonieplein vanaf de Breedstraat. Tevens kruist dit fietspad de 'eigen weg' achter het Zuidblok. Een drukke bestaande fietsroute wordt intensiever gekruist, hetgeen de verkeersveiligheid niet verhoogd. Doch juist verlaagd. Ongewenst – geen kwaliteitsimpuls.

Speelplein en de ingangen van het Kindcentrum zijn aan de zijde van het nieuwe plein, tussen het Zuid- en Noordblok, geprojecteerd. Voor de fietsen van de scholieren, bezoekers, personeel, zijn een aantal plaatsen op het schoolplein van het Kindcentrum voorzien. Doch niet voldoende. Hiervoor worden, tijdens de presentatie door de Stedenbouwkundige benoemd, ruimte en voorzieningen opgenomen op het trottoir langs de Harmonieweg aan de zijde van het woongebouw 'Bolensteinse Poort' Bolensteinsestraat 19 t/m 33.

Fietsen van bezoekers en gebruikers Kindcentrum dienen primair op het eigen terrein te worden geparkeerd. De openbare ruimte dient mede voor overige bezoekers in het gebied. Voor de sociale veiligheid behoren de ouders/verzorgers de schoolkinderen binnen de 'hekken' van het Kindcentrum te ontmoeten.

In de huidige situatie, bij Het Kompas Bolensteinsestraat, is het schoolplein van voldoende afmetingen voor fietsen, voor spelen en voor het ontmoeten. Echter ouders stellen zich op, voor het brengen en halen van de kinderen, op de Harmonieweg. En hinderen het verkeer en de ondernemingen in de Harmonieweg. Sociaal en fysiek onveilige situaties zijn het gevolg.

Alternatief: de toegangen tot het Kindcentrum vanaf de Bolensteinseweg. Vanuit de bestaande route vanaf de Straatweg naar de Wilhelminaweg. Met voldoende ruimte, op eigen terrein, om fietsen te parkeren. Om brengen en afhalen te faciliteren. Neem de huidige sociale en fysiek onveilige situaties weg door gebruik te blijven maken van de aanwezige private ruimten en direct aanliggende openbare ruimten. Bouw de percelen niet volledig vol. Het behouden en verbeteren van het leefklimaat, door het weglaten van nieuwe knelpunten.

3.1 Natuur - kwaliteit

Het ontwikkelgebied rondom het Harmonieplein heeft naast de monumentale kastanjeboom meer oudere bomen (o.a. Winterlinde, ca. 25-jarig) staan. Nu lijkt het erop dat deze bomen worden verwijderd. Wij maken hier bezwaar tegen. Bomen zijn van belang voor een goede kwaliteit van de lucht die wij inademen omdat zij de CO₂ die wij produceren afbreken. Gelet op de vele extra gebouwen en bewoners die nu beoogd zijn in de ontwerpbestemmingsplannen moeten deze bomen juist behouden worden.

Deze bomen bieden plaats aan de dieren in het gebied. Benoemd zijn diverse vogels en de vleermuizen. Tevens zijn er bijen en hommels door de nectar tijdens de bloei van bomen (, struiken, beplanting).

De bomen zijn door de bladmassa gewenste schaduwbomen.

De aanvullende openbare verlichtingen rond de extra parkeerhavens en langs de aangepaste verkeersroute kan extra overlast voor de natuur opleveren.

Alternatief: behouden en uitbreiden van groen i.p.v. parkeren en verkeer.

3.2 Geluidhinder /-overlast

In de bestemmingsplannen Kindcentrum en Zuidblok wordt gesproken over de maatregelen die genomen worden voor de geluidsoverlast op geveldelen van gebouwdelen door verkeerslawaaï Straatweg. Daarnaast is een akoestisch onderzoek Kindcentrum opgesteld.

Het woongebouw 'Bolensteinse Poort' Bolensteinsestraat 19 t/m 33 grenst aan het Kindcentrum.

Naast privacy die door de plaats en inrichting van het plein wordt weggenomen, is een forse geluidbelasting van het Kindcentrum op het woongebouw het gevolg.

In beide rapporten ontbreken de belastingen en mogelijke oplossingen met betrekking tot de woningen/woongebouwen aan de Bolensteinsestraat en de Harmonieweg.

Alternatief: het schoolplein/speelgebied van het Kindcentrum projecteren langs de Bolensteinseweg, gelijk de huidige situatie. Hier zijn de afstanden naar de woningen ruim en bestaand.

3.3 Bemaling / Circulair bouwen

Door bemaling treden risico's op zoals beschreven in het Bemalingsadvies Gebiedsontwikkeling Harmonieplein/centrumplan Maarssen – oktober 2017.

Voor het Kindcentrum en het Zuidblok (, en het Noordblok,) zijn risico's 'mogelijk en 'niet aannemelijk' ingeschat gerelateerd aan uitgangspunten en aannamen: 'de exacte aanlegdiepte is niet bekend'.

Voor het Noordblok is een stallingsgarage gepland waarvoor de grondwaterstand dient te worden verlaagd. Dit zijn risico's.

Risico's voor bestaande bebouwing nabijgelegen en verder gelegen (>1km) (monumentale) panden in de dorpskern.

Naast de wijze van funderen en heiverken voor de bouwdelen.

Vanaf 2021 zal circulair bouwen toegepast moeten worden.

In de Bestemmingsplannen dient een toelichting gevoegd te zijn hoe dit toegepast wordt in het plangebied en de gebouwen.

Alternatief: Geen nieuwe (deels) ondergrondse garage bouwen.

Bouw circulair en gebruik het huidige aanwezige palenplan met de huidige verdiept liggende bouwlaag -1 van de bibliotheek voor het stallen en parkeren.

3.4 Wet kraken en leegstand

Sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand is kraken per 1 oktober 2010 verboden. Met de invoering van de wet wordt voorkomen dat leegstaande panden gekraakt worden en de leegstand terug te dringen. Als een pand na zes maanden nog steeds leeg staat, dient de eigenaar verplicht de leegstand te melden bij gemeente. Indien het pand langer dan een jaar leeg staat, kan de gemeente een aanbeveling doen, waarbij een gebruiker aangewezen wordt.

Naast het bijeenkomstgebouw 't Zand was Kinderdagverblijf 't Opstapje gevestigd.

Het bouwdeel voorheen 't Opstapje staat reeds leeg.

Of 't Zand zelf niet in gebruik is: het staat niet leeg, de inventaris is aanwezig. Echter geen actief gebruik sinds medio november 2018. De begroeiing en de voorzieningen tonen geen/verminderd onderhoud.

Alternatief: Zo lang de procedures Bestemmingsplannen en Omgevingsvergunningen lopend zijn de bouwdelen tijdelijk (her-) gebruiken.

3.5 Overlast tijdens de bouw

- Hoe gaat worden voorkomen dat de bewoners en ondernemers niet jarenlang overlast hebben van de nieuw en verbouw?
- Hoe lang gaan de verschillende projecten duren.
- Waar komen de bouwkeet/-materieel/materialen te staan?
- Hoe wordt het bouwverkeer door het ontwikkelingsgebied geleid en opgesteld?
- Hoe wordt voorkomen dat de huidige parkeerplaatsen minder/niet toegankelijk zijn tijdens de bouw?

Mede gelet op het feit dat het Noordblok als laatste van start zal gaan.

Alternatief:

- De percelen niet volledig bebouwen.
- Het Noordblok beperken: de huidige bibliotheek binnen het bestaande perceel wijzigen
- Bouwplaats binnen het betreffende perceel inrichten.
- Een bouwweg aanleggen voor het Noordblok en Zuidblok vanaf de Kerkweg/Harmonieplein.
- Een bouwweg aanleggen voor het Kindcentrum vanaf de rotonde Straatweg/Bolensteinseweg over de Gaslaan.

3.6 Kwaliteitsimpuls: dit aantal gebouwen/ woningen is niet gewenst

Gelet op het vertrekpunt van de start voor het ontwikkelen van deze plannen zijn wij van mening dat het plaatsen van zoveel extra gebouwen/woningen in het oude dorp geen positief effect heeft op de leefbaarheid van het oude dorp.

En niet zal leiden tot een gezelliger Harmonieplein. Eerder een verslechtering omdat:

- Nog minder leefruimte voor bewoners (en hun kinderen)
- Minder groenvoorzieningen
- Concurrentie voor de huidige ondernemers
- Groter tekort aan parkeergelegenheid

Het oude dorp van Maarssen is geen geschikte plek als oplossing voor de bestaande woningtekorten in de gemeente Stichtse Vecht. Hiervoor is het ontwikkelgebied echt te klein als je het verbeteren van de leefbaarheid en het creëren van een gezellig dorpsplein als verstrekpunt hebt.

Alternatief: Als je dit wil oplossen doe je dit aan de rand van het dorp en niet in het dorp.

Aangedragen oplossingen:

- Verlaag de hoogte van de gebouwen
- Minder bewoners → minder auto's → positief effect op de leefbaarheid en parkeerproblemen in het oude dorp
- Lagere gebouwen die beter passen in het oude dorpsgezicht.
We zijn immers geen stad.
- Minder schaduw op het nieuwe Harmonieplein
- Geen windtunnel tussen de gebouwen
- Minder weerkaatsing van het geluid op het nieuwe plein
- Het verwijderen van de 4 grondgebonden woningen in het Zuid-blok en het realiseren van een lager appartementengebouw.
- Het oplossen van het woningtekort aan een rand van het dorp en niet in de oude dorpskern.
- Plaats een gezondheidscentrum in een gebied wat goed bereikbaar is en voldoende parkeergelegenheid heeft, in plaats van in de kern van een dorp wat al te kampen heeft met parkeerproblemen.

De oplossingen dragen naar onzes inziens bij aan het creëren van een gezelliger en passend dorpsplein. Wat ook een positievere bijdrage zal hebben op de leefbaarheid van het oude dorp voor bewoners, maar ook voor passanten.

- Kwaliteit door inperken van de plannen
- Hinder weglaten, wegnemen: maatregelen opnemen in de Bestemmingsplannen die toekomstige hinder vereffen
- Overlast door bouw en gebruik te reduceren
- Het bestemmingsplan Noordblok overeenkomstig uit te werken

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het bestemmingsplan 'Harmonieplein Kindcentrum 0-12, Maart 2019' en het bestemmingsplan 'Harmonieplein Zuidblok, Maart 2019'.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze de bestemmingsplannen niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Bolsteinsestraat 14-18-20-22, 3603 AX Maarssen

Bolsteinsestraat 38, 3603 AX Maarssen - Schippersgracht 17, 3603 BC Maarssen

Besselsesteeg 1, 3603 BK Maarssen

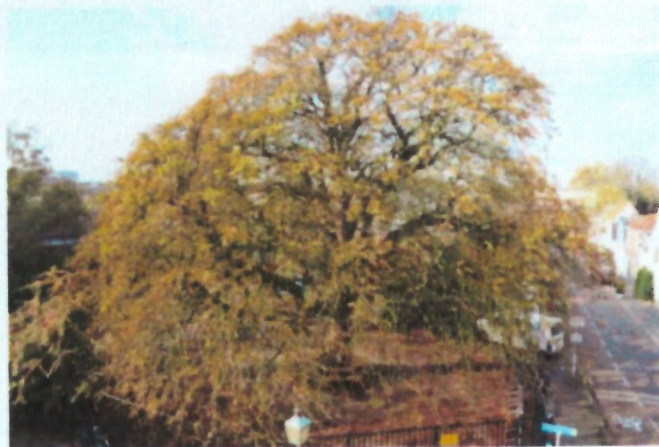
Bedrijfsverzamelgebouw Harmonieweg 1-3-5, 3603 BN Maarssen

Bolsteinsestraat 5-7, 3603 AZ Maarssen

~~Bolsteinsestraat 12, 3603 AZ Maarssen.~~

Bijlage: Foto's 'Zicht - Harmonieplein en omgeving'
Email d.d. 27-09-2017-28-01-2018, Copijn - 'Witte Paardekastanje'
Plankaart Harmonieplein _ referentie.pdf





Van:**Stuur datum:** 26/01/2018 11:06**Aan:****Onderwerp:**

Willemijn.Luchterscheid@lichterwech.nl,
 emileleerhuijs@gmail.com, Jos.Dirks2@hotmail.com,
 info@desagroup.nl, info@desagroup.nl,
 vve.naamloos@zlggo.nl, info@desagroup.nl,
 alfonso@planet.nl, info@desagroup.nl,
 roger_snoep@hotmail.com, anton@desagroup.nl,
 info@centurholding.nl, balder@planet.nl,
 secretaris@muinet.org, ad.yink@planet.nl,
 v.dalft@zlggo.nl, luydelaarsen@gmail.com,
 s'bert.trui@gmail.com, Chris.Schurman@planet.nl

mail, m.mulder@viorbe.nl,
 vightrussard.nl,
 .com,
 @hotmail.com,
 .@gmail.com,
 tra@fort.nl,
 .d, anneminke@re.nl, vigooc.nl,
 org, wib@vender.nl@gmail.com,
 .nl, nb.vekhuis@hjt.nl,
 moehonbe91@gmail.com,

dwarswzerna Moetgevoerd

Geachte Buurtbewoners,

Hierbij stuur ik de laatste adviezen van de boomspecialist van Copijn.

Wij zouden persoonlijk via de mail bericht krijgen over de inzage van het plan bij de Gemeente.

Onlangs nog gevraagd aan mevr. Lutters. Maar ik denk toch dat er het een en ander aan het gebeuren is waar we geen zicht op hebben.

De laatste storm heeft bewezen hoe gezond de boom nog is hij heeft geen takken verloren. Ik hoop dat u allen tijd heeft om bij de Gemeente te informeren hoe ver het staat met de plannen.

Zodat we samen de gezondheid van de boom voor de toekomst kunnen veilig stellen.

Hartelijke groet

Lids

Van:**Verz:****Aan:****Onderwerp:**

toekomst 21 augustus 2017

Geachte

Zoals telefonisch besproken afgelopen maandag stuur ik nog een aanvullende reactie ten aanzien van de situatie rond de kastanje.

Zoals gemeld is de BEA gericht op de invloed die een toekomstige parkeergelegenheid heeft op de boom, dit wordt als zeer negatief bestempeld!!

Graag wil ik ook uitdrukkelijk wijzen op het feit dat er bemaling plaats gaat vinden en de boom vermoedelijk op een contactprofiel staat wat aangeeft dat grondwaterstandsverlaging waarschijnlijk invloed heeft op de boom, te meer omdat de situatie rond de boom bestaat uit bestrating waardoor hemelwaterinfiltratie beperkt is.

Ten aanzien van de bemaling dient er een Boom Beschermingsplan/ vochtmonitoringsplan te worden opgesteld door een boomdeskundige naar aanleiding van het (neem ik aan) uitgevoerde

bemalingsrapport (hierin staat welke effecten de bemaling heeft en waar e.d.).
Hierin moet ook verder worden gekeken naar bouwplaatsinrichting, opstellen bouwkransen e.d.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
We zijn benieuwd naar de vervolgreactie en horen graag of wij hierin eventueel iets kunnen betekenen.

Met vriendelijke groet,

Onderwerp: Bezwaarschrift bestemmingsplannen Harmonieplein en brandweerkazerne Maarssen-Dorp

Geachte mevrouw Luchtenbelt en leden van de klankbordgroep,

Bij deze stuur ik u het verslag van de firma Copijn over de monumentale boom in de Bolensteinsestraat door. Naar aanleiding van dit verslag teken ik bezwaar aan tegen de voorgenomen bouw daar dit de monumentale boom dusdanig gaat schaden dat hij hieraan dood gaat. Het wegpompen van het grondwater (voor de beoogde parkeergarages) zal ten eerste de boom, maar ook de niet-onderheide panden in het oude dorp gelegen aan de Bolensteinsestraat zullen ook hiervan ernstige schade aan ondervinden. Voorbeeld hiervan is het pand aan de Binnenweg 12 te Maarssen. Wat nu instortingsgevaar heeft.

De stichting monumentale bomen zal ons hiermee juridisch ondersteunen.

VERSLAG FIRMA COPIJN:

Naar aanleiding van ons bezoek 20 juli bij de kastanje op het schoolplein (hoek Bolensteinsestraat, Harmonieweg) stuur ik u mijn bevindingen van de boom en een eerste reactie op de indicatieve inrichting van het Harmonieplein (noordelijk bouwblok, deelgebied 3).

Gemeentelijk beleid

Het betreft een witte paardekastanje (*Aesculus hippocastanum*) welke op de Groene kaart staat van de gemeente Stichtse Vecht als monumentale boom (nr. 92).

Monumentale bomen genieten bescherming tegen onder andere werkzaamheden die de boom negatief kunnen beïnvloeden. Voor dergelijke 'Groene kaart bomen' is een kapvergunning vereist omdat het een beschermde houtopstand is.

De toelichting van Groene kaart is opgenomen in de Bomenverordening Stichtse Vecht 2015 Artikel 2.

Bevindingen boom

De boom is een zeer fraai exemplaar, is zeer beeldbepalend, en heeft zich rondom goed ontwikkeld. De boom heeft een goede conditie en een hoge toekomstverwachting in ongewijzigde omstandigheden.

In de onderkroon is wat dood hout geconstateerd. Er zijn geen zichtbare symptomen van de kastanjabloedingsziekte waargenomen. Wel van de kastanjemineermot.

De boom staat zoals genoemd op een schoolplein binnen de hekken, opgenomen in tegelverharding.

Bevindingen indicatieve inrichting

Op basis van de indicatieve tekening in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplannen Harmonieplein Maarssen-Dorp is te zien dat men voornemens is om in het noordelijk bouwblok (deelgebied 3) onder meer appartementen, horeca, kleinschalige zaalverhuur en de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Op de indicatieve tekening is parkeerruimte ingetekend tot onder de indicatieve kroon- en (naar verwachting) de wortelprojectie.

Voor dergelijke projecten met bouwen rondom bomen is een Bomen Effect Analyse benodigd om de haalbaarheid van de realisatie in relatie tot duurzaam boombehoud in kaart te brengen.

De begripsomschrijving Bomen Effect Analyse is opgenomen in de Bomenverordening Stichtse Vecht 2015 Artikel 1 lid e.

Te verwachten knelpunten zijn:

- Graafschade aan wortels binnen de kroonprojectie waardoor mogelijk honingzwam de boom kan infecteren
- Opkronen van de boom om minimale doorrijhoogte te creëren. Dit zorgt voor forse snoeiwonden met inrotting tot gevolg
- Bemaling van projectlocatie, met name in het groeiseizoen kan het onttrekken van grondwater desastreuze gevolgen hebben voor bomen
- Overige bouwactiviteiten (bouwwegen, betreding door auto's in parkeervakken e.d.)

Dit zijn mogelijk te verwachten knelpunten die kunnen spelen bij het uitvoeren van het plan en de indicatieve tekeningen.

Nadere afstemming over de invulling dient in een Bomen Effect Analyse vorm te krijgen.

Hopende u voor nu hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Mart-Jan Dekker

Boomtechnisch adviseur

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald 8,46

D

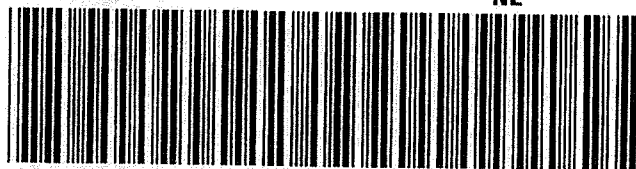
PostNL

97gr

201929 24-05-2019 09:58

RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS321559850

3600BE 1212

Aan de gemeenteraad van
Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN



Document:D/19/141610 Zaak: Z/17/109478 Div:

ZIENSWIJZE 20-3.10

Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN
(Tevens per aangetekende post en per fax verzonden)

Gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	Ontv. bev.
	20 MEI 2019	
	Beh. Afd.	
Aantekening/Kopie aan		

Maarssen, 28 mei 2019

Verzonden: 28 mei 2019

Uw kenmerk: Ontwerpbestemmingsplan
Onderwerp: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Kindcentrum en Zuidblok (Harmonieplein)**

Contactpersoon: [REDACTED]

Geachte Raadsleden,

Vanaf 19 april 2019 heeft u de ontwerpbestemmingsplannen voor het "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" en het "Harmonieplein Zuidblok" ter inzage gelegd. De bewoners van woningen en appartementen aan de Bolensteinsestraat en de Bolensteinseweg te Maarssen, kunnen zich niet verenigen met de bepalingen van de ontwerpbestemmingsplannen en wensen daarom de navolgende zienswijze in te brengen. Zij hebben zich daartoe van advies laten voorzien.

De woningen en appartementen aan de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg grenzen direct aan of zijn in de onmiddellijke nabijheid gelegen van de initiatieven waarvan thans het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. De bewoners van deze woningen en appartementen kunnen daarmee als belanghebbenden worden aangemerkt.

Ikzelf, de heer mr. [REDACTED] ben eveneens woonachtig aan de Bolensteinsestraat (nr. 43) en zal als contactpersoon fungeren van de bewoners die voorliggende zienswijze mede hebben ondertekend of mij daartoe voorafgaand hebben gemachtigd (zie bijlage 1).

1 ALGEMEEN

a Inzicht impact totale Harmonieplein ontbreekt

Zowel het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar" als het "Harmonieplein Zuidblok" maken deel uit van de stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" gelegen in het hart van Maarssen-dorp. Later zal ook het ontwerpbestemmingsplan "Harmonieplein Noordblok" ter inzage liggen.

In de toelichting op de ontwerpbestemmingsplannen die thans ter inzage liggen wordt op pagina 7 gesteld dat de fasering van de drie deelgebieden [bedoeld wordt Kindcentrum, Zuidblok, Noordblok] niet gelijk oplopen waardoor ervoor is gekozen voor elk deelgebied een apart bestemmingsplan op te stellen. Hiermee zou onnodige vertraging worden voorkomen.

Ten eerste merken wij op dat thans zowel het ontwerpbestemmingsplan Kindcentrum als Zuidblok ter inzage liggen. Daarmee wordt de stelling dat het combineren van deelgebieden tot vertraging zou leiden door de gemeente reeds zelf gedeeltelijk ontkracht.

Daarnaast moeten we constateren dat de gebouwen die zijn geprojecteerd in het Noordblok, waar nog geen ontwerpbestemmingsplan voor is uitgewerkt omdat dit tot stagnatie zou leiden, wel worden gebruikt in het akoestisch onderzoek van het Kindcentrum (*Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum* Antegroep dd 12 februari 2019). Ter toelichting van dit punt het volgende.

In dit onderzoek van 12 februari is uitsluitend beoordeeld wat de geluidbelasting op de omgeving wordt vanwege het Kindcentrum. De geluidbelasting vanwege de overige ontwikkelingen aan het Harmonieplein is buiten beschouwing gelaten in deze berekening. In de modellering van dit akoestisch model is evenwel aangenomen dat de overige ontwikkelingen weldegelijk doorgang vinden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de overzichtstekeningen die in de bijlagen van het akoestisch zijn opgenomen. Alle nieuwe bebouwing dat aan het Harmonieplein zal worden opgericht maakt onderdeel uit van de akoestisch modellering, zie hieronder. Daarnaast zijn op het Noordblok ontvangerpunten gelegd voor de woningen (geluidgevoelige objecten) die daar in de toekomst zullen worden gerealiseerd.



Uitsnede bijlage akoestisch onderzoek Antea Kindcentrum dd 12 feb 2019
(Overzichtstekening invoergegevens Kindcentrum)

In het akoestisch onderzoek van 12 februari 2019 wordt op pagina 10 van 29 boven en onder afbeelding 3.2 het volgende aangegeven: "In onderstaande afbeelding 3.2 is een impressie weergegeven van een mogelijke invulling van de herontwikkeling rond het Harmonieplein (concept stedenbouwkundig plan oktober 2017), uitgaande van één centraal schoolplein aan het Harmonieplein. Zoals gezegd zijn de resultaten van de akoestische doorrekening en uitwerking van benodigde maatregelen zoals gepresenteerd in onderliggend rapport, gebaseerd op dit ontwerp. Het onderzoek is, zoals gezegd, bedoeld om aan te tonen of het plan voor het Kindcentrum haalbaar/uitvoerbaar is....."

Dus men maakt bij het akoestisch onderzoek gebruik van de bebouwing die op grond van een nog uit te werken deelplan mag worden opgericht. Daarmee zijn dus hoogte, afmetingen en (geluidgevoelige) functies al vastgelegd voor het Noordblok doch wil men met het onderzoek Kindcentrum enkel aantonen of de geluidbelasting die vanwege het Kindcentrum optreedt een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Eenzelfde constatering kan worden gedaan voor het memo *Beschouwing geluideffecten Harmonieplein te Maarssen* Anteagroep dd 17 juli 2018 dat thans ter inzage ligt. In dat memo worden de effecten van de functies die zijn voorzien in het Noordplan, zoals horeca in de plint, bovenwoningen en dergelijke, akoestisch beschouwd.

Dit duidt er naar onze mening toch op dat ook het Noordplan gereed lijkt te zijn voor publicatie middels een ontwerpbestemmingsplan dan wel voltooiing van het deelplan niet lang meer op zich laat wachten. Het argument van de gemeente dat vertraging zou optreden wanneer de drie deelplannen gelijktijdig moeten worden gepubliceerd lijkt naar onze mening dan ook niet steekhoudend.

Daarbij merken wij op dat de bebouwing van het nog uit te werken deelplan Noordblok nu is vastgelegd en onderdeel uitmaakt van het deelplan Kindcentrum. Wanneer de uitgangspunten van het deelplan Noordblok wijzigen zullen ook de uitgangspunten voor de onderzoeken die bij het Kindcentrum en Zuidblok zijn gebruikt niet langer juist zijn. Hoe gaat de gemeente daar dan mee om? Dit lijkt niet alleen onhandig maar ook procedureel onjuist.

Wat de redenen ook mogen zijn voor de gefaseerde aanpak die door de gemeente wordt gehanteerd, feit is dat de gemeente er belang bij kan hebben het totale stedenbouwkundige plan op te knippen. Met het opknippen wordt er immers voor omwonenden geen helder inzicht verschaft van de impact die de totale ontwikkeling van het hart van Maarssen-dorp met zich mee zal brengen. Door steeds deelplannen uit te werken wordt telkenmale slechts een gedeelte van de hinderbeleving beoordeeld en wordt de mogelijke hinder vanwege de totale herontwikkeling achterwege of onderbelicht gelaten.

Als mogelijk toekomstig gehinderden van het stedenbouwkundig plan Harmonieplein hebben wij er belang bij dat wij ons vooraf een beeld kunnen vormen van de gevolgen van de totale ontwikkeling van het Harmonieplein en wij in kennis worden gesteld van de impact (hinderbeleving) daarvan. Nu de gemeente heeft besloten het stedenbouwkundige plan in drie deelgebieden op te knippen wordt de hinderbeoordeling van het totale plan eveneens opgeknipt in drie stukken.

Als voorbeeld nemen we nogmaals het hinderaspect geluid. Voor dit aspect moet worden getoetst in hoeverre met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan nog altijd een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor omwonenden. Dit maakt dat middels een akoestisch onderzoek inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbelasting optreedt ter plaatse van onze woningen vanwege de functies die volgens het bestemmingsplan kunnen worden opgericht. Daarbij moet naar onze mening worden gekeken naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan deze functies biedt. In **geen** van de stukken die thans ter inzage ligt wordt berekend wat de totale gezamenlijke geluidbelasting zal bedragen op onze woningen vanwege de functies die kunnen worden opgericht volgens de separate deelplannen.

Zoals eerder uiteengezet kunnen de deelplannen naar onze mening ook niet los van elkaar worden gezien en maken ze deel uit van één stedenbouwkundig plan.

Kortom het stedenbouwkundig plan vormt een geheel waarvan de impact in zijn geheel moet worden onderzocht en beoordeeld. Dit is echter niet gedaan en is weldegelijk relevant omwille van het feit dat in zowel Kindcentrum als Zuidblok als Noordblok als het Harmonieplein zelf hindergevend functies kunnen worden geëxploiteerd als scholen, evenementen, horeca met diverse terrassen, winkel, een markt en diverse maatschappelijke functies alsmede een groot aantal woningen (inclusief verkeersbewegingen).

Tevens moet ons van het hart dat wij niet nader toegelichte verschillen constateren tussen het stedenbouwkundig plan, waarover in de klankbordgroep diverse jaren is gesproken en het ontwerpbestemmingsplan.

Wij als bewoners hebben dan ook bezwaren tegen het feit dat de gemeente het stedenbouwkundig plan Harmonieplein Maarssen-Dorp opknipt in drie deelplanen die separaat van elkaar worden beoordeeld en ter inzage liggen en de gemeente daarmee niet de totale impact vanwege het stedenbouwkundige plan inzichtelijk maakt. Daarmee wordt ons een situatie voorgehouden die een (te) rooskleurig beeld van de toekomstige werkelijkheid schetst.

Gebaseerd op bovenstaande is onze primaire zienswijze dat de procedures voor beide ontwerpbestemmingsplannen (Kindcentrum en Zuidblok) dienen te worden beëindigd om vervolgens een totaal bestemmingsplan dat het gehele Harmonieplein Maarssen-Dorp omvat in procedure te brengen.

De zienswijzen die hierna volgen kunnen dan ook opgevat worden als subsidiair.

2 VISUELE HINDER EN PRIVACY

a Bescherming vanwege bebouwing Kindcentrum

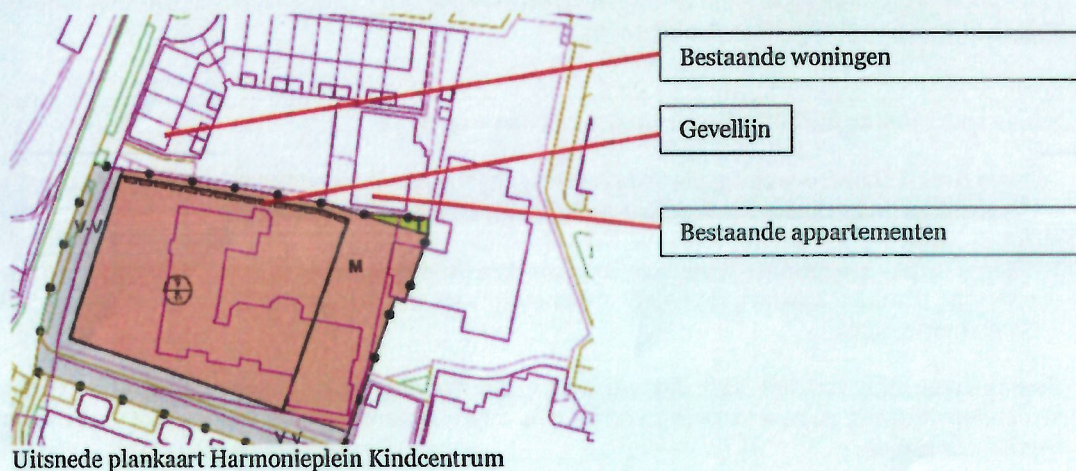
In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Kindcentrum wordt op pagina 31 in de opsomming (2^e bullit) gesteld dat ter plaatse van de woningen aan de Bolensteinsestraat een maximum goothoogte geldt van 4 meter om te voorkomen dat een hele hoge wand direct achter de bestaande woningen ontstaat.

Men zou hieruit kunnen afleiden dat de gemeente visuele hinder vanwege het Kindcentrum wenst te voorkomen voor omwonenden. Wanneer wij echter de planregels en mogelijke afwijkingen hiervan lezen betwijfelen wij in hoeverre de planregels daadwerkelijk invulling geven aan dit doel. Ter toelichting het volgende.

In de planregels is in artikel 3.2.1. onder c. het navolgende opgenomen:

- c. *de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat:*
1. *de goothoogte van de naar de 'gevellijn' gekeerde zijde van het gebouw maximaal 4 m mag bedragen;*

De gevellijn die wordt bedoeld in c1 is op de plankaart middels een blokjeslijn aangegeven. Deze gevellijn ligt nagenoeg tegen de bestaande woningen/appartementen aan de Bolensteinsestraat en Bolensteinsweg. Ter verduidelijking hiervan is dit weergegeven in onderstaand plaatje.



Uitsnede plankaart Harmonieplein Kindcentrum

De planregel onder c1 zou moeten aanhaken bij de doelstelling om visuele hinder te voorkomen. Echter het beperken van een goothoogte tot 4 meter sluit niet uit dat middels een steile dakhelling alsnog op korte afstand van de bestaande woningen een 'wand' (deels wand, deels dak) ontstaat met een totale hoogte van 11 meter. Hoewel een besluit hiertoe appellabel is mag op grond van artikel 9 van de planregels hiervan worden afgeweken met 15% en komt de totale hoogte op 12,65 meter. Dat van een 11 meter respectievelijke 12,65 meter hoge wand op een dergelijke korte afstand visuele hinder wordt ondervonden behoeft naar onze mening geen nader betoog.

Wanneer op grond van de mogelijkheden die het bestemmingsplan dan wel de vrijstellingsbepalingen in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bieden voorts ook dakramen of dakkapellen worden aangebracht in dat betreffende dakvlak is er vanuit het Kindcentrum vrij uitzicht op de tuinen aan de Bolensteinseweg en in de appartementen aan de Bolensteinsestraat. Dit zien wij als een inbreuk op onze privacy. Wanneer deze ramen op grond van bijlage II, Hoofdstuk II, artikel 2 het Bor kunnen worden aangebracht hebben wij in de toekomst geen enkele mogelijkheid daartegen bezwaar aan te tekenen.

Tenslotte zien wij op basis van de artikelen 3.3 *Nadere eisen* en 3.4 *Afwijken van de bouwregels* in dezelfde planregels mogelijkheden voor de gemeente om impliciet af te wijken van de bepaling onder artikel 3.2.1. onder c1. Immers mag op grond van artikel 3.3. de gemeente afwijken van de afmetingen van de bebouwing, derhalve ook van de goothoogte van 4 meter op de gevellijn die in artikel 3.2.1 onder c1 is voorgeschreven. Er wordt weliswaar daaraan de voorwaarde gesteld dat dit wordt gedaan ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende grond en bouwwerken. Echter welke handvat biedt de toevoeging 'onevenredig' ons wanneer reeds een wand van 11 meter hoogte kan worden gerealiseerd op enkele meters van een bestaande woning/appartement?

Daarnaast zou de term 'aangrenzende grond' in artikel 3.3. kunnen worden uitgelegd als het parkeerterrein dat direct ten noorden grenst aan de gevellijn zodat met deze bepalingen mogelijk onze woningen in het geheel niet worden beschermd.

Ook het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt als voorwaarde gesteld in artikel 3.3. *Nadere eisen*. Naar onze mening kunnen de doelstellingen van de verschillende voorwaarden tegenstrijdig zijn aan elkaar waardoor het waarborgen van de ene voorwaarde (stedenbouwkundige kwaliteit) het woon- en leefklimaat alsnog (wellicht niet onevenredig) kan aantasten.

Onder artikel 3.4 bestaat zelfs de mogelijkheid om de bouwvlakgrens door gebouwen met maximaal 5 meter te overschrijden. Dit maakt dat de gevel die thans op enkele meters van onze woningen en appartementen is geprojecteerd op basis hiervan zelfs nog dichter bij de bestaande woningen/appartementen kan worden opgericht. De voorwaarde in artikel 3.4 dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie biedt naar onze mening weinig handvatten om de visuele hinder hiervan te voorkomen wanneer niet duidelijk is wat wordt bedoeld met 'aantasting van de woonsituatie'. Wanneer deze term wordt opgezocht in een woordenboek wordt daaraan de volgende betekenis gegeven: *het wonen van personen vanuit sociaal-economische invalshoek beschouwd* (Bron Encyclo). Dat de woonsituatie bij een afwijking van de bouwregels op grond van artikel 3.4 niet wordt aangetast lijkt ons daarmee eenvoudig te motiveren en biedt ons derhalve geen enkele bescherming.

Wij zijn dan ook van mening dat alle mogelijke afwijkingen en nadere eisen uitdrukkelijk niet van toepassing worden verklaard op die delen van het Kindcentrum die zijn gelegen op korte afstand van onze woningen dan wel te allen tijde een afstand van tenminste 15 meter wordt gewaarborgd tussen het op te richten Kindcentrum en de bestaande woningen en appartementen.

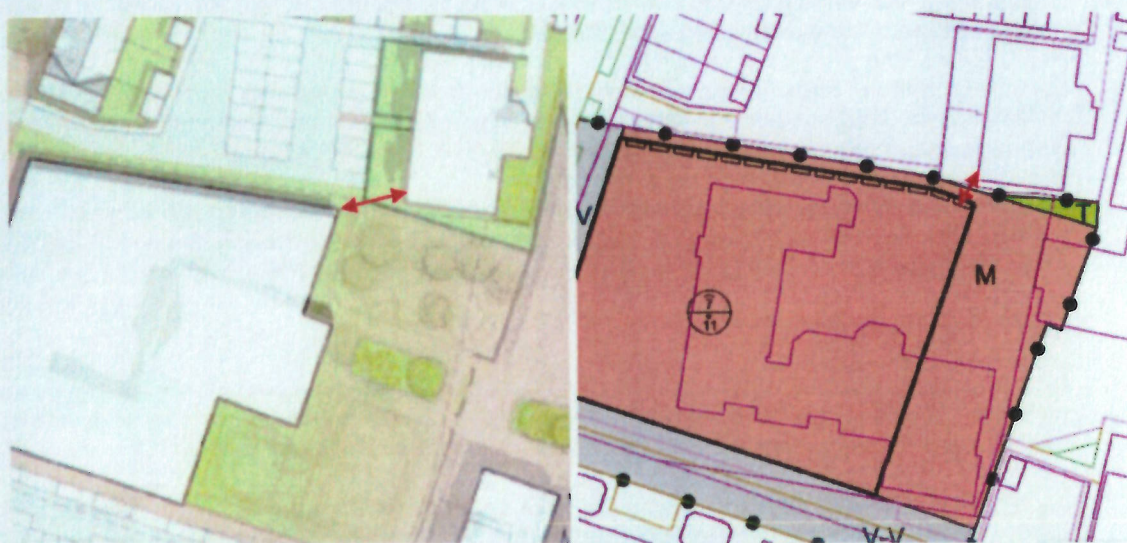
Deze afstand komt ongeveer overeen met de afstand die thans ligt tussen onze woningen/appartementen en de bestaande lagere (!) bebouwing.

b Schaduwwerking Kindcentrum op appartementen

Wanneer we een vergelijking maken tussen het Kindcentrum dat wordt weergegeven in het stedenbouwkundig plan (zie pagina 22) en dat op basis van de verbeelding (in het ontwerp bestemmingsplan) kan worden gerealiseerd, ligt daarin een groot verschil voor wat betreft de afstand die wordt aangehouden tot de gevel van onze woningen/appartementen.

Op pagina 22 van het stedenbouwkundig plan zit er circa 10 meter tussen Kindcentrum en appartementen. Op de verbeelding bedraagt dit nog slechts 4 meter, waarbij wordt opgemerkt dat deze afstand op grond van de afwijkingsregels nog verder kan worden teruggebracht. Zoals tevens besproken op de informatieavond op 8 mei 2019 is het voor de bewoners van de woningen en appartementen van groot belang dat in het bestemmingsplan de exacte maatgeving wordt opgenomen van het Kindcentrum en deze in overeenstemming wordt gebracht met de weergave uit het stedenbouwkundig plan.

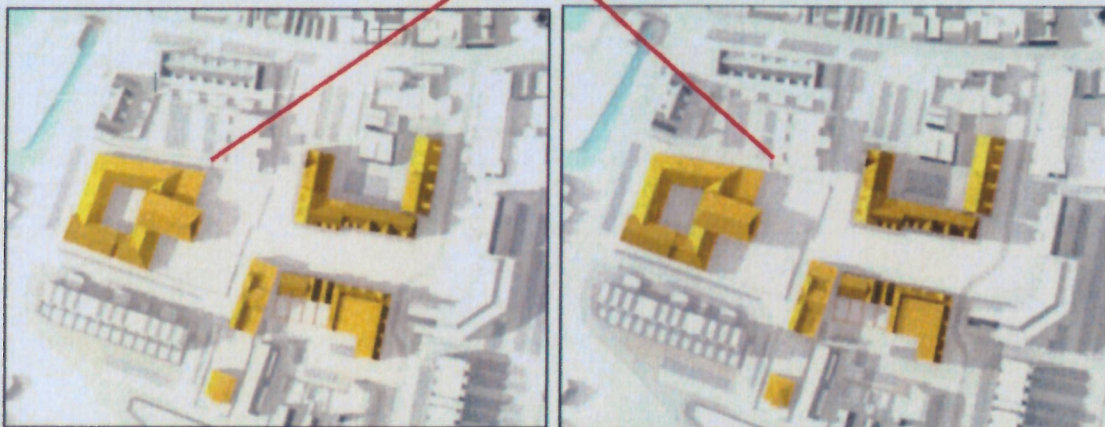
Hieronder is het verschil weergegeven.



Weergave afstand Kindcentrum tot appartementen in stedenbouwkundig plan (links) en verbeelding (rechts)

De verschillende onderdelen van het bestemmingsplan zijn daarmee niet op elkaar afgestemd. Dit is relevant wanneer men de zonstudie bekijkt die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen op pagina 27. De plaatjes (hieronder ingevoegd) laten zien dat op twee gekozen tijdstippen de schaduw van het Kindcentrum de appartementen net niet bereiken.

Schaduw raakt appartementen en parkeerterrein net niet



Weergave schaduwwerking Kindcentrum tijdens Koningsdag (links) en 21 juni (rechts)

Voor de beschouwde dagen 21 augustus en 21 september (zie pagina 28 stedenbouwkundig plan) geldt dit zelfs in een nog sterkere mate!

Schaduw raakt appartementen en parkeerterrein net niet



Nu op basis van de verbeelding de realisatie van het Kindcentrum tot op enkele meters van de appartementen kan plaatsvinden en veel hoger kan worden gerealiseerd dan thans is weergegeven in het stedenbouwkundig plan kan de conclusie worden getrokken dat de zonstudie een onjuist beeld geeft van de impact van het plan en de schaduw weldegelijk over de appartementen en het parkeerterrein/binnenhof is gelegen.

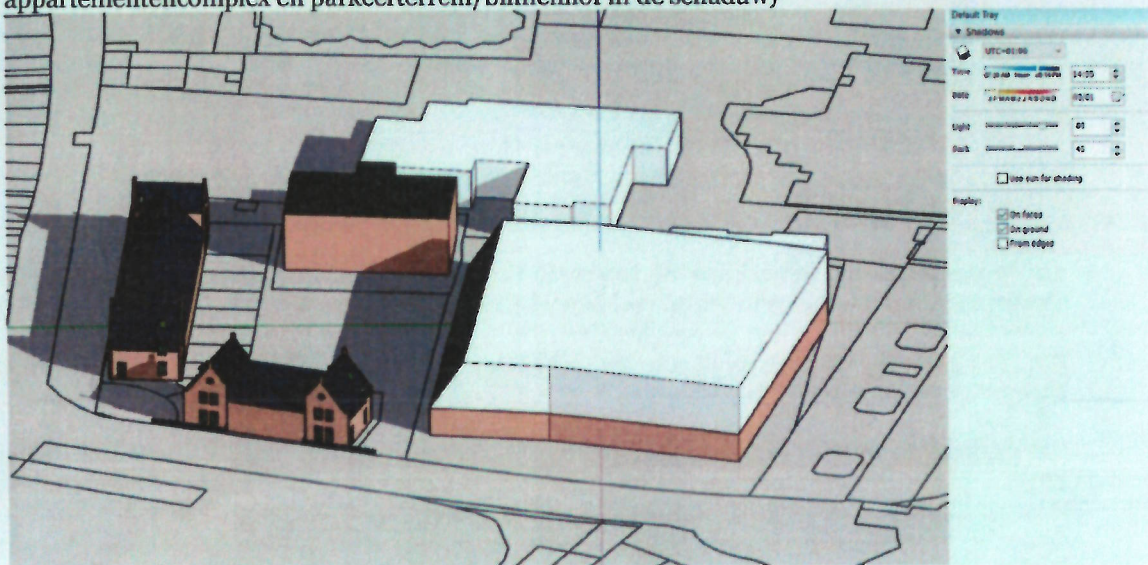
Ter onderbouwing van bovenstaande worden hieronder een aantal uitkomsten van de door ons uitgevoerde zonstudie weergegeven op basis van de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan waaruit blijkt dat op alle tijdstippen die ook zijn opgenomen in de zonstudies op basis van het stedenbouwkundig plan de appartementen/woning en het parkeerterrein wel degelijk in de schaduw komen te liggen gedurende een groot deel van de dag. Het effect voor ons als omwonenden is het grootst in het voor- en najaar.

Onderstaande zonstudies geven het verschil weer tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie zoals aangegeven op de verbeelding die onderdeel uitmaakt van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is voor de bewoners van de appartementen en woningen onacceptabel.

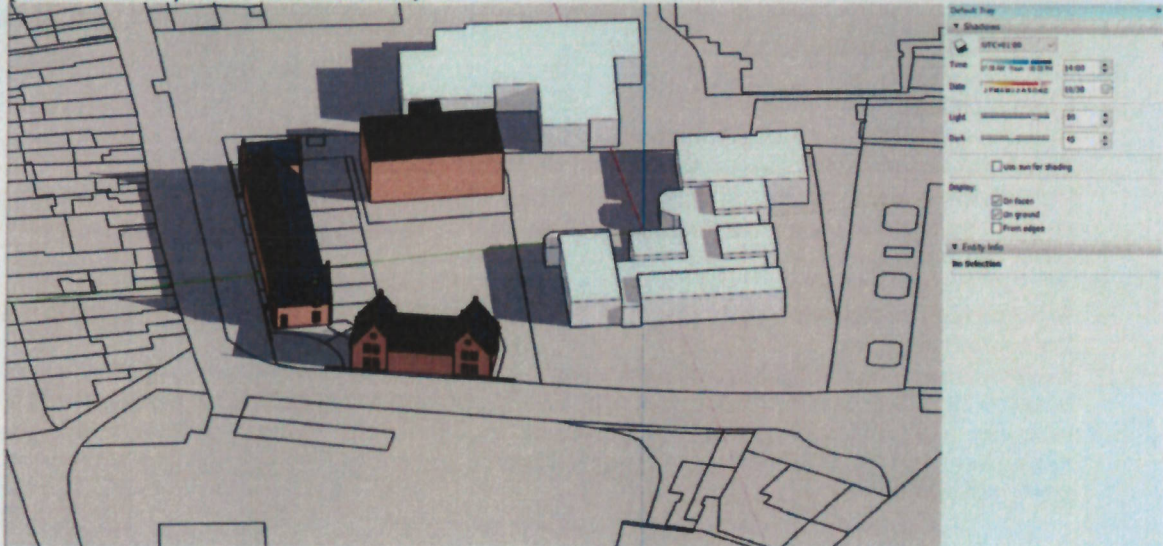
Huidige situatie op 1 maart om 14.55 uur (alle woningen/appartementen en het parkeerterrein/binnenhof in de zon)



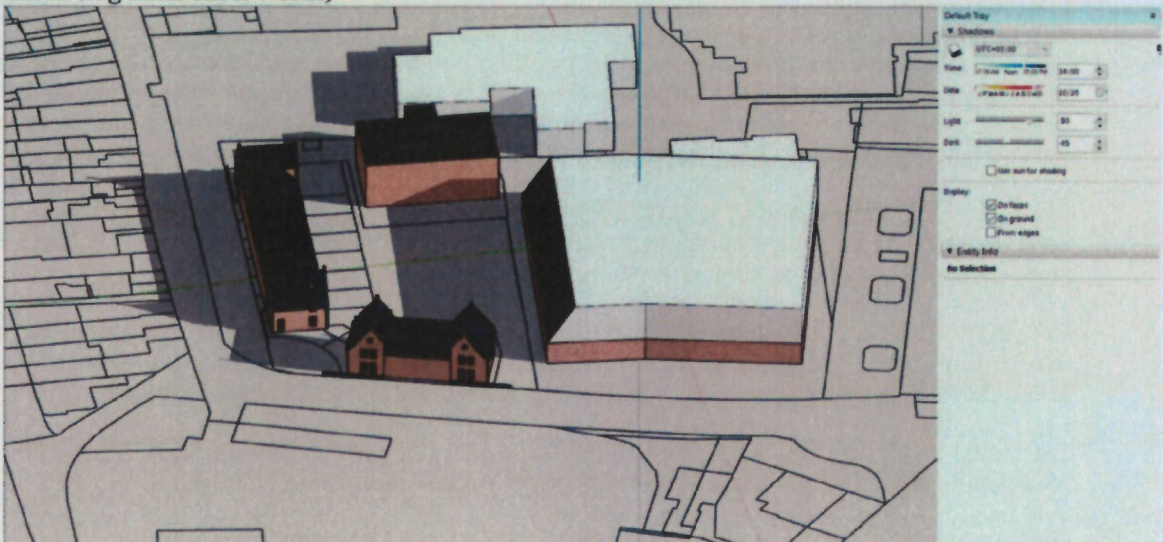
Mogelijk toekomstige situatie op 1 maart 14.55 uur op basis van ontwerp bestemmingsplan (deel appartementencomplex en parkeerterrein/binnenhof in de schaduw)



Huidige situatie op 30 oktober om 14.00 uur (alle woningen/appartementen en het parkeerterrein/binnenhof in de zon)



Mogelijk toekomstige situatie op 30 oktober om 14.00 uur op basis van ontwerp bestemmingsplan (deel appartementencomplex en parkeerterrein/binnenhof in de schaduw, hetgeen gedurende dag alleen nog maar meer wordt)



Ten aanzien van bovenstaande plaatjes wordt nog een nuance aangebracht. De plaatjes laten het effect zien van de situatie waarin het Kindcentrum wordt opgericht overeenkomstig de verbeelding. Dit kan worden aangemerkt als best case scenario. Immers bieden de regels die behoren bij het ontwerpbestemmingsplan diverse afwijkingsmogelijkheden waarmee het Kindcentrum op nog kortere afstand en met hogere afmetingen kan worden gerealiseerd dan waarmee thans rekening is gehouden bij het opstellen van de plaatjes.

Daarnaast merken wij op dat wij ook belang hechten aan het voorkomen van schaduwvorming op het gezamenlijke parkeerterrein van de VvE Bolensteinsepoort. De reden hiervoor is dat dit parkeerterrein

ook wordt gebruikt en een belangrijke functie vervult als speel- en ontmoetingsplaats voor onze kinderen en de bewoners. Een hoog gebouw als het Kindcentrum dat direct grenst aan dit parkeerterrein heeft ernstige schaduwvorming tot gevolg en creëert daarmee een gevoel van onveiligheid en onbehagen.

c Lichtmasten

Onder voorschrift 3.2.2. van de planregels is het volgende opgenomen:

d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 m;

Onduidelijk is hoe wordt voorkomen dat wij hinder ondervinden van de lichtmasten die op grond van de planregels kunnen worden gerealiseerd. De mogelijke situering van de lichtmasten noch de effecten ervan zijn weergegeven in de stukken die ter inzage liggen.

d Afwatering/hoogteverschil tussen Kindcentrum en parkeerterrein/binnenhof Bolensteinse Poort

Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt niet of en zo ja hoe er rekening is gehouden met een mogelijk hoogteverschil tussen het perceel waarop het Kindcentrum wordt gerealiseerd en omliggende percelen zoals het aangrenzende parkeerterrein van de VvE Bolensteinsepoort en haar bewoners en de mogelijke (nadelige) effecten daarvan voor wat betreft afwatering/overlast. Op dit punt ontvangen wij graag nadere informatie.

3 AKOESTISCHE IMPACT

a Afstemming met stedenbouwkundig plan

In het akoestisch onderzoek *Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum* van Antea dd 12 februari 2019 is onder paragraaf 1.1 het navolgende opgenomen:

"Hiertoe zijn meerdere varianten voor de invulling van het Kindcentrum akoestisch doorgerekend en uitgewerkt. In onderliggend rapport gaan we in op één van de doorgerekende en uitwerkte varianten, welke ontwerp is opgenomen in het stedenbouwkundig plan van 7 maart 2017. Deze variant heeft één gezamenlijk schoolplein aan de zijde van het Harmonieplein".

Om te kunnen controleren in hoeverre het stedenbouwkundig plan van 7 maart 2017 adequaat is vertaald naar de uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek ligt het voor de hand dat dit stedenbouwkundig plan met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Echter het stedenbouwkundige plan dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan ter inzage ligt dateert van 2016. Immers lezen wij op pagina 2 van dit stedenbouwkundige plan dat dit op 2 november 2016 is aangeboden en op 24 november 2016 is gewijzigd (opmaaktechnische wijzigingen).

Dit maakt dat ofwel het juiste stedenbouwkundige plan niet ter inzage heeft gelegen ofwel het akoestisch onderzoek is gebaseerd op een onjuiste versie van het plan.

Het eerste maakt dat wij als belanghebbenden niet in staat zijn gesteld een zienswijze in te dienen tegen het stedenbouwkundige plan van 7 maart 2017. De tweede mogelijkheid maakt dat het akoestisch onderzoek onjuist is en geen inzicht geeft in de akoestische situatie die op grond van het plan van 2017 mogelijk wordt gemaakt.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat minieme verschillen die er kunnen zijn in het stedenbouwkundig plan van 2016 en die van 2017 in bijvoorbeeld bouwhoogtes, situering van gebouwen, harde/zachte bodemgebieden, toegekende functies et cetera reeds omwille van gehanteerde bronvermogens of reflectie/afscherming een grote afwijking van de berekende geluidsbelasting op onze woningen tot gevolg kunnen hebben.

b Bestaande situatie uitgangspunt toetsing geluidbelasting

In het akoestisch onderzoek *Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum van Antea* dd 12 februari 2019 is onder paragraaf 1.1 het navolgende opgenomen: "In overleg met Omgevingsdienst Regio Utrecht en gemeente Stichtse Vecht zijn voor de situatie passende toetsingscriteria geformuleerd, waarmee een voldoende beschermingsniveau voor de woonomgeving kan worden gegarandeerd. De toetsingscriteria zijn opgesteld op basis van de gangbare VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*. Tevens is rekening gehouden met de situatie dat er in de huidige situatie al sprake is van scholen."

Met de VNG publicatie die wordt aangehaald wordt naar onze mening bedoeld de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* editie 2009. In Bijlage 5 van deze VNG Publicatie is opgenomen hoe moet worden omgegaan met ontheffingen en planherzieningen. In B5.3 van de publicatie is in een voorbeeld gesteld dat het toetsingskader voor geluid uit vier stappen bestaat.

Daar men deze wijze van beoordeling onverkort heeft opgenomen in bijlage 6 van het akoestisch onderzoek en daarmee onderdeel laat zijn van het ontwerp bestemmingsplan wordt de beoordelingsmethodiek die in B5.3 van de VNG publicatie is opgenomen onderschreven. Deze methodiek wordt echter door de gemeente niet gevolgd.

Op grond van het akoestisch onderzoek van Antea (Kindcentrum 12 februari 2019) blijkt (pagina 19 van 29) dat de berekende geluidbelasting op bestaande woningen (waaronder appartementen aan de Bolensteinsestraat) tot 61 dB(A) bedraagt. Buiten het feit dat er diverse vraagtekens zijn te plaatsen bij de gehanteerde uitgangspunten en detaillering van het onderzoek maakt dat niet kan worden voldaan aan de reeds verhoogde normstelling van 55 dB(A) die is opgenomen in stap 3 van dit toetsingskader.

Onder stap 4 van dit toetsingskader is het volgende opgenomen "Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken."

De geluidbelasting wordt uitgedrukt in dB(A) waarbij een logaritmische schaalverdeling wordt gehanteerd. Dit maakt dat een berekende geluidbelasting van 61 dB(A) een factor 4 (!) meer is dan 55 dB(A) dat als maximum geluidbelasting wordt gehanteerd onder stap 3 van in B5.3 van de VNG Publicatie.

Voor een nadere duiding van de geluidbelasting van 61 dB(A) die reeds enkel vanwege het stemgeluid van het Kindcentrum (!) op onze woningen zal optreden het volgende. RIVM heeft in het verleden een categorie indeling gemaakt waarin een verband wordt gelegd tussen een geluidbelasting en de geluidkwaliteit. Deze categorie-indeling is in onderstaande weergegeven.

Geluidbelasting in dB(A)	Indicatie geluidkwaliteit in de leefomgeving
≤ 45	zeer goed
46 - 50	goed
51 - 55	redelijk
56 - 60	matig
61 - 65	slecht
> 65	zeer slecht

Tabel Beoordeling akoestische kwaliteit in woon- en leefklimaat (<http://www.rivm.nl>)

Op grond van bovenstaande tabel maken wij derhalve op dat er alleen al vanwege het stemgeluid vanwege het Kindcentrum een slecht woon- en leefklimaat zal ontstaan. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bronnen van het Kindcentrum en het totale stedenbouwkundige plan overschrijdt logischerwijs de berekende 61 dB(A) ruimschoots.

De motivatie die de gemeente hanteert om deze enorm hoge geluidbelasting van 61 dB(A) er toch doorheen te krijgen is te kijken naar de huidige situatie. Men stelt dat omdat er nu al een school is gevestigd een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) zondermeer mogelijk wordt geacht.

Uit paragraaf 4.2.1. maken we immers op dat wanneer er 2 dB(A) meer wordt berekend (vanwege enkel het stemgeluid vanwege het Kindcentrum) ten opzichte van alle scholen die er nu zijn (ook die thans in het deelplan Noordblok zijn gesitueerd) dan wordt dat zondermeer acceptabel geacht en is de geluidbelasting (ook die van 61 dB(A) op het appartementencomplex) groen weergegeven. Een verdere beschouwing of een grondige motivering zoals is gesteld in B5.3 van de VNG publicatie ontbreekt en wordt blijkbaar niet noodzakelijk geacht. Van een beoordeling van mogelijke cumulerende effecten, zoals in stap 4 van de VNG Publicatie is opgenomen is geen sprake.

Een samenvatting van het door de gemeente gehanteerde toetsingskader is opgenomen in de tabel 2.2 op pagina 8 van 29. Opmerkelijk is dat in tabel 2.2. op pagina 8 van 29 in het akoestisch onderzoek ook geen bovengrens is genoemd. Daaruit lezen wij af dat de gemeente kennelijk van mening is dat elke berekende geluidbelasting mogelijk wordt geacht zolang er in combinatie met saldering een duidelijke verbeteringen op andere woningen rond het Kindcentrum worden gerealiseerd. Mogen wij daaruit aflezen dat wanneer er op enkele woningen een verbetering wordt berekend (met deze onjuiste berekening), een verhoging van de geluidbelasting op andere woningen is gerechtvaardigd?

Hoe zit het overigens voor de maximale geluidsniveaus die zullen optreden? Zoals blijkt uit paragraaf 4.2.2. van het akoestisch onderzoek van Antea (Kindcentrum 12 februari) worden maximale geluidsniveaus berekend van 79 dB(A) terwijl 70 dB(A) als maximum wordt gehanteerd in de VNG publicatie. Omdat deze niveaus nu ook al zouden optreden vanwege de scholen die er thans zijn, behoeft dit volgens de opsteller van het onderzoek geen nadere toelichting, dit wordt acceptabel geacht want het past immers binnen het gehanteerde beoordelingscriterium.

Het gehanteerde beoordelingscriterium is ons inziens volstrekt onacceptabel. Het houdt geen rekening met de vraag of reeds op basis van de bestaande situatie overlast kan worden ondervonden en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening of zorgvuldige afweging van de haalbaarheid van het initiatief.

De gemeente doet geen onderzoek naar de mogelijkheid de overlast zoveel als mogelijk te reduceren. Uit het ontbreken van een bovengrens voor een toelaatbare geluidbelasting in tabel 2.2. van het akoestisch onderzoek maken wij op dat de gemeente er blijkbaar geen rekening mee houdt dat op grond van een beoordeling van de geluidbelasting ook de conclusie kan worden getrokken dat het initiatief onhaalbaar is.

Daarnaast stellen wij ons de vraag waarom de gemeente bij het aspect geluid (ten onrechte) toetst aan de bestaande situatie terwijl dit bijvoorbeeld voor het onderdeel visuele hinder niet wordt gedaan? De hoogte van de huidige bebouwing meet immers slechts circa 3 tot 3,5 meter terwijl met het ontwerpbestemmingsplan een hoogte van 11 meter wordt toegestaan. In tegenstelling tot bij het onderwerp geluid betreft de gemeente bij het aspect visuele hinder de bestaande situatie niet bij haar motivatie. Blijkbaar meent de gemeente dat voor sommige hinderaspecten de bestaande situatie van belang is en voor andere hinderaspecten dit geen rol speelt. Deze werkwijze getuigt naar onze mening niet van een goede ruimtelijk inpassing of van een weloverwogen besluitvorming.

c Technische aspecten en uitgangspunten akoestische onderzoeken

Akoestisch onderzoek Geluid op de omgeving vanwege Kindcentrum (Anteagroup 12 februari 2019)
Enkele uitgangspunten van het akoestisch onderzoek Kindcentrum komen niet overeen met de uitgangspunten zoals opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan en de mogelijkheden die de planregels bieden.

Gebruik Kindcentrum en speelplein in de avondperiode

Zo is bijvoorbeeld onder paragraaf 4.2.1. (pagina 30) van de toelichting aangegeven dat de school in de middag maar ook in de avonduren voor onderwijs gerelateerde en maatschappelijke activiteiten kan worden gebruikt. In dezelfde paragraaf 4.2.1. is eveneens aangegeven dat men voornemens is om het schoolplein voor de basisscholen buiten schooltijden (deels) openbaar toegankelijk te maken zodat de kinderen die in het dorpscentrum wonen voldoende speelruimte tot hun beschikking hebben.

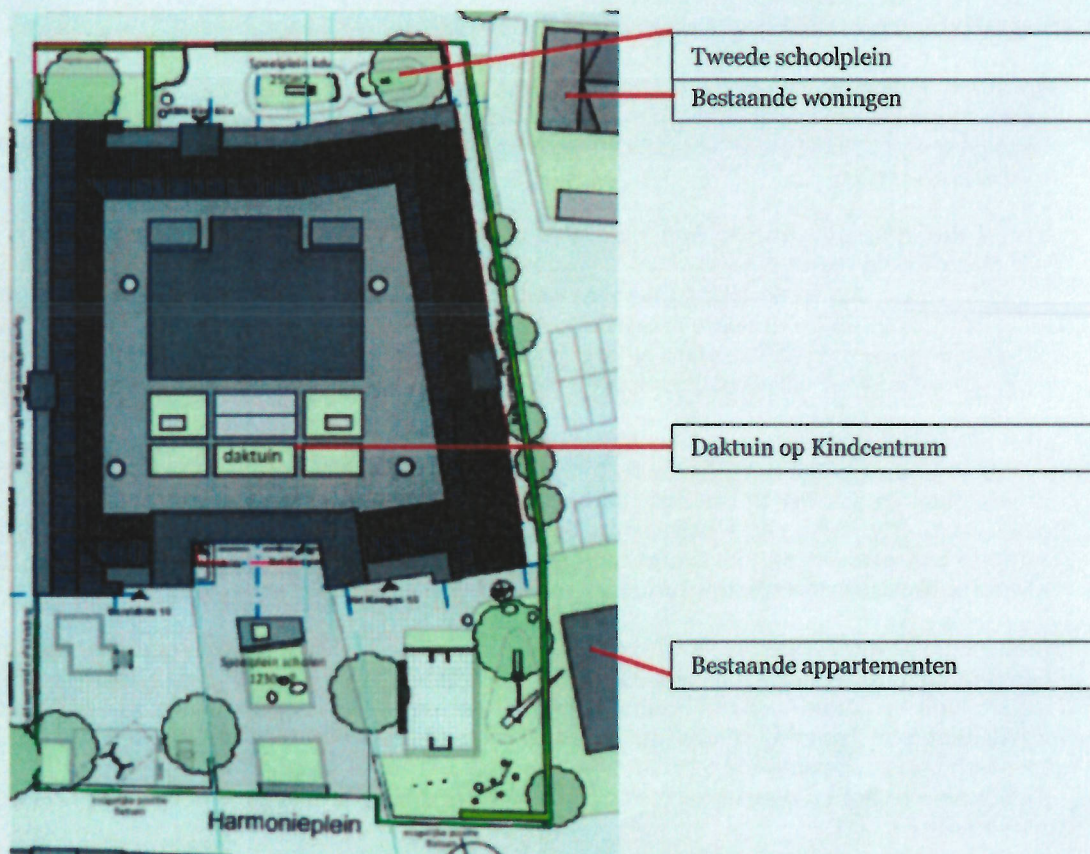
In het akoestisch onderzoek is helemaal geen rekening gehouden met het feit dat er ook 's avonds een geluidbelasting vanwege het Kindcentrum optreedt op de woningen en appartementen. Dit blijkt al uit paragraaf 3.3 (pagina 12 van 29) van het akoestisch onderzoek (Kindcentrum Antea 12 februari 2019) waarin is gesteld: *Het Kindcentrum is enkel in de dagperiode geopend. Daarom wordt enkel de dagperiode getoetst. Het toetspunt is op 1,5 meter hoogte boven de verdiepingsvloer gelegd waar geluidgevoelige ruimten zijn gesitueerd, waar bewoners in de regel overdag verblijven....*".

Wanneer het Kindcentrum zou worden gerealiseerd volgens dit ontwerpbestemmingsplan en toch ook in de avondperiode geopend zou zijn kunnen wij dat als bewoners op geen enkele wijze tegenhouden. Immers geldt op dat moment bij handhaving een heel ander toetsingscriterium namelijk dat van het Activiteitenbesluit waarbij stemgeluid is uitgesloten. Dit laatste wordt ook onderschreven in het akoestisch onderzoek op pagina 13 van 29 (2^e alinea). Dit maakt handhaving in de toekomst zorgelijk nu op basis van het huidige onderzoek blijkt dat enkel stemgeluid al zorgt voor een geluidbelasting van > 60 dB(A).

Twee schoolpleinen en een daktuin

In paragraaf 4.2.1. (pagina 30) van de toelichting lezen we dat bij de school twee (school)pleinen worden gerealiseerd. Een speelplein aan de Bolensteinseweg voor het KDV en de peuterspeelzaal (kinderen van 0-4 jaar) en een schoolplein voor de twee basisscholen.

Het plaatje op pagina 31 van de toelichting (hierna gedeeltelijk weergegeven) laat zien dat er mogelijk een daktuin wordt gerealiseerd op het Kindcentrum.



Uitsnede afbeelding 4.2 uit de toelichting op het bestemmingsplan

In het akoestisch onderzoek (Kindcentrum Antea 12 februari 2019) is helemaal niet onderzocht wat de effecten zijn van een tweede schoolplein aan de Bolensteinseweg terwijl dat zou zijn gelegen op minder dan 10 meter van de woningen aan de Bolensteinseweg. Ook de mogelijke daktuin waar logischerwijs sprake is van stemgeluid dan wel tuinonderhoud is niet meegenomen.

Ook op deze punten schiet het onderzoek te kort.

Evenementen en overige functies

In de planregels voor het Kindcentrum is in artikel 3 opgenomen dat de voor de bestemming 'maatschappelijk' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en sociale voorzieningen met ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel en zaalverhuur;
- d. evenementen;
- j. ondergrondse afvalinzamelsystemen;
- n. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik;
- o. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen

Het akoestisch onderzoek Kindcentrum (Antea 12 februari 2019) zou moeten toezien op de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan de initiatiefnemer biedt. Dat betekent dat ook moet worden beoordeeld wat de impact is wanneer een deel van het Kindcentrum zou toezien op zaalverhuur of horeca. De effecten hiervan zijn niet inzichtelijk gemaakt.

De mogelijke locatie noch de effecten van een ondergronds afvalinzamelsysteem (transport en lediging) zijn inzichtelijk gemaakt. Er is eveneens niet toegelicht dat bij de realisatie ervan geluidreducerende eisen zullen worden geëist.

Naar wij aannemen wordt met de voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie voor eigen gebruik (onder n) vast geen windmolen of luidruchtige warmtepomp bedoeld maar dit kan niet worden opgemaakt uit de regels en daarmee eveneens niet of deze onderdeel hadden moeten uitmaken van de onderzoeken die zijn uitgevoerd.

In de begrippenlijst die is opgenomen in artikel 1 van de planregels wordt onder evenementen (artikel 1.22) verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak waarbij een aantal uitzonderingen zijn opgenomen. Uitdrukkelijk niet uitgezonderd zijn braderieën, een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg.

Wij, bewoners van de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg (zie bijlage 1) wonen tot op een afstand van slechts 5 meter van de voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden. Wij zouden daarom graag inzicht hebben in de mogelijkheden en beperkingen die er gelden voor dergelijke evenementen alsmede de (akoestische) impact die dergelijke evenementen met zich meebrengen ter plaatse van onze woningen/appartementen.

Dit is thans echter niet verduidelijkt noch onderzocht.

Dit lijkt ons van belang omdat het *Uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2016* (21 november 2017) waarnaar in artikel 3.5.2 van de planregels wordt gewezen, in paragraaf 3.3 stelt dat het relevant is in hoeverre er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan wanneer het zou gaan om niet-incidentele evenementen. Wij verzoeken u dan ook om niet-incidentele evenementen zoals bedoeld in het Uitvoeringsbeleid uit te sluiten.

Overige geluidbronnen

Voor het akoestisch onderzoek van het Kindcentrum, dat een reeds verre van compleet beeld schetst, is aangenomen dat er enkel stemgeluid zal optreden en enkele manoeuvreerbewegingen met personenauto's. Naar onze mening zal echter ook sprake zijn van installaties als luchtbehandeling, ventilatoren en airconditioningsinstallaties die doorgaans op grotere hoogte zijn aangebracht. Er is in het onderzoek eveneens geen rekening gehouden met de aanvoer van goederen met vrachtwagens. Is er sprake van geluid vanwege een schoolbel of -zoemer, een omroepinstallatie, zijn er speeltoestellen die geluid maken? Bij de berekeningen lijkt evenmin rekening te zijn gehouden met geluid vanwege de kinderdagopvang/BSO wanneer deze gebruik maken van geluidsversterkende apparatuur (muziekinstallatie, megafoon). Op al deze vragen en onderwerpen geeft het akoestisch onderzoek ons geen antwoord.

Technische details

In het akoestisch onderzoek is aangenomen dat elk kind geluid voortbrengt op een hoogte van 1 meter, zie daarvoor Bijlage 1 van het onderzoek *Invoergegevens oppervlaktebron Lar,LT ontwerpvariant*. Naar onze mening zijn de kinderen uit groep 8 langer dan 1 meter en zou de oppervlaktebron daarmee ook rekening moeten houden. Voorts is gesteld in de toelichting op pagina 30 van de toelichting "*Dit schoolplein sluit grotendeels aan bij het nieuwe dorpsplein zodat de oudere basisschoolkinderen tijdens de pauze ook van de speelvoorzieningen op het plein gebruik kunnen maken*". Deze speelvoorzieningen worden op grond van artikel 3.1 van de planregels eveneens mogelijk gemaakt (artikel 3.1 onder k).

Het wordt echter niet duidelijk wat deze speelvoorzieningen zijn maar bij de realisatie van een glijbaan, klimrek of iets dergelijks is het niet ondenkbaar dat ook kinderen op grotere hoogte aanwezig zullen zijn dan enkel op de grond. Ook daarmee is in het onderzoek geen rekening gehouden.

In een akoestisch onderzoek worden zogenaamde bodemgebieden ingevoerd die ervoor zorgen dat geluidbronnen via de bodem worden weerkaatst (harde bodem) of juist worden geabsorbeerd (zachte bodem). Het spreekt voor zich dat het voor de initiatiefnemer gunstig is om zoveel mogelijk zachte (absorberende) bodemgebieden in te voeren tussen de geluidbron (spelende kinderen) en de ontvangerpunten (onze woningen/appartementen).

Op pagina 12 van 29 van het akoestisch onderzoek valt het volgende te lezen

"Het gehele onderzoeksgebied is gezien de gesteldheid van de bodem als akoestisch hard (bodemfactor 0,0) te kenmerken. Onverharde gebieden zijn als apart bodemgebied gemodelleerd (bodemfactor 1,0). Tevens zijn op het schoolplein een aantal onverharde gebieden ingevoerd aangezien dit een combinatie wordt van harde vlakken en zachte gedeelten zoals gras, zand en zachte speeltegels."

De eerste bewering, dat het gehele onderzoeksgebied als akoestisch hard is ingevoerd (bodemfactor 0,0) is niet juist. In het model is namelijk een standaard bodemfactor van 0,2 ingevoerd, ofwel enigszins absorberend, zie hiervoor bijlage 1 van het onderzoek.

Model eigenschap	
Omschrijving	190104 - LAR, LT Randcentrum - Huidige situatie
Verantwoordelijke	dl4265
Rekenmethode	IL
Rangemaakt door	dl4219 op 21-1-2017
Laatst ingewijzigd door	dl4219 op 21-1-2017
Model aangemaakt met	Gemiddeld Vt.10
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Evenaarswaarde
Maat	Max(Dag, Avond) + 5, Nacht + 10
Standaard maatveldhoogte	0
Rekenhoogte gebouwen	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Erceerresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepresultaten
Metereologische correctie	Toepassen standaard, 5.0
Standaard bodemfactor	0,2
Absorptiestandaarden	EMR-II.5
Dynamische formfactor	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja

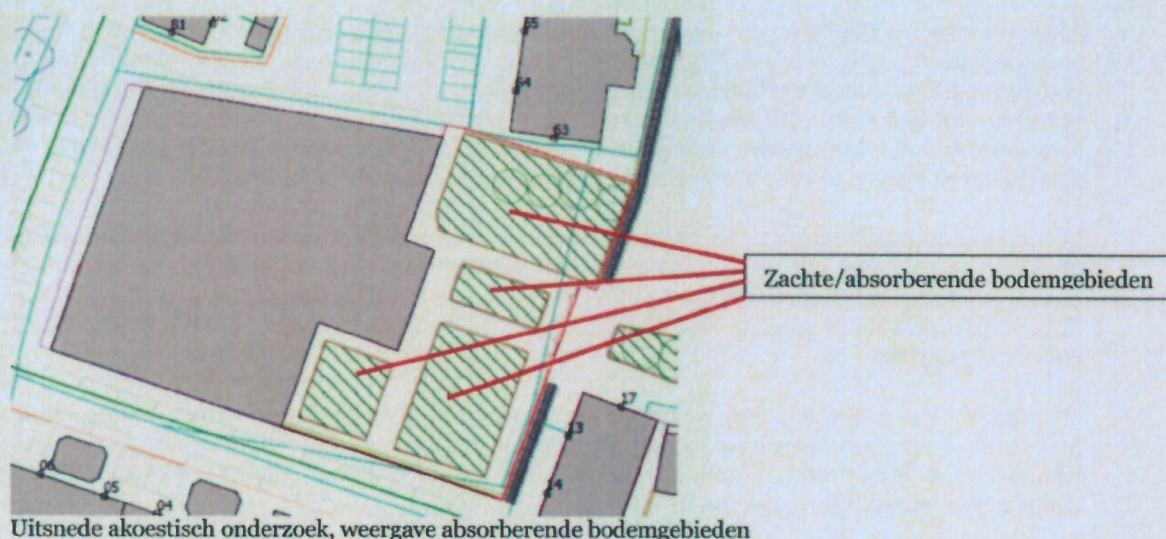
Ingevoerde standaard bodemfactor

Bijlage 1 akoestisch onderzoek, invoergegevens

Dit maakt dat de verharde terreindelen niet het geluid volledig weerkaatsen maar een gedeelte van het geluid absorberen waarmee een lagere geluidbelasting wordt berekend dan met een volledig harde bodem die men suggereert te hanteren.

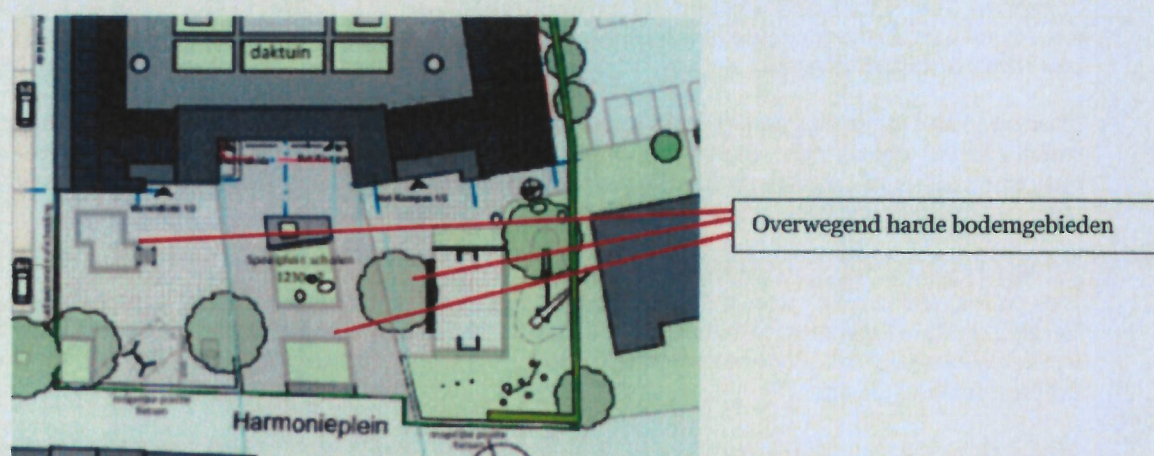
Voorts wordt aangegeven op pagina 12 dat op het schoolplein een aantal onverharde gebieden ingevoerd zijn aangezien dit een combinatie wordt van harde vlakken en zachte gedeelten zoals gras, zand en zachte speeltegels. Dit rechtvaardigt echter niet dat hiervoor een bodemfactor van 0,0 wordt gehanteerd. De *Handleiding Meten en Rekening industrielawaai* (1999) stelt hierover in paragraaf 5.3.7 dat absorberende bodems ($B = 1$) bodems zijn waarop vegetatie voor kan komen met weinig of geen geluidsverstrooiende objecten. De voorbeelden die hierbij worden genoemd zijn akkerland met en zonder gewas, bossen, heide en tuinen. De toepassing van een bodemfactor 1,0 voor een bodemgebied waarin harde vlakken aanwezig zijn in combinatie met gras, zand en zachte speeltegels is daarmee in strijd met de Handleiding.

De volledig (!) absorberende bodemgebieden die in het akoestisch onderzoek zijn ingevoerd zijn weergegeven in een bijlage van het onderzoek (*Overzichtstekening toetspunten*) waarvan een uitsnede hieronder is weergegeven. De groene vlakken met de schuine arcering betreft zachte/absorberende bodemgebieden.



Uitsnede akoestisch onderzoek, weergave absorberende bodemgebieden

Buiten het feit dat de genoemde combinatie van materialen nimmer kan leiden tot een bodemfactor van 1,0 (volledig absorberend) maar een bodemfactor van om en nabij 0,5 komt de situatie niet overeen met het plaatje dat van het schoolplein is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan op pagina 31.



Dit maakt dat de bodemgebieden op enkele punten veel gunstiger zijn gemodelleerd dan wordt gesuggereerd in het tekstdeel van het akoestisch onderzoek maar ook gunstiger dan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt getoond. De geluidbelastingen die zijn berekend in het akoestisch onderzoek zijn daarmee onjuist en te positief weergegeven.

Een oplossing zou zijn geweest wanneer middels de verbeelding op het schoolplein alle bodemgebieden die thans absorberend zijn gemodelleerd in het akoestisch onderzoek, ook uitsluitend als groen (tuin) te bestemmen, zonder daarbij de mogelijkheid van artikel 4 op te nemen om ter plaatse ook andere voorzieningen (zoals (harde) parkeerplaatsen en bijbehorende bouwwerken) te realiseren. Dit is evenwel niet het geval. De inrichting van het schoolplein door toepassing van grotendeels volledig absorberende bodemgebieden is daarmee door ons omwonenden niet af te dwingen/niet handhaafbaar.

Akoestisch memo *Beschouwing geluideffecten Harmonieplein te Maarssen* (Anteagroup 17 juli 2018)

In paragraaf 1 *Aanleiding* wordt gesteld dat naast het Kindcentrum ook gevarieerde functies zijn voorzien zoals woningen, winkels en maatschappelijke diensten. Ook op pagina 3 lezen we dat ten noorden van het Harmonieplein twee openbare parkeerplaatsen zijn voorzien welke zouden zijn bedoeld voor bezoekers aan de winkels en bedrijven aan het Harmonieplein. Op pagina 4 is duidelijk gesteld dat er horeca wordt voorzien in de plinten van het noordelijk bouwblok.

In deze memo wordt echter totaal niet beoordeeld in hoeverre de mogelijk te vestigen winkels, horeca en bedrijven leiden tot (geluid)overlast ter plaatse van onze woningen. Is er sprake van winkelagentjes of bevoorrading met vrachtwagens en zo ja wat bedraagt hiervan de geluidbelasting? Mag muziekgeluid ter plaatse van de appartementen worden verwacht? Ook hierop wordt geen antwoord gegeven.

Op pagina 2 van 6, eerste alinea wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek Kindcentrum van 13 juni 2018. De versie die echter ter inzage ligt van voornoemd onderzoek betreft de versie van 12 februari 2019. In hoeverre zijn in de versie van februari 2019 wijzigingen aangebracht die van belang zijn voor het memo van 17 juli 2018?

Op pagina 3 is juist boven hoofdstuk 3 aangegeven dat de gemeente niet voornemens is het Harmonieplein in het bestemmingsplan te bestemmen als een evenementenlocatie. Daarover wordt opgemerkt dat deze mogelijkheid weldegelijk ligt besloten in de planregels voor het Kindcentrum (artikel 3.1 onder d). Daarnaast is op pagina 5 van het memo in de laatste alinea gesteld dat een festiviteit in de categorie A of B (waaronder een kermis!) een geringe impact kan hebben op de omgeving. Voorts stelt het memo dat het geluidniveau vanwege een dergelijke festiviteit acceptabel is te noemen voor de omgeving en het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Een onderbouwing van deze bewering wordt niet gegeven.

Naar onze mening is daarmee ook het memo van Anteagroup van 17 juli 2018 onvolledig en zijn de conclusies die daarin zijn opgenomen ongefundeerd. Onze conclusie is dat het gehele akoestisch onderzoek opnieuw uitgevoerd dient te worden rekening houdend met de hiervoor onder punt 3 van onze zienswijze naar voren gebrachte bezwaren.

4 BETREDEN PRIVÉ EIGENDOM

Het parkeerterrein dat juist ten noorden van het Kindcentrum is gelegen is eigendom van de Vereniging van Eigenaren Bolensteinsepoort. Dit betreft derhalve privéterrein. Onduidelijk is hoe wordt voorkomen dat kinderen of ouders vanaf het Harmonieplein via het privé terrein naar de Bolensteinseweg lopen.

Wij zouden graag zien dat daarvoor in een fysieke barrière wordt voorzien in de vorm van een hekwerk of stevige groenvoorziening, in ieder geval zodanig dat tussen het appartementencomplex en het kindcentrum geen doorgang kan worden gecreëerd. Dit is als zodanig ook besproken op de informatieavond bij de gemeente op 8 mei 2019.

5 PARKEERHINDER

Hoewel men zou mogen verwachten dat juist wordt voorkomen dat in oude dorpskernen meer verkeersbewegingen gaan plaatsvinden zal het Noordblok, zoals ook het Zuidblok en het Kindcentrum heel veel meer verkeersbewegingen opleveren. Niet alleen de extra woningen (31 in totaal) die zullen worden gerealiseerd zullen extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben, maar de realisatie van horeca met diverse terrassen en de mogelijkheid tot het houden van evenementen leidt onzes inziens eveneens tot heel veel meer verkeer. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de bewoners van de nieuwe woningen ook gebruik zullen maken van de bestaande parkeerplaatsen aan de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg, waar het parkeerprobleem thans al nijpend is en de parkeervakken te smal zijn.

Hoe zit het bovendien met vrachtverkeer dat de winkels, horeca en maatschappelijke functies zal moeten bevoorraden? Dit alles wordt in het plan niet belicht.

Voor de bewoners is het van groot belang dat de Bolensteinsestraat eenrichtingsverkeer blijft en dat ten behoeve van de ontsluiting van het Kindcentrum de Gaslaan voor doorgaand verkeer wordt geopend, zodat er twee ontsluitingsmogelijkheden ontstaan (zowel bij de Gaslaan als bij de rotonde bij restaurant Auguste).

Conclusie

Als bewoners van de woningen en appartementen aan de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg willen wij u dan ook verzoeken om met onze zienswijzen rekening te houden. Wij verzoeken u primair om de procedures van de ontwerpbestemmingsplannen Kindcentrum en Zuidblok te beëindigen om vervolgens een totaal bestemmingsplan dat het gehele Harmonieplein Maarssen-Dorp omvat in procedure te brengen.

Subsidiair verzoeken wij u de ontwerp bestemmingsplannen aan te passen conform de punten in onze zienswijze waarmee wordt opgekomen voor de belangen van omwonenden bij de herontwikkeling van het hart van Maarssen-Dorp.

Hoogachtend,

[Handwritten signature and three redacted lines]

Bijlage(n): bijlage 1 lijst ondertekenaars zienswijze

Handtekeningenlijst tbv indiening zienswijze ontwerpbestemmingsplannen Kindcentrum en Zuidblok
(Harmonieplein) Maarssen-Dorp

	Handtekening	Adres
		Bolensteinsestraat 19
		Bolensteinsestraat 21
		Bolensteinsestraat 23
	M 	Bolensteinsestraat 25
	M 	Bolensteinsestraat 27
		Bolensteinsestraat 29
		Bolensteinsestraat 31
		Bolensteinsestraat 33
		Bolensteinsestraat 35
		Bolensteinsestraat 37

Handtekeningenlijst tbv indiening zienswijze ontwerpbestemmingsplannen Kindcentrum en Zuidblok
(Harmonieplein) Maarssen-Dorp

	D	[Redacted]		Bolensteinsestraat 39
	D	[Redacted]		Bolensteinsestraat 41
	D	[Redacted]		Bolensteinsestraat 43
	D	[Redacted]		Bolensteinsestraat 45
	D	[Redacted]		Bolensteinsestraat 47
	D	[Redacted]		Bolensteinsestraat 49
	D	[Redacted]		Bolensteinseweg 4
		[Redacted]		Bolensteinseweg 6
		[Redacted]		Bolensteinseweg 8
		[Redacted]		Bolensteinseweg 10

BANNING

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC12902001

ZIENSWIJZE [REDACTED] 3.11



Stichtse Vecht	Ingek.	20 MEI 2019	Ontv. bev.
	Beh. Afd.		
	Aantekeningen/Kopie aan		

De Gemeenteraad van
Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Document: D/19/141613 Zaak: Z/17/109478 Div:



Betreft : Zienswijze bestemmingsplannen Harmonieplein

Maarssen, 28 mei 2019

Geachte Raad,

Het doet mij genoegen om in de gelegenheid te zijn om u kenbaar te maken van mijn zienswijze op de bestemmingsplannen Harmonieplein zoals gepubliceerd op 19 april j.l.

Onlangs heeft de VVE van de appartementen aan het Harmonieplein ook al hun zienswijze bij u ingediend. Ik kan het daar geheel mee eens zijn en om al te veel herhaling te voorkomen wordt hun brief hier verondersteld te zijn ingelast. Tevens voeg ik als bijlage toe, een brief die ik aan het begin van het bekend worden der planvorming (sept. 2015) al eens aan het College en de pers verzonden heb m.b.t. de geschiedenis van het plein, waar ik overigens nooit een antwoord op gekregen heb.

Algemeen

In de aanhef van het bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt;

"De gemeenteraad heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein" om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca, dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd zoals een weekmarkt. Op deze manier krijgt dit deel van het dorp, dat grenst aan het beschermd dorpsgezicht, een gewenste kwaliteitsimpuls".

Naar mijn mening voldoet het plein reeds aan de genoemde criteria. Er kan hooguit gediscussieerd worden over de aantrekkelijkheid van het plein en dat gebeurd ook. Maar dan gaat het over de architectonische kwaliteit van het bestaande appartementencomplex en niet over de andere huidige aspecten zoals theater "Het Zand" de bibliotheek de aantrekkelijke horeca en de school die ook nog aan het huidige plein grenst. De schijnoplossing die wordt geboden in het bestemmingsplan om een "aantrekkelijk dorpsplein" te realiseren is het afbreken van goede voorzieningen ("Het Zand", de bibliotheek en de school) en vervolgens het hele plein vol te bouwen met 4/5 verdiepingen hoge flatgebouwen. Tevens worden alle bomen en de beuken heg die de aantrekkelijkheid van het plein moesten versterken weg gehaald. Juist nu ze na al die jaren tot volle wasdom gekomen zijn. Er is grotelijks sprake van

kapitaalvernietiging en het is dan ook de vraag of de bestemmingsplannen financieel haalbaar zijn. Een eerder plan voor het opknappen van het plein ligt dan ook al meer dan tien jaar in de onderste la. Overigens wordt er in het plan steeds geschreven over stedelijke ontwikkeling. Hoezo "aantrekkelijk dorpsplein" ??

In dit verband wijs ik u op hoofdstuk 7 "Economische uitvoerbaarheid".

Daar staat o.a;

"Voor deelgebieden 1 (Kindcentrum) en 3 (Noordblok) geldt dat de gemeente initiatiefnemer is van dit bestemmingsplan. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Voor het project is een GREX vastgesteld. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de totale financiële kaderstelling, waarbij de kosten grotendeels zijn gedekt door de grondopbrengsten". Hoe weet u dat de kosten "anderszins zijn verzekerd" voor wat betreft het Noordblok als het bestemmingsplan er nog niet is. Mocht het plan uiteindelijk door de enorme kapitaalvernietiging (sloop bibliotheek en school, herinrichting plein) niet te betalen zijn dan komen we uiteindelijk met een "half"plein te zitten. Dit is dan ook wellicht de reden dat u het totale bestemmingsplan in drie delen heeft verdeeld ??

In paragraaf 3.3.4 maakt u bekend dat er in 2017 een horecavisie is gepresenteerd. Deze zou tot stand zijn gekomen in actieve samenspraak met de lokale horeca. Naar ik vernomen heb is daar binnen de Horeca niets van bekend. Voorts wordt geconstateerd dat deze horecavisie in 2019 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In uw hoofdstuk over de centrumfuncties gaat u er gemakshalve maar van uit dat deze visie reeds een voldongen feit is. De conclusie dat er ruimte is voor toevoeging van enkele horecavoorzieningen is dan ook zeer voorbarig. Ik trek deze conclusie ernstig in twijfel te meer daar dit tevens geheel in strijd is met het vigerende beleid. Wel is er in het verleden sprake geweest van de verhuizing van de bestaande horeca op het Harmonieplein naar het noordblok. Dat zou zonder een financiële bijdrage aan de bedrijven onmogelijk zijn. Daarom is dit ook niet meer in de plannen terug te vinden naar ik veronderstel.

Ik adviseer u om alle plannen nog maar eens te heroverwegen. Het voldoet op geen enkele wijze aan het gestelde doel (versterking van een "aantrekkelijk dorpsplein"), het betreft een grote kapitaalvernietiging, het kost ons het enige fatsoenlijke theater van de gehele gemeente en het kost de bewoners en de bedrijven op het plein een enorm aantal kopzorgen m.b.t. verkeer, parkeren, uitzicht en terrasbeleving. Als betrokken dorpsbewoner maak ik mij hier grote zorgen over.

Hoogachtend,

Versonden september 2015

De waanzin van het Harmonieplein.

Ondanks het feit dat op de website van de gemeente over het Harmonieplein de geschiedenis vanaf 1976 wordt opgehaald, blijkt het toch een feit dat de politiek zoals gebruikelijk erg vergeetachtig is. In 1976 was er een heftige discussie in Maarssen over het plan centrum. Speerpunt in die discussie was het realiseren van de z.g. verlengde verbindingsweg. Deze weg zou vanaf Maarssenbroek over de hoge brug rechtdoor lopen via Vechtenstein naar de Plesmanlaan/Maarsseveensevaart. Met als grote voordeel dat daarbij tevens een derde oeververbinding ontstond over de Vecht. In de marge van al deze plannen moest er ook gekeken worden naar het gebied wat vrij kwam na het afbreken van het vroegere Café Restaurant de Harmonie. Een projectontwikkelaar had zijn plannen ingediend bestaande uit een zeer massaal gebouw met appartementen, kantoren en beneden ruimte voor dienstverlenende bedrijven. Dit plan is in een "onbewaakt" moment door het college goedgekeurd. Toen de plannen openbaar werden gemaakt ontstond er opnieuw volksopstand in Maarssen. Men vond de bouw veel te massaal en ook nog lelijk. Bovendien ontstond er twijfel over de haalbaarheid van de bestemming "dienstverlening" van de begane grond. Er is toen in overleg en met medewerking van de projectontwikkelaar voor een minder massaal plan gekozen en er is toen gebouwd wat er nu nog steeds staat. In de meeste panden op de begane grond werd de dienstverlening veranderd in bestemming horeca. Het resultaat van deze ontwikkeling werd van het begin af aan niet bepaald gewaardeerd in Maarssen. Men vond het pand lelijk en ook de nogal uitgebreide toegestane horeca werd lang niet door iedereen met vreugde begroet.

De discussie over het Harmonieplein heeft jaren voortgeduurd totdat er een wethouder was die een plan bedacht om het plein met de zeer zonnige terrassen wat meer een intiem karakter te geven. Dat werd in overleg met omwonenden en bedrijven een beplantingsplan met beukenheggen en (lei)bomen. Toen de aanplant eenmaal goed was aangeslagen en enig volume kreeg kwam er een wethouder die vond dat het hele plein inclusief de omgeving toch weer op de schop moest. Want, zo was de redenering, het plein was lelijk, ongezellig en had geen zichtrelatie met het centrum richting de Kaatsbaan. Zeer merkwaardig standpunt want de discussie over het plein was inmiddels aardig geluwd en de terrassen worden in de zomer met genoeg volop bezet. De stedenbouwkundige die was ingehuurd om voor veel geld nieuwe plannen te ontwikkelen ging uit van een vrijwel braak liggend terrein en plande alle gebouwen gemakshalve maar weg, ook die in particuliere handen waren. Het enige gebouw wat gedeeltelijk bleef staan was het lelijke appartementencomplex waar alle ellende mee begonnen was. Immers, zelfs deze stedenbouwkundige beseftte dat het niet haalbaar was om dat gebouw af te breken. De dames en heren gingen vervolgens aan de slag en kwamen er na een jaartje studeren achter dat de plannen die ze bedacht hadden onbetaalbaar waren, zoals alle weldenkende mensen vooraf al hadden gedacht. Slot van het liedje, gemeente was een vermogen kwijt aan de plannenmakers en het rapport verdween tot ieders geruststelling in de onderste la van de wethouder.

Eind goed al goed zou je denken.

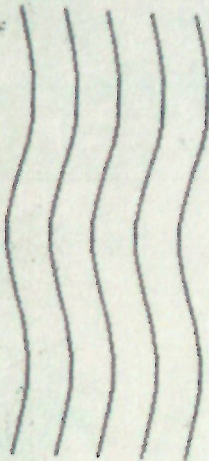
Niets is minder waar.

Nieuwe gemeente, nieuwe Raad en nieuw College en het hele verhaal begint weer opnieuw. Alsof er in het verleden niets gebeurd is. Er is wederom een stedenbouwkundige ingehuurd en men is uitgebreid bezig om bewoners, passanten en bedrijven te consulteren over hun mening. Men doet net alsof alle inwoners van Maarssen zitten te snakken naar een upgrading van het Harmonieplein terwijl de discussie al lang geluwd was. De argumenten waarom alles nu toch weer op de schop moet zijn; de school aan de Bolensteinseweg/Gaslaan moet vervangen

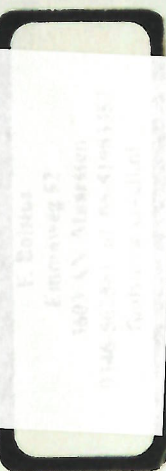
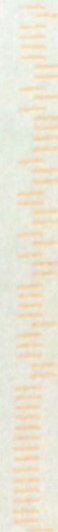
worden (deze school ligt niet eens aan het plein) de bibliotheek moet afgebroken worden (??) en er moet iets met de oude brandweergarage (die overigens thans te koop staat voor een half miljoen Euro). Verder is er een grote wens van de eigenaar van 't Zand om ter plaatse iets te ontwikkelen. Al deze argumenten rechtvaardigen nog niet dat er opnieuw een, waarschijnlijk veel te duur, megalomaan plan wordt gemaakt voor het Harmonieplein. Immers, de school kan zonder al te veel toestanden nieuw gebouwd worden op de zelfde plek, de bibliotheek kan opgeknapt worden en eventueel een andere nuttige bestemming krijgen en de brandweergarage idem. Als ze 't Zand willen afbreken en er iets anders voor in de plaats willen zetten dan kunnen de plannen op zichzelf beoordeeld worden. Laat het plein het plein zoals het nu is en zie af van alle volstrekt onhaalbare doelstellingen zoals een parkeergarage voor 400 auto's, een doorzicht naar het plein(???) vanaf de Breedstraat en nog meer detailhandel op het plein terwijl de panden in het dorp al bijna niet meer te verhuren zijn.



De Gemeenteraad van
Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarsse



ND9DC #8321XDX#00#00000#



2

3

7 Bijlagen concept gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar (Verbeelding toelichting en regels)

