

Raad

Nr. 9

29 MEI 2018

Conform bestuurs-
De griffier.

A.



Reactienota zienswijzen

Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen

Planidentificatienummer (idn):
NL.IMRO.1904.BP.LocMastenbrkMRS.VG01

Datum:
Vastgesteld in de raadsvergadering van 29 mei 2018.

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Reactienota zienswijzen.....	0
1. Inleiding	3
1.1 Doel en opzet van deze nota	3
2. Ingekomen zienswijzen	4
2.1 Overzicht van de zienswijzen	4
2.2 Ontvankelijkheid	5
2.3 Behandeling van de zienswijzen	5
2.3.1 Reclamant 1	5
2.3.2 Reclamant 2	6
2.3.3 Reclamant 3	8
2.3.4 Reclamant 4	11
2.3.5 Reclamant 5	16
2.3.6 Reclamant 6	16
2.3.7 Reclamant 7	20
2.3.8 Reclamant 8	21
2.3.9 Reclamant 9	22
2.3.10 Reclamant 10	24
2.3.11 Reclamant 11	25
3. Ambtshalve wijzigingen	28
3.1 Toelichting	28
3.2 Verbeelding	28
4. Staat van wijzigingen	29
4.1 Toelichting	29
4.2 Verbeelding	29

1. Inleiding

1.1 Doel en opzet van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is het beantwoorden van de zienswijzen en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen.

In deze nota wordt allereerst gezien of de zienswijzen ontvankelijk zijn, waarna ze worden samengevat en beantwoord. Vervolgens worden de wijzigingen in het ontwerp als gevolg van de zienswijzen benoemd en de ambtshalve wijzigingen hieraan toegevoegd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, de planregels en de planverbeelding. Door het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan met inbegrip van de staat van wijzigingen vast te stellen wordt het uiteindelijke bestemmingsplan vastgesteld, zoals dat later ter inzage komt te liggen in het kader van de beroepsprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van vrijdag 13 oktober tot en met 23 november 2017 zowel digitaal via ruimteplannen.nl als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan. In totaal zijn 11 zienswijzen ontvangen.

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is op 28 juli 2016 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. De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Overzicht van de zienswijzen

Nr	Ontvangen	Boekingsnummer
1	14 november 2017	D/17/079696
2	15 november 2017	D/17/079923
3	20 november 2017	D/17/080644
4	22 november 2017	D/17/081001
5	23 november 2017	D/17/081006
6	22 november 2017	D/17/081024
7	23 november 2017	D/17/081008
8	22 november 2017	D/17/081014
9.	23 november 2017	D/17/081108
10.	23 november 2017	D/17/081114
11.	24 november 2017 (poststempel 23 november 2017)	D/17/081121

2.2 Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen, m.u.v. van zienswijze nr. 11 waren voor het einde van de termijn ontvangen. Zienswijze nr. 11 is na afloop van de termijn ontvangen, te weten 24 november 2017. Uit het poststempel volgt dat de zienswijze op 23 november 2017 door reclamant is verzonden. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

2.3 Behandeling van de zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Reclamant verwacht hinder als gevolg van de hoogten van de woningen aan de Vechtzijde. Vanwege de hoogte van de nieuwe woningen zal er vanaf zonsopgang tot de middag in de maanden november t/m februari sprake zijn van een belemmering van het zonlicht op de woning aan de Langegracht 49. Dit wordt bevestigd in de verschillende zonnestudies. Reclamant geeft aan diverse malen zijn bezwaren kenbaar te hebben gemaakt. Gezien de reacties op zijn bezwaren, heeft reclamant weinig vertrouwen dat de hoogte van de nieuwe woningen zal worden aangepast. Dit heeft echter wel zijn voorkeur.	De realisatie van het plan Mastenbroek zal enige invloed hebben op de bezonning van de woningen aan de Langegracht. De effecten voor de woning aan de Langegracht 49 zijn echter zeer beperkt. Op het meetmoment in februari in het bezonningsonderzoek <u>1534-Z03b d.d. 24 oktober 2016</u> is er sprake van een beperkte afname aan bezonningsuren. Er is daarom geen aanleiding om de hoogte van de woningen aan de Vechtzijde te wijzigen.	Nee.
b	Omdat reclamant in de wintermaanden geen direct zonlicht meer zal krijgen in zijn woning, doet hij een verzoek om planschade. Daarnaast wil hij vastgesteld hebben hoeveel zonlicht hij op dit moment en na realisatie van de nieuwe woningen kan verkrijgen volgens het plan Mastenbroek. Dit om de twijfels over de negatieve invloed van het plan weg te nemen.	Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is. Enkele bezonningsstudies hebben de effecten van het plan Mastenbroek op basis van de huidige plannen op de woningen/percelen in de omgeving in beeld gebracht.	Nee.

2.3.2 Reclamant 2

Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a Als directe buur van het plan Mastenbroek verbaast het reclamant dat er tot nu toe geen contact is geweest over de plannen, anders dan meepraten in de klankbordgroep. Omdat gevreesd wordt voor belemmering van de activiteiten als gevolg van de plannen, maakt reclamant bezwaar.	Gekozen is voor de oprichting van een klankbordgroep, zodat omwonenden direct betrokken zijn bij de herontwikkeling van het plangebied. Vertegenwoordigers van de RK kerk hebben deelgenomen aan de overleggen van de klankbordgroep. Naar aanleiding van het overleg met de klankbordgroep zijn de plannen op enkele punten aangepast. Wij verwijzen u hiervoor naar hetgeen hierover is opgenomen in paragraaf 6.1 van de toelichting in het bestemmingsplan. In het kader van de ontwikkeling is onder meer onderzoek gedaan naar de akoestische situatie. Aangehouden is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Er is bovendien geen sprake van een belemmering van de activiteiten van de kerk.	Nee.
b Reclamant verwacht dat de woningen aan het Kerkpad hinder zullen ondervinden van de H. Hart kerk. Dit betreft hoofdzakelijk het direct aan de grensmuur gelegen ketelhuis waarin een viertal ketels is opgesteld. De ketels produceren een hinderlijk plofgeluid en de ventilatoren maken een fors lawaai. In bijlage 2 van het bestemmingsplan is de geluidhinder op theoretische wijze berekend. Niet duidelijk is welke gegevens per puntbron zijn gebruikt en hoe reëel de aangenomen geluidsniveaus van kerk (denk ook aan orgelmuziek) en ketelhuis zijn. De resultaten van de berekeningen zijn bovendien niet bruikbaar, daar gebruik is gemaakt van een verkeerde plaats van het ketelhuis. Deze heeft bovendien geen ramen, maar ventilatieopeningen. Het ketelhuis staat direct achter de kerk tegen de erfgras en op minder dan 4 meter van de nieuwe woningen. Daarnaast kan de rookgasafvoer die tegen de erfgras staat, hinder opleveren. Het verbaast reclamant dat het rapport uit 2015 niet is overlegd.	Naar aanleiding van de opmerking van reclamant is de positie van het ketelhuis en de rookgasafvoer nader onderzocht en in beeld gebracht. In eerste instantie zijn wij uitgegaan van een onjuiste positie van het ketelhuis. In een aanvullend onderzoek (memo d.d. 20 december 2017), dat aan het vast te stellen bestemmingsplan zal worden toegevoegd is berekend dat de uiteindelijke situatie niet ongunstiger wordt. "Op basis van de verschillen tussen de situatie zoals in 2015 onderzocht en de feitelijke situatie achten wij het aannemelijk dat de geluidsuitstraling van het ketelhuis op de toekomstige woningen gelijk of zelfs lager zal uitvallen dan volgt uit het akoestisch onderzoek."	Ja, de rapportage d.d. 20 december 2017 wordt aan bijlage 2 (akoestisch onderzoek) toegevoegd.

	Zij verwachten een gedegen onderzoek ter plaatse en willen in de toekomst niet worden beperkt in hun activiteiten door klachten van omwonenden.		
c	Omdat de woningen aan de Vecht en aan het Kerkpad de voordeur en brievenbus aan de voorzijde hebben, zal de bezorging van pakjes, boodschappendiensten, verhuizers, etc. aan het Kerkpad voor veel drukte zorgen. Ook het afleveren van boodschappen aan de voordeur door bewoners zelf zal verkeersbewegingen opleveren. Vanwege de beperkte breedte van het weggetje is keren of passeren niet mogelijk, wat zal zorgen voor een verkeerschaos. Dit zal de rust in de pastorietaan en de Wereldwinkel ernstig verstoren. Daarnaast ontstaat een gevaarlijke situatie op de kruising Kerkpad/Breedstraat, door onder meer achteruit rijdende auto's.	Om overlast als gevolg van pakketbezorging e.d. en verkeersonveilige situaties te voorkomen zal aan het begin van het Kerkpad een paaltje worden geplaatst. Voor hulpdiensten zal het Kerkpad toegankelijk blijven.	Nee.
d	Nabij de Wereldwinkel zullen ten minste 2 parkeerplaatsen verdwijnen, bij een terras aan de Breedstraat mogelijk meer. De parkeerdruk in de Breedstraat neemt toe omdat de nieuwe bewoners gemiddeld over meer dan 1,5 auto zullen beschikken. Er zal dan continue voor de ingang van de kerk en het kerkplein en de woning aan de Breedstraat 5 geparkeerd worden. Reclamant vindt dit niet acceptabel.	Aan de Breedstraat zal een herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden, waardoor het huidige aantal parkeerplaatsen aan de Breedstraat behouden blijft. Er wordt geen terras mogelijk gemaakt aan de Breedstraat. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de normen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de parkeerdruk aan de Breedstraat als gevolg van het plan zal toenemen.	Nee.
e	Ter bescherming van de Rijksmonumenten, te weten de RK Kerk, de RK pastorie en de apotheek kan heien, intrillen van damwanden en grondwaterverlaging niet worden toegestaan.	Voordat de sloop van de opstallen plaatsvindt zal er een nulmeting (sloop) plaatsvinden van de gebouwen (woningen) in de directe omgeving. Van de nulmeting zal een rapport worden opgesteld. Na de sloop zullen de gebouwen worden gecontroleerd, ook hier wordt een verslag van gemaakt. Bij de aanvang van de bouw (funderen) zal een zelfde procedure worden uitgevoerd. Mocht er onverhoopt (wat wij niet verwachten) schade optreden tijdens de diverse fases van de ontwikkeling dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk, maar deze zal hiervoor een zoge-	Nee.

		naamde CAR (Construction All Risk) verzekering afsluiten.	
f	De muur tussen het RK terrein en het Mastenbroekterrein aan de westzijde is een historische muur van ca 135 jaar oud, welke hoort bij het monumentale complex van de RK kerk. De muur, die tevens de buitenmuur is van de Wereldwinkel en het ketelhuis, moet behouden blijven.	De bestaande muur blijft behouden en wordt hersteld. De muur wordt overigens niet beschreven in de complexomschrijving van het monument.	Nee.
g	Verzocht wordt het plan aan te passen bijvoorbeeld door de woningen aan het Kerkpad aan de andere zijde van het gebied te projecteren.	Door de woningen aan de westzijde te situeren en het parkeerhof aan de oostzijde van het plangebied, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy en bezonning van de percelen aan de Em-maweg. Bovendien komt de kerk vrij te liggen door de situering van het Kerkpad, waardoor de kerk beter tot haar recht komt.	Nee.

2.3.3 Reclamant 3

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Omdat de maatvoering van Vechtevoort onjuist is weergegeven, is het gehele plan niet representatief voor de feitelijke situatie en daardoor ook niet te beoordelen door buitenstaanders.	De goot- en nokhoogten zoals deze zijn weergegeven op de verbeelding hebben betrekking op de nieuw te realiseren bebouwing. Er is geen sprake van een onjuiste weergave van de maten van Vechtevoort. Vechtevoort maakt geen onderdeel uit van het plan.	Nee.
b	Vechtevoort wordt van alle kanten ingebouwd. Op pagina 36 van de toelichting wordt aangegeven: "Met het rijksmonument Nieuw Vechtevoort wordt respectabel aansluiting gezocht". In de Welstandsnota Stichtse vecht 2013, Welstandscriteria Erfgoed, wordt ten aanzien van bouw binnen de invloedssfeer van monumenten, o.a. respect voor de historische context en het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving.	In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige monumentale bebouwing. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing in het centrum van Maarssen. Aan de Breedstraat, de oudste winkelstraat van Maarssen, wordt de bestaande plint met commerciële ruimten doorgezet. De hoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Breedstraat. Aan het Kerkpad komen woningen met 2 lagen (1 laag met kap of 2 lagen) conform beeldkwaliteitsplan.	Ja, max. bouwhoogte Kerkpad aanpassen van 7,5 respectievelijk 8 meter naar 6,6 meter.

		De maximale hoogte op de verbeelding van 7,5 respectievelijk 8 meter wordt aangepast naar 6,6 meter.	
c	Direct naast de bestaande bouw op de erfgrans is een uitbouw gepland, de hoogten zijn niet bekend. De uitbouw is dieper dan de oorspronkelijke achterlijn van Vechtevoort en het buurhuis, waardoor Vechtevoort verder ingebouwd wordt en de privacy aan de achterzijde en op het terras weg is. De effecten zijn nooit besproken of uitgebeeld.	Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden. Op basis daarvan zal de ingetekende uitbouw komen te vervallen. De grens van het bouwvlak van de nieuwe woning komt niet verder te liggen dan de naastgelegen woning.	Ja, het zuidoostelijk gelegen bouwvlak met de bestemming C wordt aangepast, ingekort.
d	Reclamant heeft meerdere malen aangegeven dat de maatvoering en aansluiting aan Vechtevoort niet juist zijn. In tegenstelling tot wat gesuggereerd wordt op pagina 8 van de toelichting van het bestemmingsplan, zijn er geen afspraken gemaakt met Vechtevoort over de hoogte van de nieuwbouw, aansluiting en inklip. De aanpassing bij de ambtshalve wijzigingen, onder 4.2.2. is geen resultaat van een afspraak.	Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een gesprek plaatsgevonden. De afspraken zijn hierin herbevestigd.	Nee.
e	Het plan ombouwt Mastenbroek volledig en wel op de erfgrans en direct naast bestaande bouw. De beperkte bouwmogelijkheden die daardoor gelden zijn nooit uitgewerkt in zichtlijnen of schetsen vanuit het perspectief van Vechtevoort. Na herhaald verzoek is er geen concrete oplossing aangedragen over hoe de privacy wordt gewaarborgd. Reclamant geeft geen toestemming voor direct uitzicht op de tuin en het terras aan de achterzijde van Vechtevoort. Geëist wordt dat de zaken betreffende privacy notarieel vastgelegd worden in een kwalitatieve verplichting, waarbij de verplichtingen zullen overgaan op rechtsopvolgers van de verkopers.	De door reclamant aangehaalde punten worden niet geregeld via een bestemmingsplan, maar via het Burgerlijk Wetboek.	Nee.
f	Bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogten van de bebouwing aan het Kerkpad, langs de zijkant en achterkant van de tuin van reclamant, respectievelijk, 11, 8, 7,5 en 7 meter. De hoogten op de verbeelding maken het mansardedak onzichtbaar, de bebouwing is hoger dan het naastgelegen bestaande platte dak, de hoogten zijn hoger dan de huidige situatie langs de tuin, de goothoogte van 7 meter is hoger dan de goothoogte van Vechtevoort. Vechtevoort wordt visueel en fysiek verder inge-	Zie onder b.	Ja, max. bouwhoogte aanpassen.

	bouwd en de hoogten doen afbreuk aan het monumentale karakter van Vechtevoort. Verder zullen de zonnepanelen op het platte dak minder zon opvangen, wordt het zicht op de kerk vanuit het zijraam minder, evenals zon en lichtinval, het uitzicht op de Vecht vanaf het terras verdwijnt en de privacy wordt aangetast.		
g	De schetsen op pagina 27 van het beeldkwaliteitsplan betreffen de Kerkpad-zijde lijken wel een goede aansluiting te maken met Vechtevoort. Deze hoogten wijken sterk af van de hoogten op de verbeelding.	Op basis van het overleg met welstand is de hoogte van de bebouwing aan het Kerkpad aangepast. De bebouwing krijgt hier een industriële uitstraling. Aan het Kerkpad komen woningen met 2 lagen (1 laag met kap of 2 lagen) conform beeldkwaliteitsplan. De maximale hoogte op de verbeelding wordt hierop aangepast. Zie onder b.	Ja, max. bouwhoogte aanpassen.
h	Op de verbeelding staan onjuiste afmetingen van Vechtevoort, de goothoogte is geen 9 maar 6,6 meter. Het kleinste achterhuis is geen 4 maar 3,3 meter.	De hoogtematen op de verbeelding hebben betrekking op de nieuw te realiseren bebouwing. De maten hebben geen betrekking op de apotheek. Vechtevoort valt buiten de plangrenzen.	Nee.
i	In het beeldkwaliteitsplan staan enkele onvolkomenheden, zoals het feit dat er geen mansardedak is ingetekend en het terras aan de achterzijde ontbreekt, evenals bij het buurhuis rechts.	Het beeldkwaliteitsplan geeft een indruk van de beoogde beeldkwaliteit voor de omgeving.	Nee.
j	Bezwaar wordt gemaakt tegen de goothoogte van 8 meter van de huizen langs de Vecht. Hierdoor wordt het uitzicht vanuit Vechtevoort aangetast.	Door het plan Mastenbroek zal inderdaad het uitzicht naar de Vecht veranderen. In het vigerende bestemmingsplan is echter een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter. Toestaan van een hogere bebouwing is op dit moment ook al mogelijk.	Nee.
k	Vanuit veiligheidsoverwegingen wensen reclamanten vanuit de tuin een uitrit naar het parkeerterrein. In het verleden heeft de brandweer al aangedrongen op een betere bereikbaarheid van Vechtevoort aan de achterkant.	Het realiseren van een parkeerplaats op het perceel van reclamant maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Een eventuele parkeerplaats van reclamant mag niet ten koste gaan van de geprojecteerde parkeerplaatsen in het plangebied.	Nee.
l	Indien de plannen niet worden aangepast, zullen reclamanten een aanvraag tegemoetkoming planschade indienen.	Indien reclamanten van mening zijn dat er sprake is van planschade, kunnen zij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot 5 jaar	Nee.

		nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	
m	Reclamanten maken zich zorgen over sloop en bouw. Zij willen dat alle maatregelen genomen worden om Vechtevoort te beschermen tijdens de sloop van de aangrenzende panden en tijdens de nieuwbouw. De panden zijn nauw verwant v.w.b. afwatering en riolering. De werkzaamheden zullen direct van invloed zijn op de bedrijfsvoering van de apotheker, aangezien het pand geruime tijd volledig in een bouwput ligt.	Voordat de sloop van de opstallen plaatsvindt zal er een nulmeting (schouw) plaatsvinden van de gebouwen (woningen) in de directe omgeving. Van de nulmeting zal een rapport worden opgesteld. Na de sloop zullen de gebouwen worden gecontroleerd, ook hier wordt een verslag van gemaakt. Bij de aanvang van de bouw (funderen) zal een zelfde procedure worden uitgevoerd. Mocht er onverhoopt (wat wij niet verwachten) schade optreden tijdens de diverse fases van de ontwikkeling dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk, maar deze zal hiervoor een zogenaamde CAR (Construction All Risk) verzekering afsluiten.	Nee.
n	Reclamanten zoeken graag in overleg naar "een respectabele aansluiting tussen het plan en rijksmonument Vechtevoort" en willen op de hoogte worden gehouden van het proces. Zij lichten graag hun zienswijze toe en nodigen de gemeenteraad uit om ter plekke te komen kijken. Ook verwachten zij een oordeel van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar ziet op de uitvoering en uitwerking. In een later stadium zal dit door Welstand worden beoordeeld. Omdat geen sprake is van een wijziging van een Rijksmonument wordt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet betrokken bij de plannen.	Nee.

2.3.4 Reclamant 4

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Reclamanten zijn van mening dat de bebouwing aan de zijde van de Vecht te hoog is. In 2005 heeft het college aangegeven dat het perceel een groene voet aan de Vecht, een open karakter met zichtlijnen en kleine woningen moest hebben. In de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat de woningen in één bouwlaag met kap en een maximale goothoogte van 3 meter uitgevoerd mogen worden. Ten behoeve van een stedenbouwkundig accent mag 1,5 bouwlaag gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 4,5 meter. Dit is heel anders dan de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 11	Het bouwplan voor Mastenbroek is opgesteld op basis van de uitgangspunten die in 2011 door de gemeente zijn vastgesteld. Uitgangspunt is een ontwikkeling naar een woongebied, in combinatie met centrumfuncties, waarbij de bebouwingsvorm en uitstraling passend is in de omgeving. Daarbij is bepaald dat de woningen aan de Vechtzijde met hun voorkant georiënteerd zijn op de Vecht. Uitgangspunt voor de woningen is de ritmiek, differentiatie en hoogte van de bestaande panden aan de Langegracht. Het plan	Nee.

	meter.	voldoet hier aan.	
b	Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, komen bewoners in aanmerking voor planschade. Reclamant geeft aan planschade aan te zullen vragen.	Wanneer reclamanten van mening zijn dat zij in aanmerking komen voor planschade, kunnen zij een verzoek om vergoeding van planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	Nee.
c	Reclamant verwacht in de winter bijna geen zon meer in huis te krijgen. De uitgevoerde bezonningsstudie (1534-Z03b, aanvulling 2) bevestigt dit.	De zonnestudie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en vormt ook geen verplicht onderdeel hiervan. De studie heeft wel ter indicatie gediend, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen die hiervoor gelden. Gelet op de aanpassingen van de bouwhoogte aan het Kerkpad valt de situatie nog gunstiger uit. Bij de beoordeling is uitgegaan van een aflopend peil richting de Vechoevers. Link bezonningsonderzoek <u>1534-Z01b</u> , aanvulling <u>1534-Z03b</u> . De bewering van reclamanten is overigens onjuist. Uit de studie blijkt dat er op een meetmoment in februari geen sprake is van een afname in bezonningsduur.	Nee.
d	De eigenaren van het pand aan de Julianaweg 17 hebben aangegeven dat de gemeente hier graag een hoger gebouw wilde dan zij zelf. Afgevraagd wordt of er een relatie is met het plan Mastenbroek.	De ontwikkeling op de Julianaweg 17 staat geheel los van de ontwikkeling die op de locatie Mastenbroek mogelijk wordt gemaakt. Omdat de te vervangen woning aan de Julianalaan in hoogte afwijkend was van de aangrenzende woningen, heeft de gemeente aangegeven hier een hogere woning passender te vinden.	Nee.
e	Afgezien van het feit dat reclamanten de nieuwbouw te hoog vinden, is onduidelijk van welk peil wordt uitgegaan. Als het peil aan de Breedstraat wordt aangehouden dan zijn de huizen nog hoger dan zij nu verwachten en krijgen zij nog meer schaduw.	Het peil dat wordt aangehouden volgt uit artikel 2.9 van de regels in het bestemmingsplan. Het peil van de woningen wordt afgestemd op de hoogte van het aangrenzende terrein. Dit betekent dat het peil vanaf de Breedstraat in de richting van de Vecht iets afloopt. Dit is ook aangehouden in het onderzoek.	Nee.

f	Verzocht wordt om de hoogtes van de panden aan de Vecht sterk te reduceren en/of de panden verder van de Vecht te situeren. Bijvoorbeeld door het realiseren van een insteekhaventje of door de grote hoekwoning in zuidelijke richting te verschuiven.	Vanwege de nabijheid van een brug, is de realisatie van een insteekhaven volgens het Waterschap niet toegestaan. De uitgevoerde bezonningsstudies geven aan dat de bezonning van de woningen, na uitvoering van het plan Mastenbroek, voldoet aan de hiervoor geldende normen. Er is geen aanleiding om de hoogtes van de bebouwing aan de Vecht te reduceren.	Nee.
g	Verzocht wordt om aan het plan de voorwaarde te verbinden dat de vorm van het dak zodanig gekozen wordt, dat de zoninstraling naar de Langegracht zo min mogelijk belemmerd wordt.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar ziet op de uitvoering en uitwerking. In een later stadium zal dit door Welstand worden beoordeeld. Uitgangspunt voor de woningen aan de Vecht is de bestaande ritmiek, differentiatie en hoogte van de panden aan de Langegracht. Dit betekent dat er sprake is van wisselende kapvormen en -richtingen. De exacte architectuur van de woningen is echter nog niet bekend. Het is bovendien niet de verwachting dat een draaiing van de kappen een significante invloed heeft op de bezonning van de woningen aan de Langegracht.	Nee.
h	Reclamanten vinden de verdeling van lusten (meer openheid) en lasten (meer bebouwing) oneerlijk. Zij kijken nu uit op één lage bungalow en straks op 5 hoge panden. Op de plek van de huidige garageloods wordt daarentegen een parkeervoorziening gerealiseerd.	Uitgangspunt voor de locatie Mastenbroek is onder meer de situering van woningen aan de zijde van de Vecht (zie antwoord a). Daarnaast is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Ook wordt rekening gehouden met de privacy en bezonning van bestaande percelen. Zo wordt met de situering van het parkeerhof aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Emmaweg, rekening gehouden met de privacy en bezonning van deze percelen. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, bevindt zich geen bungalow aan de zijde van de Vecht.	Nee.
i	Om de auto's uit het zicht te houden is gekozen voor woningen om de parkeerplaats heen. Hierdoor wordt, in tegenstelling tot	Bij de ontwikkeling van het plan is uitgegaan van de ruimtelijke kaders die in 2011 zijn vastgesteld door de	Nee.

	de wens van het college en de gemeenteraad in 2005, het open karakter gewild aangedaan. Verzocht wordt om een totaal ander plan te realiseren, waarbij er vanuit de Vecht gezien sprake is van een open karakter.	gemeente.	
j	Reclamanten zijn van mening dat het gebouw aan de Vecht de bestemming 'Wonen' heeft. Omdat het college hierop is getendeerd, zijn zij van mening dat hier sprake is van een fout die hersteld had moeten worden. Omdat de gemeente telkens onvolledige antwoorden geeft, overwegen reclamanten om een WOB-verzoek in te dienen. De uitkomst hiervan dient te worden gezien als onderdeel van de zienswijze. Verzocht wordt om in het vigerende bestemmingsplan de bestemming van het gebouwje aan de Vecht te corrigeren naar de bestemming Wonen. Dit zal invloed hebben op de te bepalen planschade.	Het gebouw aan de Vecht waar reclamant op doelt, heeft de bestemming 'Bedrijf' en wordt momenteel ook gebruikt ten behoeve van het bedrijf. Hoewel het ooit de bedoeling is geweest dat het pand bewoond zou gaan worden, is dit nooit gebeurd. Naar alle waarschijnlijkheid heeft het pand daarom de bestemming 'Bedrijf' gekregen in het vigerende bestemmingsplan "Maarsse aan de Vecht".	Nee.
k	Reclamanten verzoeken om een nuancering aan te brengen in de toelichting betreffende het feit dat het plangebied wordt aangeduid als 'detonerend', 'niet passend in het historisch beeld' en 'storend.' Deze kwalificaties hebben geen betrekking op het pand aan de Vecht.	De tekst waar reclamant op doelt, heeft betrekking op de beschrijving van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt met name bedoeld op de uitstraling van het garagebedrijf Mastenbroek in het centrum van Maarsse. Mogelijk zal dit in mindere mate van toepassing zijn op het pand aan de Vecht. In het vigerende bestemmingsplan is echter ook aangegeven dat op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met het ritme, de situering, de geleiding, de korrelgrootte en bouwstijl van de overige in de kern langs de Vecht gelegen bebouwing. Dit geldt ook voor het pand aan de Vecht.	Nee.
l	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat geluidsoverlast door weerkaatsing en/of galm niet te verwachten is, vanwege de geringe verkeersintensiteiten. Het geluid van bomen lijkt niet onderzocht te zijn. Uit gegevens van de ODRU blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de Langegracht nu al heel hoog is (https://www.stichtsevecht.nl/inwoners/onderwerpen-a-z/42435/product/geluidsbelastingkaar ten 1363.html).	De akoestisch adviseur heeft naar aanleiding van opmerkingen in de klankbordgroep gekeken naar een eventuele toename van de geluidsbelasting als gevolg van galmende werking door wandvorming langs de gracht. Volgens de adviseur zijn deze aspecten verwaarloosbaar en zijn negatieve effecten ten aanzien van het woon- en leefklimaat niet aan de orde. De akoestische situatie vormt dan ook geen aanleiding	Nee.

	Daarom wordt verzocht de woningen aan de Vecht verder naar achteren te plaatsen.	om de woningen aan de Vechtzijde naar achteren te plaatsen.	
m	In tegenstelling tot wat in de toelichting wordt beweerd, worden de bezwaren van de bewoners van de Langebracht stelselmatic genegeerd. Te veel wordt rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemers, zoals te veel en te hoge bebouwing langs de Vecht en een parkeernorm van slechts 1,4.	Uitgangspunten voor de planvorming zijn de kaders die in 2011 zijn vastgesteld. Bij de totstandkoming van het plan is daarnaast rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Naar aanleiding van het overleg met de klankbordgroep zijn de plannen op enkele punten aangepast. Het is echter onmogelijk om tegemoet te komen aan alle wensen van omwonenden. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de normen zoals die zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan.	Nee.
n	Gezien het redelijk besloten karakter van de steeg en het ontbreken van openbare voorzieningen is een openbare functie van de kade twijfelachtig.	Dit is juist. Er is bewust voor gekozen om geen doorgaande openbare route te creëren langs de Vecht. Om het ontstaan van een hangplek te voorkomen, worden er ook geen bankjes geplaatst.	Nee.
o	Er wordt niet voldaan aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid. Omdat er nog geen ontwerp voor de woningen is gemaakt, snappen reclamanten niet waarom er niet kan worden voldaan aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid.	In het kader van de ontwikkeling zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de eisen ten aanzien van duurzaamheid. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	Nee.
p	Wat is de zekerheid dat de laagbouw naast de hoekwoning aan de Vecht gehandhaafd blijft. In het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 11 meter opgenomen.	Zoals verbeeld in het beeldkwaliteitsplan is laagbouw hier niet het uitgangspunt. De maximale hoogte van 11 meter wijkt niet wezenlijk af van wat het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Hier is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter. Toestaan van een hogere bebouwing is op dit moment ook al mogelijk.	Nee.
q	De belangen van de initiatiefnemer klinken te veel door in het plan, ten koste van de omwonenden. Het feit dat een voormalig ambtenaar voor de initiatiefnemer werkt aan hetzelfde plan waar	Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een belangenverstrengeling. De voormalig ambtenaar is op 1 maart 2016 uit dienst getre-	Nee.

	hij/zij als ambtenaar aan heeft gewerkt, wekt de schijn van belangenverstrengeling. Verzocht wordt om te controleren of het volgens de gedragsregels mogelijk is dat een voormalig ambtenaar later als adviseur aan hetzelfde plan werkt.	den bij de gemeente en op 5 februari 2015 gestopt met zijn werkzaamheden. Gezien de tussenliggende periode van 2 jaar is het niet aannemelijk dat de betrokken ambtenaar destijds handelde in het belang van hemzelf of dat van derden in plaats van het belang van de gemeentelijke organisatie.	
r	Reclamanten hebben tijdens de informatieavond van 6 november vernomen dat Kondor Wessels zich heeft teruggetrokken uit het project. Afgevraagd wordt welke consequenties dit heeft voor het gemeentelijk kostenverhaal en het exploitatieplan. Aangezien de anterieure overeenkomst niet openbaar is, kunnen reclamanten dit niet beoordelen. Verzocht wordt om te beoordelen of door de wijziging nog steeds wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.	Er is door de gemeente met de initiatiefnemer, de eigenaar van de locatie, een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan is niet aan de orde. Het feit dat Kondor Wessels niet meer bij het project betrokken is, is niet van invloed op het gemeentelijk kostenverhaal.	Nee.

2.3.5 Reclamant 5

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	De zienswijze van reclamant 5 is identiek aan de zienswijze van reclamant 4.	Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 4.	Nvt.

2.3.6 Reclamant 6

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Reclamant kan zich niet vinden in de voorgenomen plannen, zowel inhoudelijk als procedureel.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee.
b	Reclamanten zijn van mening dat de keuze voor 18 woningen op een zeer essentiële plaats in het historische centrum van Maarssen onrecht doet aan de cultuurhistorische waarde van dit perceel en de omgeving. Afgevraagd wordt hoe het plaatsen van een garage, met zijn vervuiling, ooit goedgekeurd is door de gemeente. Er had ook gekozen kunnen worden voor een groene invulling, zoals de tuinen van landgoed Nieuw Vechtevoort,	In het plan wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande dichtheid en uitstraling van de bebouwing in het historische centrum van Maarssen. De in 2011 vastgestelde uitgangspunten vormen de kaders voor de ontwikkeling. In het verleden was het vrij gebruikelijk dat bedrijvigheid zich bevond tussen de woonbebouwing. Tegenwoordig wordt hier anders	Nee.

	een park of een openbare speelruimte voor de kinderen, iets wat in de omgeving zeer schaars is. De gemeente heeft duidelijk ingezet op het maximaliseren van haar doelen om nu eindelijk sociale woningbouw in een reeds bestaande bebouwde zone langs de Vecht te bewerkstelligen.	over gedacht. De huidige ontwikkeling biedt de mogelijkheid om milieuhinderlijke bedrijvigheid uit het centrum te verplaatsen. Met dit plan wordt tevens invulling gegeven aan de bestaande behoefte op de woningmarkt. De gemeente Stichtse Vecht zet in op de realisatie van 30% sociale woningbouw bij alle woningbouwprojecten. Ook in het plan Mastenbroek wordt voorzien in 30% sociale woningbouw.	
c	Door de bewoners van de Emmaweg is uitgesproken dat zij geen zonlichtverlies willen voor 20.00 uur 's avonds. Reclamanten hebben hun huis speciaal op de avondzon uitkeken in 2013. Bestaande bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan hebben, zelfs wanneer zij de maximale huidige bestemmingshoogte zouden krijgen, geen invloed op het verlies van zon in de tuin. Geattendeerd wordt op het feit dat de totale zonlichtafname voor het perceel van reclamanten geen 3% betreft (blz. 14 van 2^e zonnestudie), maar 7% (blz. 11). De afname in de namiddag en avonden is nagenoeg 100%. Dit gaat ten koste van het woongenot.	De zonnestudie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en vormt ook geen verplicht onderdeel hiervan. De studie heeft wel ter indicatie gediend, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen die hiervoor gelden. Gelet op de aanpassingen van de bouwhoogte aan het Kerkpad valt de situatie nog gunstiger uit. Bij de beoordeling is uitgegaan van een aflopend peil richting de Vechoevers. Link bezonningsonderzoek <u>1534-Z01b</u>, aanvulling <u>1534-Z03b</u>.	Nee.
d	Omdat er tijdens de presentatie van de zonnestudie onduidelijkheid was over de hoogte van het maaiveld, viel de waarde van de zonnestudie direct in het water. De expert dacht zich te herinneren dat zijn berekeningen waren gebaseerd op de Vechoevers. Indien het maaiveld wordt opgehoogd naar het niveau van de Breedstraat, is de gehele bouwmassa 50-100 cm hoger. Dit heeft een enorme impact op het percentage zonnuafrname en schade.	Zie onder c.	Nee.
e	De woning in de uiterste noordoost hoek van het plan, vult de gehele achtererfgrens van reclamanten en ontnemt het zicht op kerk, pastorie en Langegracht. In het ontwerpbestemmingsplan worden meerdere hoogten voor dit pand aangehouden, o.a. 7,30 meter. Tevens is op de begane grond een uitbouw van 3,5 meter geplaatst, op ongeveer 2 meter van de erfgrens en op een an-	De woning heeft een maximale goothoogte van 3,5 meter en maximale nokhoogte van 7,3 meter en mag gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Overigens is momenteel al bebouwing aanwezig in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is bovendien een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen	Nee.

	dere tekening niet. Deze onduidelijkheden maken de hoeveelheid zon, zicht- en lichtverlies en gevolgschade lastig in te schatten.		voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter. Er zal inderdaad sprake zijn van een wijziging van het uitzicht, maar dit zal ook het geval zijn wanneer de huidige planologische mogelijkheden worden benut.	
f	Reclamanten vrezen een behoorlijke inbreuk op hun privacy, door de mogelijkheid van het plaatsen van ramen en dakkapellen in het meest noordoostelijk gelegen pand. Zij vinden dat het pand veel te dicht op de erfgrans is gesitueerd. Ook het pand ernaast is, met een hoogte van 10,8 meter, van invloed op de privacy door bijvoorbeeld de mogelijkheid van het plaatsen van ramen in de zijgevel.		De tuin van reclamant heeft een aanzienlijke diepte. Verder wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder e. De plaatsing van (melkglas)ramen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Regelgeving hierover kan reclamant terugvinden in het Burgerlijk Wetboek.	
g	De buurman op nr. 61 heeft met de architect een schriftelijk convenant gesloten waarin is bepaald dat de ramen van het meest noordoostelijk pand aan de zijde van de erfgrans van reclamanten melkglas zullen krijgen. Afgevraagd wordt hoe het zit met het daarachter gelegen pand. Reclamanten zijn het bovendien niet eens met het feit dat onderlinge afspraken buiten de transparante wegen het eindresultaat bepalen en zij opteren voor géén ramen, tenzij melkglas, géén dakkapellen aan de oostzijde en géén inrijmogelijkheid in de tuin. Zij zien dit graag officieel vastgelegd. Omdat de buurman met een vingerknip een noordoostelijk gelegen pand een paar meter naar achteren plaatst kreeg, willen reclamanten nu ook de medewerking van de gemeente.	Zie hiervoor onder f.		Nee.
h	Over het behoud van de grote oude waardevolle boom zijn door de architect tijdens een klankbordbijeenkomst bewoners verscheidend geïnformeerd.	In het plangebied bevinden zich geen waardevolle bomen. De aanwezige bomen zijn niet opgenomen op de Groene Kaart van Stichtse Vecht en kunnen momenteel zonder vergunning worden gekapt.		Nee.
i	De gronden van de noordoostelijk gelegen woning krijgen langs de gehele erfgrans een bouwbestemming. Langs de erfgrans van nr. 61 wordt de bestemming 'Tuin'. De bouwbestemming mag 100% worden bebouwd. Onduidelijk is wat de hoogte is van eventueel later geplaatste objecten, schuren en/of muren voor	Het is een gebruikelijke wijze van bestemmen van het achterterfgebied. In artikel 6.2.2 van de regels worden de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak benoemd.		Nee.

	erfgrenzen. Gevraagd wordt om alleen een bouwbestemming op te nemen voor het pandvlak en daarbuiten de bestemming Tuin op te nemen. De grootte van het pandvlak is bovendien onduidelijk.		
j	Afgevraagd wordt wat de maximale toegestane hoogte van de nieuw te bouwen erfscheiding wordt. Door nr. 47 is hier herhaaldelijk naar gevraagd.	In artikel 6.2.3 van de regels worden de bouwmogelijkheden van bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen) benoemd.	Nee.
k	Gevreesd wordt voor schade aan het eigen pand. De monumentale panden aan de Langegracht staan op takken. Eerdere heilwerkzaamheden op meer dan 100 meter van de woning van reclamant hebben geleid tot veel trillingen. Volgens de destijds ingeschakelde Bouwinspectie is er geen regelgeving voor heien en zij vertrouwen op de deskundigheid van de uitvoerende partij. Dit stelt reclamanten niet gerust.	Voordat de sloop van de opstallen plaatsvindt zal er een nulmeting (schouw) plaatsvinden van de gebouwen (woningen) in de directe omgeving. Van de nulmeting zal een rapport worden opgesteld. Na de sloop zullen de gebouwen worden gecontroleerd, ook hier wordt een verslag van gemaakt. Bij de aanvang van de bouw (funderen) zal een zelfde procedure worden uitgevoerd. Mocht er onverhoopt (wat wij niet verwachten) schade optreden tijdens de diverse fases van de ontwikkeling dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk, maar deze zal hiervoor een zogenaamde CAR (Construction All Risk) verzekering afsluiten.	Nee.
l	Het feit dat er tijdens de klankbordvergaderingen veel is voorgevallen, wordt niet benoemd in paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De passage met betrekking tot het onderzoek t.a.v. kerkgeluid typeert de gang van zaken rond het plan. Om welk onderzoek gaat het, door wie is dit uitgevoerd en hoe is dit vastgesteld? De locatie van het ketelhuis is onjuist. Voorgesteld wordt om eens te informeren bij het kerkbestuur over het vermeende onderzoek.	Zie onder 2.3.2 onder b.	Ja.
m	Reclamant verbaast zich over de opmerking dat de gemeente en initiatiefnemer zijn gekomen tot een breed gedragen plan. Keer op keer hebben zij laten weten niet met de voorgestelde plannen in te kunnen stemmen. Zij zien zich genoodzaakt om bezwaar in te dienen, indien de raad instemt met de voorgenomen plannen.	Het plan is gebaseerd op uitgangspunten uit 2011. In het kader van bewonersparticipatie is een klankbordgroep opgericht en met deze groep heeft 5 maal overleg plaatsgehad, waarvan de verslaglegging is vastgesteld. Naar aanleiding van het overleg zijn de plannen al in een vroeg stadium aangepast. Hierna is	Nee.

		overgegaan tot het formele traject, te weten de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 6.1 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan volgen de resultaten van deze bijeenkomsten.	
--	--	--	--

2.3.7 Reclamant 7

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Reclamant acht het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Naast de te behouden rijksmonumenten vindt hij dat het voormalige garagepand op nr. 9 van cultuurhistorische en architectonische waarde is. Het uit de jaren '30 daterende pand is van een kenmerkende typologie die onderdeel uitmaakt van het historische, dorps karakter van de Breedstraat. Het aanzicht van het pand verdient het om bij nieuwe planontwikkeling te worden behouden en geïntegreerd. Een passende herbestemming is mogelijk.	Het pand heeft geen monumentale status. Daarbij is het pand niet in eigendom van de gemeente, en kan sloop niet worden voorkomen.	Nee.
b	De doorlopende groene walkant aan de zuidzijde van de Vecht vormt een tegenhanger met de direct aan de kade gelegen aaneengesloten bebouwde overkant. Door de noordzijde van het plangebied openbaar toegankelijk te maken en het zo het karakter van een gracht te geven, wordt de ruimtelijke karakteristiek en identiteit van de groene zuidoever aangetast	Het bouwplan voor Mastenbroek is opgesteld op basis van de uitgangspunten die in 2011 door de gemeente zijn vastgesteld. Uitgangspunt is een ontwikkeling naar een woongebied, in combinatie met centrumfuncties, waarbij de bebouwingsvorm en uitstraling passend is in de omgeving. Daarbij is bepaald dat de woningen aan de Vechtzijde met hun voorkant georiënteerd zijn op de Vecht.	Nee.
c	Er is teveel woningbouw voorzien op een relatief klein oppervlak. De positionering van de nieuwe woningen direct achter de kerk zal resulteren in een forse schaduwwerking voor toekomstige bewoners.	De Kerk is bestaande bebouwing waar toekomstige bewoners mee te maken hebben.	Nee.
d	Reclamant is van mening dat voorliggend plan niet voldoet aan het doel uit de Dorpsvisie uit 2015 om "de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig in te passen met behoud van bestaande kwaliteit en karakter van Maarssen-dorp" en "het groene	Het plangebied is een herontwikkellocatie en ligt binnen de rode contour. De Dorpsvisie 2015 is op dit punt niet relevant.	Nee.

	karakter te omarmen door zuinig om te gaan met de Ruimte". Gevraagd wordt om niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Gepleit wordt voor een grondiger analyse van de aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en toe te zien op integratie daarvan in een aangepast voorstel.	Cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse is uitgevoerd. Het advies van de ODRU op aspect cultuurhistorie is overgenomen. Voorafgaand aan de sloop zal nader onderzoek worden verricht.	Nee.
e			

2.3.8 Reclamant 8

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Verwezen wordt naar de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid (6.1) in het ontwerpbestemmingsplan, waarin gesproken wordt van een breed gedragen plan. Reclamant heeft hier een heel ander beeld van.	Het plan is gebaseerd op uitgangspunten uit 2011. In het kader van bewonersparticipatie is een klankbordgroep opgericht en met deze groep heeft 5 maal overleg plaatsgehad, waarvan de verslaglegging is vastgesteld. Naar aanleiding van het overleg zijn de plannen al in een vroeg stadium aangepast. Hierna is overgegaan tot het formele traject, te weten de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 6.1 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan volgen de resultaten van deze bijeenkomsten.	Nee.
b	Van meet af aan is in de klankbordgroep gepleit voor een hofjesachtig ontwerp. De hoge nummers aan de Emmaweg en een deel van de Langegracht zullen ernstige hinder ondervinden van de massieve hoogbouw aan de Vechtkant. Met name de visie in het plan "de Utrechtse Vecht als Gracht" staat haaks op de werkelijkheid van "De Utrechtse Vecht als Rivier/Singel/Lint-door-het-Land". Er bleek geen bereidheid om serieus naar andere alternatieven te kijken.	Het door de klankbordgroep aangedragen alternatief is serieus bekeken en becommentarieerd. Aangezien het op meerdere punten wezenlijk afwijkt van de vastgestelde uitgangspunten en fysiek niet mogelijk bleek, gelet op de eisen van het waterschap, is hier niet verder mee gegaan.	
c	Het wegvallen van direct zonlicht op tuinen en gevels bij laagstaande zon in voor- en najaar en in de namiddag en vroege avond werd verwaarloosd. Door onduidelijkheid over de maai- veldhoogte kwamen de zonnestudies geheel op losse schroeven te staan. Tijdens de inloopavond van 6 november was hier nog geen antwoord op. Conform artikel 3:11, eerste lid van de Alge-	De zonnestudie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en vormt ook geen verplicht onderdeel hiervan. De studie heeft wel ter indicatie gediend, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen die hiervoor gelden. Gelet op de aanpassingen van de bouwhoogte aan het Kerkpad valt de situatie	Nee.

	mene wet bestuursrecht is de gemeente gehouden om zulke gegevens ter inzage te leggen, samen met het ontwerpplan. Het gaat immers om een gegeven dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van het ontwerp en dat bepalend is voor de volgen voor het leefmilieu van reclamant. Vooralsnog gaat reclamant er van uit dat het niveau van de Vechtoever wordt aangehouden, omdat de nokhoogtes aan de Langegracht door de plannenmakers als ijkpunt voor de beoogde nokhoogtes van de hoogbouw aan de Vechtoever zijn aangevoerd.	nog gunstiger uit. Bij de beoordeling is uitgegaan van een aflopend peil richting de Vechtoevers. Link bezonningsonderzoek <u>1534-Z01b</u>, aanvulling <u>1534-Z03b</u>.	
d	Door de geplande hoogbouw zien reclamanten hun corridor langs Emmaweg 61 naar de Vechtbrug, vechtoever en pastorie geblokkeerd worden. Hierdoor gaat vooral in het voor- en najaar de late middagzon op hun plaatsje en de achtergevel verloren. Zij vrezen dat het verlies van woongenot ook tot uiting komt in de waardevermindering van de woning. Daarnaast zijn er effecten als verminderde privacy, luchtkwaliteit en rust.	Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is. Enkele bezonningsstudies hebben de effecten van het plan Mastenbroek op basis van de huidige plannen op de woningen/percelen in de omgeving in beeld gebracht.	Nee.
e	Reclamant meent dat er geen sprake is van een breed gedragen plan en dat belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegewogen. Daarom kan de inspraakprocedure voor omwonenden onzorgvuldig worden genoemd.	Zie onder a.	

2.3.9 Reclamant 9

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Omdat de gemeente Stichtse Vecht geen structuurvisie heeft vastgesteld, wat wettelijk verplicht is, wordt erfgoed onvoldoende meegewogen bij nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.	Nog daargelaten of reclamant als belanghebbende kan worden aangemerkt, is de Erfgoedanalyse goed meegewogen. Een structuurvisie is niet wettelijk verplicht.	Nee.
b	Op basis van jurisprudentie blijkt dat de financiële afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer juridisch niet geldig zijn, omdat er geen structuurvisie is vastgesteld.	Het gestelde is niet juist. Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld.	Nee.
c	Het garagepand aan de Breedstraat 9 betreft industrieel erfgoed uit de wederopbouwperiode. Er is geen bouwhistorisch onderzoek verricht, waar voldoende aanleiding voor is. Het openen	De situatie voor het Spuihuisje verandert niet.	Nee.

	van de gevellijn door het creëren van het Kerkpad tast de ruimtelijke kwaliteit van de voorheen gesloten gevellijn aan. Onduidelijk is wat de gevolgen zijn voor het oude spuihuisje aan de Breedstraat 7.		
d	Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is het Kerkpad onwenselijk.	De essentiële vraag bij sociale veiligheid is: word ik gezien? Het antwoord hierop is: ja. Meerdere voor- kanten van woningen staan gericht naar Kerkpad. Om die reden is het Kerkpad als sociaal veilig te beschouwen. Om het ontstaan van een hangplek te voorkomen, worden er ook geen bankjes geplaatst.	Nee.
e	De gemetselde muur tussen het plan Mastenbroek en het ensemble van de kerk, die behoort tot het rijks monumentale ensemble, wordt gedeeltelijk gesloopt. Dit tast de ruimtelijke kwaliteit van het hof tussen de kerk en de pastorie ernstig aan.	De bestaande muur blijft behouden en wordt hersteld. De muur wordt overigens niet beschreven in de complexomschrijving van het monument.	Nee.
f	Het is zeer aannemelijk dat de archeologische waarde van de grond ter plaatse van de oude garage en showroom erg hoog is.	Dit is juist, wij verwijzen reclamant hiervoor naar de conclusie genoemd in paragraaf 4.3.3. en de conclusie volgend uit het archeologisch onderzoek (bijlage 1 bij bestemmingsplan). Het feit dat de waarde hoog is, maakt niet dat bouwwerkzaamheden zijn uitgesloten.	Nee.
g	Sloop van diverse panden inclusief de zware funderingen kan ernstige gevolgen hebben voor het omliggende erfgoed (kerk, pastorie, apothek en brandspuihuisje). Sloop en nieuwbouw is daarbij ook nog veel minder duurzaam dan herbestemmen.	Voordat de sloop van de opstallen plaatsvindt zal er een nulmeting (schouw) plaatsvinden van de gebouwen (woningen) in de directe omgeving. Van de nulmeting zal een rapport worden opgesteld. Na de sloop zullen de gebouwen worden gecontroleerd, ook hier wordt een verslag van gemaakt. Bij de aanvang van de bouw (funderen) zal een zelfde procedure worden uitgevoerd. Mocht er onverhoopt (wat wij niet verwachten) schade optreden tijdens de diverse fases van de ontwikkeling dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk, maar deze zal hiervoor een zogenaamde CAR (Construction All Risk) verzekering afsluiten.	Nee.
h	Aan de Breedstraat komt een aantal openbare parkeerplaatsen te vervallen. Onduidelijk is waar deze parkeerplaatsen terug	Aan de zijde van de Breedstraat zal er een herinrichting plaatsvinden van de openbare ruimte. Het	Nee.

	komen. Zeker gezien de ontwikkelingen aan het Harmonieplein, is er een tekort aan parkeerplaatsen.	huidige aantal openbare parkeerplaatsen zal niet wijzigen.	
--	--	--	--

2.3.10 Reclamant 10

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Door de gemeente is een klankbordgroep ingesteld met de bedoeling om tot een breed gedragen plan te komen. Omdat er weinig gedaan is met de door omwonenden aangedragen alternatieven, heeft de klankbordgroep niet het idee serieus te zijn genomen. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan hebben omwonenden via de media moeten vernemen.	Het plan is gebaseerd op uitgangspunten uit 2011. In het kader van bewonersparticipatie is een klankbordgroep opgericht en met deze groep heeft 5 maal overleg plaatsgehad, waarvan de verslaglegging is vastgesteld. Naar aanleiding van het overleg zijn de plannen al in een vroeg stadium aangepast. Hierna is overgegaan tot het formele traject, te weten de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 6.1 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan volgen de resultaten van deze bijeenkomsten.	Nee.
b	Reclamanten vrezen dat de bezonning op hun perceel met 8% zal afnemen. Dit zal met name in de late middag/avond zijn wanneer zij van de zon kunnen genieten. Omdat de maaiveldhoogte in relatie tot de bezonningsstudie ter discussie staat, verschaft de studie geen definitieve duidelijkheid.	De zonnestudie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en vormt ook geen verplicht onderdeel hiervan. De studie heeft wel ter indicatie gediend, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen die hiervoor gelden. Gelet op de aanpassingen van de bouwhoogte aan het Kerkpad valt de situatie nog gunstiger uit. Bij de beoordeling is uitgegaan van een aflopend peil richting de Vechtoevers. Link bezonningsonderzoek <u>1534-Z01b</u> , aanvulling <u>1534-Z03b</u> .	Nee.
c	Door de ontwikkeling zal het zicht op de karakteristieke monumentale gevels aan de Langegracht, bepalend voor een groot deel van het woongenot, volledig verdwijnen.	Momenteel is er al bebouwing aanwezig in het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is bovendien een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter. Er zal inderdaad sprake zijn van een wijziging van het uitzicht, maar dit zal ook het	Nee.

		geval zijn wanneer de huidige planologische mogelijkheden worden benut.	
d	Gevreesd wordt voor een grote aantasting van de privacy en toename van geluidsoverlast, aangezien de nieuwe bebouwing op korte afstand van de erfgrans van reclamanten gerealiseerd wordt. Nu is het 's avonds en in het weekend rustig.	Gemiddeld genomen kan de beëindiging van een bedrijvenbestemming juist worden beschouwd als een verbetering van de leefbaarheid in de buurt.	Nee.
e	Reclamanten zien graag dat de bestemming 'Wonen' langs hun erfgrans wordt gewijzigd in de bestemming 'Tuin', om eventuele toekomstige bebouwing tot aan hun erfgrans te voorkomen.	Zoals nu bestemd is gebruikelijk, is achtererfgebied. In artikel 6.2.2 van de regels worden de bouwmooglijkheden buiten het bouwvlak benoemd.	Nee.
f	Door de hoeveelheid tekeningen en plannen van de laatste jaren, is het nagenoeg onmogelijk om een goed beeld te krijgen van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. De stukken zijn vaak in tegenspraak met elkaar.	Het bestemmingsplan is uiteindelijk het juridisch document waaraan vergunningen getoetst worden en waartegen een zienswijze en beroep kan worden ingesteld.	Nee.
g	Reclamant gaat ervan uit dat hij van de verdere procedure op de hoogte wordt gehouden.	Reclamant zal door de griffie worden uitgenodigd voor de raadsvergadering waarin het plan wordt behandeld. Daarna volgt een schriftelijke beantwoording van de zienswijzen.	Nee.

2.3.11 Reclamant 11

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
a	Reclamanten zijn van mening dat het plan schade veroorzaakt voor hun woning en de directe omgeving.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.	Nee.
b	De eerste en tweede lichtstudie zijn niet goed uitgevoerd. Er is onduidelijkheid over het aangehouden peil. Als wordt uitgegaan van het peil van de Breedstraat, ontstaat er een hoogteverschil t.o.v. de aanwezige kadehoogte. Met name in de middag krijgen reclamanten veel meer schaduw, hier wordt geen rekening mee gehouden. De later aangepaste bouwvolumes zijn niet nader onderzocht.	De zonnestudie maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en vormt ook geen verplicht onderdeel hiervan. De studie heeft wel ter indicatie gediend, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen die hiervoor gelden. Gelet op de aanpassingen van de bouwhoogte aan het Kerkpad valt de situatie nog gunstiger uit. Bij de beoordeling is uitgegaan van een aflopend peil	Nee.

		richting de Vechtoevers. Link bezonningsonderzoek 1534-Z01b, aanvulling 1534-Z03b..	
c	Vanuit de nieuwe woningen is er vanaf de eerste verdieping direct zicht op de tuin van reclamanten. Omdat de strook grond achter hun tuin de functie van bouwgrond heeft, hebben de toekomstige bewoners de mogelijkheid om de woning verder uit te breiden richting de erfgras. Als er later nog een tuinmuur komt, zal de situatie verslechteren. Er zijn hierin geen toezeggingen gedaan van de huidige eigenaar en deze zaken kunnen niet naar een latere bouwvergunningaanvraag worden geschoven.	Momenteel is er al bebouwing aanwezig in het plan-gebied. In het vigerende bestemmingsplan is bovendien een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter. Er zal inderdaad sprake zijn van een wijziging van het uitzicht, maar dit zal ook het geval zijn wanneer de huidige planologische mogelijkheden worden benut. Gemiddeld genomen kan de beëindiging van een bedrijvenbestemming juist worden beschouwd als een verbetering van de leefbaarheid in de buurt.	Nee.
d	De plannen zullen zeker schade veroorzaken aan de omliggende, deels monumentale panden. In het bestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden.	Voordat de sloop van de opstallen plaatsvindt zal er een nulmeting (schouw) plaatsvinden van de gebouwen (woningen) in de directe omgeving. Van de nulmeting zal een rapport worden opgesteld. Na de sloop zullen de gebouwen worden gecontroleerd, ook hier wordt een verslag van gemaakt. Bij de aanvang van de bouw (funderen) zal een zelfde procedure worden uitgevoerd. Mocht er onverhoopt (wat wij niet verwachten) schade optreden tijdens de diverse fases van de ontwikkeling dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk, maar deze zal hiervoor een zogenaamde CAR (Construction All Risk) verzekering afsluiten.	Nee.
e	Door de bouwplannen lopen de bestaande bomen gevaar en zullen de aanwezige oude bomen langs het water weggehaald worden. Dit schaadt het milieuevenwicht en geeft een verarming van de omgeving.	In het plangebied bevinden zich geen waardevolle bomen. De aanwezige bomen zijn niet opgenomen op de Groene Kaart van Stichtse Vecht en kunnen momenteel zonder vergunning worden gekapt.	Nee.
f	Mogelijk voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de normen, maar het nu bedachte aantal is te weinig en zal overlast gaan geven in de buurt. Er komen immers bedrijven en horeca in deze panden en het staat mensen vrij om een bedrijf aan huis te heb-	Aan de Breedstraat zal een herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden, waardoor het huidige aantal parkeerplaatsen aan de Breedstraat behouden blijft. Er wordt geen terras mogelijk gemaakt aan de	Nee.

	ben.	Breedstraat. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de normen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de parkeerdruk aan de Breedstraat als gevolg van het plan zal toenemen.	
g	De tuinen aan de achterzijde van de Emmaweg komen vrij te liggen tegen openbare ruimtes, waardoor de kans op inbraak enorm toeneemt. Dit is niet acceptabel.	Aan de achterzijde van de tuinen zal een erfafscheiding worden gerealiseerd. In overleg met de bewoners zal worden bekeken hoe deze wordt uitgevoerd.	Nee.
h	Reclamanten zijn van mening dat zij onvoldoende gehoord zijn tijdens de bijeenkomsten van de klankbordgroep. Zij menen dat er sprake is van een incorrecte procedure en dat er geen sprake is van een democratisch proces, zoals is vermeld in de stukken.	Het plan is gebaseerd op uitgangspunten uit 2011. In het kader van bewonersparticipatie is een klankbordgroep opgericht en met deze groep heeft 5 maal overleg plaatsgehad, waarvan de verslaglegging is vastgesteld. Naar aanleiding van het overleg zijn de plannen al in een vroeg stadium aangepast. Hierna is overgegaan tot het formele traject, te weten de terinzakelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 6.1 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan volgen de resultaten van deze bijeenkomsten.	Nee.
i	Het plan geeft de indruk dat het rendement voor de eigenaar doorslaggevend is. Dit gaat ten koste van het woongenot en geeft schade en waardevermindering aan de panden van omwonenden.	Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit kan tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.	Nee.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de inspraakreacties tijdens de behandeling van het plan in de Raadscommissie Fysiek Domein van d.d. 13 februari 2018 heeft de Raadscommissie de verdere behandeling van het bestemmingsplan verdaagd en de ambtelijke organisatie gevraagd vooruitlopend op de verdere behandeling opnieuw in gesprek te gaan met de bezwaarmakers en de leden van de Klankbordgroep. Als gevolg van de inspraakreacties (voortvloeiend uit de zienswijzen, de extra bijeenkomst van de Klankbordgroep op 17 april 2018 en de behandeling van het plan in de Raadscommissie Fysiek Domein van 15 mei 2018) zal het bestemmingsplan alsnog op de volgende onderdelen gewijzigd worden.

3.1 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Akoestisch Onderzoek Kerk en ketelhuis Woningontwikkeling Mastenbroek, Maarssen – Dorp, MG/017/15.0952, d.d. 16 april 2018 wordt als bijlage bijgevoegd	Diverse zienswijzen / ambtshalve wijziging
2.	De Memo onderzoek risico positionering stookruimte, d.d. 3 mei 2018 wordt als bijlage bijgevoegd	Diverse zienswijzen / ambtshalve wijziging

3.2 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Ter plaatse van de woningen gesitueerd aan de Vecht zal de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen. In het ontwerpbestemming was voor dit deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.	Diverse zienswijzen / Ambtshalve wijziging

29 MEI 2018

4. Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Locatie Mastenbroek Breedstraat Maarssen' 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. De punten onder 4.1 en 4.2 vormen de 'Staat van wijzigingen'. De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit.

Conform besloten
De griffier.

4.1 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	De rapportage d.d. 20 december 2017 wordt aan bijlage 2 (akoestisch onderzoek) toegevoegd.	2.3.2 b
2	Akoestisch Onderzoek Kerk en ketelhuis Woningontwikkeling Mastenbroek, Maarssen – Dorp, MG/017/15.0952, d.d. 16 april 2018 wordt als bijlage bijgevoegd	Diverse zienswijzen / ambtshalve wijziging
3	De Memo onderzoek risico positionering stookruimte, d.d. 3 mei 2018 wordt als bijlage bijgevoegd	Diverse zienswijzen / ambtshalve wijziging

4.2 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1.	Max. bouwhoogte Kerkpad aanpassen van 7,5 respectievelijk 8 meter naar 6,6 meter.	2.3.3.b
2.	Het zuidoostelijk gelegen bouwvlak met de bestemming C wordt aangepast, ingekort.	2.3.3.c/f/g
3	Ter plaatse van de woningen gesitueerd aan de gracht zal de maximale bouwhoogte 10 meter bedragen. In het ontwerpbestemming was voor dit deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.	Diverse zienswijzen / ambtshalve wijziging

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 mei 2018

Griffier

Voorzitter

