



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Merenhoef in Maarssen

Projectnummer: IDN NL.IMRO.1904BPMerenhoefMDP-OW01
Auteur(s): Nanda Bader, Sylvia Lutters en Aveco de Bondt
Datum: 6 april 2016
Behoort bij raadsbesluit: VB/16/06495 van 31 mei 2016

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Doel van deze nota	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Overzicht van zienswijzen	4
2 Zienswijzen	5
2.1 Algemene opmerking:	5
2.2 Reclamant 2	8
2.3 Reclamanten 3	9
2.4 Reclamanten 4	12
2.5 Reclamant 5	14
2.6 Reclamant 6	17
2.7 Reclamant 7	20
2.8 Reclamant 8	22
2.9 Reclamant 9	23
2.10 Reclamanten 10	24
2.11 Reclamanten 11	25
3 Omroepshelpe wijzigingen	33
3.1 Verbeelding	33
3.2 Regels	33
4 Staat van wijzigingen	37
4.1 Verbeelding	37
4.2 Regels	37
4.3 Toelichting	40
5 Bijlagen zienswijzen	41
6 Bijlagen correcties ontwerpbestemmingsplan (toelichting en regels)	42
7 Bijlagen correcties ontwerpbestemmingsplan (verbeelding)	43

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 het ontwerpbestemmingsplan “Merenhoef in Maarssen”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Merenhoef in Maarssen” heeft vanaf vrijdag 6 november tot en met donderdag 17 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen zijn door meerdere bewoners ondertekend.

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is op maandag 8 juni 2015 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;
3. Waternet;
4. Omgevingsdienst Regio Utrecht.

De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voordat dit ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Ook hier wordt telkens aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze.

Hoofdstuk 3 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 wijzigingen.

In hoofdstuk 4 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het ontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

1.3 Overzicht van zienswijzen

Paragraaf	Reclamant
2.2	Reclamant 2
2.3	Reclamanten 3
2.4	Reclamanten 4
2.5	Reclamant 5
2.6	Reclamant 6
2.7	Reclamant 7
2.8	Reclamant 8
2.9	Reclamant 9
2.10	Reclamanten 10
2.11	Reclamant 11

2 Zienswijzen

2.1 Algemene opmerking:

1. Samenvatten van de zienswijzen

Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze.

2. Wat kan geregeld worden in het bestemmingsplan

De gemeente kan met een bestemmingsplan regels vastleggen over de functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken en het gebruik van gronden. Er zijn echter ook veel zaken die van invloed kunnen zijn op de omgeving waar de gemeente geen eisen aan kan stellen. Hierbij kan gedacht worden aan de hoogte en de soort groenvoorziening, de inrichting van privé tuinen, de vormgeving van een erfafscheiding (groen, hout of stenen) etc. Een ander aspect waar de gemeente geen invloed op kan uitoefenen zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden, zoals het plaatsen van dakramen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning of bijgebouwen van beperkte omvang bij een woning. Een aantal van de ingediende zienswijzen gaan wel over dit soort zaken. Omdat afspraken hierover dus niet via het bestemmingsplan geregeld kunnen worden zullen belanghebbenden hierover aparte afspraken moeten maken met de initiatiefnemer(s). Wij willen er op wijzen dat de gemeente deze afspraken niet kan afdwingen aangezien dat buiten de bevoegdheid van de gemeente ligt.

3. Hoe wordt omgegaan met bestaand groen

Ten aanzien van het bestaande groen op de gronden van de gemeente is het uitgangspunt dit waar mogelijk te behouden, met uitzondering van het groengebied waar het nieuwe parkeerterrein gepland is. Misschien is het t.z. t noodzakelijk om het struikgewas en de bomen te snoeien in het kader van beheer en onderhoud, maar er zijn geen plannen om struiken en bomen geheel te verwijderen. We moeten hier wel een kanttekening bij plaatsen. Ervaring in nieuwbouwprojecten heeft ons geleerd dat tijdens de bouw alsnog bomen of struiken kunnen sneuvelen. Dat kan verschillende redenen hebben, bijvoorbeeld dat door de bouwwerkzaamheden het groen of de wortels beschadigd raken. Het kan ook voorkomen dat het groen te dicht bij de bebouwing staat met als gevolg dat bouwstellingen en apparatuur niet goed bij de bouwplaats kunnen komen. In dat geval ontkomen we er niet aan om groen te moeten verwijderen. Mocht dit het geval zijn dan wordt er na de oplevering van de nieuwbouw nieuw (afschermend) groen geplant.

De initiatiefnemer heeft aangegeven op het terrein van de Merenhoef waar mogelijk volwassen groen te willen behouden.

Voor de grond van de gemeente waar het nieuwe parkeerterrein staat gepland is het onmogelijk het bestaande groen te behouden. De gronden moeten worden afgegraven en herverdeeld over het terrein zodat een gelijkmatige inrichting ontstaat. In overleg met de bewoners kan t.z. t worden gekeken wat voor soort begroeiing gewenst is op de geluidwal tussen het parkeerterrein en de tuinen.

4. 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, 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. Volledigheidshalve merken wij op dat aan het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag legeskosten zijn verbonden.

Een andere vorm van schade betreft schade door de feitelijke bouwwerkzaamheden. De aannemer is hiervoor verantwoordelijk. Denk hierbij aan scheuren in de woning ten gevolge van heiwerkzaamheden. 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.

5. Welke verbeteringen zijn aangebracht in het plan n.a.v. overleg met de klankbordgroep

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van twee klankbordgroepen, namelijk:

1. de klankbordgroep van bewoners van het woonzorgcentrum De Merenhoef en de cliëntenraad;
2. de klankbordgroep van direct omwonenden.

De gesprekken met de klankbordgroepen hebben er toe geleid dat een aantal verbeteringen zijn aangebracht in het plan, namelijk:

- De grondgebonden woningen zijn van 2 lagen met kap naar 1 laag met een lessenaarsdak gegaan waarbij het lage deel van het lessenaarsdak naar de woningen aan de Maarsseveensevaart is gericht.
- De ligging van het haakgebouw is gewijzigd door het gebouw om te draaiende zodat het hoge gedeelte verder van de bestaande woningen af komt te liggen.
- De balkons van de appartementen zijn anders gesitueerd zodat er geen rechtstreeks zicht is richting Vechtensteinlaan.
- De hoogte van de bebouwing is getrapt gemaakt zodat er geen sprake meer is van een massief blok. De verspringing is als volgt, 20 meter voor het bestaande gebouw, naar 17,5 meter, 15 meter, 11 meter en 5 meter.
- Het parkeerterrein in de groenvoorziening bij de huidige entree van het complex Merenhoef is vervallen en weer als groenvoorziening bestemd.
- Het blok met de aanleunwoningen is smaller gemaakt.
- Er worden goede geluidwerende maatregelen genomen voor de woningen aan de Maarsseveensevaart.
- Het geluidscherm langs de Plesmanlaan wordt een meter hoger, namelijk 2,5 meter (peil Plesmanlaan), om het eventuele zicht op de auto's die geparkeerd staan op het nieuw aan te leggen parkeerterrein, weg te nemen.

6. Onderzoeken die zijn verricht en extra/aanvullende onderzoeken

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze ontwikkeling op de omgeving onderzocht. De volgende onderzoeken zijn verricht en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd:

1. Marktanalyse (tbv "ladder voor de duurzame verstedelijking")
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder (er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de akoestiek en grondbalans van het parkeerterrein 20160406)
3. Akoestisch onderzoek externe effecten
4. Verkennend bodemonderzoek (er is een aanvullend indicatief bodemonderzoek uitgevoerd 20151202)
5. Verkennend Natuuronderzoek
6. Aanvullend vleermuisonderzoek

7. Onderzoek Verkeersaantrekkende werking
8. Parkeerbalans (er is een vervangende parkeerbalans gemaakt 20160406)
9. Memo wateropgave
10. Energievisie

De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde wettelijke normen en eisen en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Gezien de inhoud van de zienswijzen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de onderzoeksrapporten nogmaals kritisch bekeken en heeft geconcludeerd dat de onderzoeken op de juiste wijze zijn uitgevoerd.

Tussen de ter inzage legging en de vaststelling hebben nog drie (aanvullende) onderzoeken plaatsgevonden, namelijk:

1. Akoestiek en grondbalans parkeerterrein de Merenhoef 20160406;
De bestaande groenwal zal worden afgegraven voor de aanleg van het parkeerterrein. Hierdoor ontstaat, t.a.v. geluid, voor de woningen aan de Maarsseveensevaart een nadeliger situatie. Hoewel ook bij deze nadelige situatie nog steeds wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen is het wenselijk dat de situatie voor de woningen aan de Maarsseveensevaart niet verslechtert. Dit wordt opgelost door langs de Dr. Plesmanlaan een geluidsschermbank te plaatsen. Tussen de tuinen van de woningen en het nieuwe parkeerterrein komt een geluidwal. Aanvullend onderzoek wijst uit dat door deze geluidvoorzieningen de geluidssituatie in ieder geval gelijk blijft. De verwachting is bovendien dat door deze voorzieningen de geluidssituatie zelfs verbetert ten opzichte van de bestaande situatie. Verder is de ligging van het parkeerterrein op locatie ingemeten. Op die manier is inzichtelijk geworden waar de grenzen liggen tussen het parkeerterrein, de geluidwal en het restgroen. Bij het situeren van het parkeerterrein is waar mogelijk rekening gehouden met gronden die door bewoners in gebruik zijn genomen.
2. Indicatief bodemonderzoek parkeerterrein Merenhoef 20151202;
De grond waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd is in verband met het opstellen van de overeenkomst met de ontwikkelaar nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen aanwezig kunnen zijn. Daarnaast is de grond als asbestverdacht aangemerkt. De Omgevingsdienst heeft het bodemrapport beoordeeld en advies uitgebracht. Voordat het parkeerterrein kan worden aangelegd zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden op grond waarvan kan worden bepaald of en op welke wijze gesaneerd moet worden. Afspraken hierover zijn opgenomen in de overeenkomst
3. Parkeerbalans ontwikkeling Merenhoef Maarssen 20160406.
In de periode tussen de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling is meer duidelijk geworden over de invulling van het medisch centrum. De locatie van het medisch centrum is nu vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Op grond van de nieuwe gegevens is de parkeerbalans opnieuw uitgevoerd. In het onderzoek is voor de op dit moment bestaande functies het huidige aantal parkeerplaatsen, namelijk 49pp, aangehouden. Voor alle toegevoegde functies, namelijk de grondgebonden woningen, het overgrote deel van het medisch centrum (de huidige dokterspost met 4 behandelkamers valt onder de bestaande voorziening) en de nieuwe aanleunwoningen worden de normen gehanteerd die zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan en de landelijke CROW. Binnen de norm is ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte van personeel.

Normen:

Aanleunwoning	0,9 pp. per woning
Grondgebonden senioren woning	1,9 pp. per woning

Medisch centrum	2,2 pp. per behandelkamer
Apotheek	3,2

Ten aanzien van de nieuwe aanleunwoningen is aansluiting gezocht bij de landelijke kengetallen van de CROW, namelijk 0,9 pp/woning. Hiervoor is gekozen omdat de gemeentelijke norm voor serviceflats 1,2 pp/woning is en deze norm voor de beoogde doelgroep erg hoog is. In de bestaande situatie heeft namelijk slechts 10-15% van de bewoners een auto. In totaal zijn 118 parkeerplaatsen nodig. Er was in het ontwerpbestemmingsplan al rekening gehouden met 123 parkeerplaatsen dus er wordt ruim voldaan aan de gestelde norm. De parkeernormen worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Om de parkeervoorzieningen te kunnen maken worden ook de gronden van de bestaande groenwal gebruikt. Naast parkeerplaatsen worden er tevens voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

2.2 Reclamant 2

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	De forse uitbreiding zal mede door het voorziene appartementencomplex met een hoogte van circa 17,5 m leiden tot een onaanvaardbare vermindering van het woon- en leefklimaat en waarde vermindering van de woning. Een belangrijke waarde van de woning is gelegen in de tuingerichte woonkamer met schuifpui. De aanwezige bomen zullen de forse hoogte niet kunnen maskeren.	Door de ontwikkeling van de Merenhoef zal het aanzicht van het gebied veranderen. Het maatschappelijk belang dat gediend wordt met deze ontwikkeling is van dien aard dat het de wijziging naar onze mening rechtvaardigt. De gemeente deelt de mening niet dat de ontwikkeling een vermindering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Bij de massastudie en opstelling van het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de omgeving en zijn de nodige onderzoeken verricht die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd.	geen
2	Het voorziene appartementencomplex moet verlaagd worden met ten minste 2 lagen om een geleidelijke overgang te creëren richting woningen aan de Vechtensteinlaan.	Bij de ontwikkeling van de locatie van de Merenhoef is uitvoerig nagedacht over de hoogte van de nieuwbouw. Mede gezien de reactie van de klankbordgroep is ervoor gekozen de overgang van het bestaande gebouw naar de woningen 'vriendelijker' te maken door de nu voorgestelde verspringing van de hoogtes van 20m (bestaande gebouw) naar 17,5m, 15m, 11m en 5m. De gemeente ziet geen ruimtelijke redenen om de hoogtes verder te verlagen.	geen
3	Ten aanzien van de hoogte van de bebouwing aan de zijde van de Maarsseveensepoort heeft wel afstemming plaatsgevonden met de omliggende woningen.	Om het gewenste (woningbouw)programma te kunnen realiseren is gekozen voor hoogbouw waarbij aangesloten wordt bij het bestaande complex. Stedenbouwkundig gezien is door verspringing in de hoogtes zoveel mogelijk aansluiting gezocht tussen de bestaande bebouwing en de ontwikkeling. Zie verder onze reactie onder punt 2. Rond de bebouwing is in het bestemmingsplan een afschermende zone met de bestemming Groen-1 opgenomen. De vormgeving van het gebouw in combinatie met het deels be-	geen

		staande en deels nieuwe groen zal het gebied een vernieuwend aanzicht geven.	
4	Cliënt van inspreker zal bij het onherroepelijk worden van dit plan een forse schadeclaim indienen.	Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, planschade te claimen. Een onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of de schadeclaim terecht is. Zie punt 4 van de algemene opmerkingen.	geen

2.3 Reclamanten 3

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Tijdens de klankbordbijeenkomsten zijn verbeterpunten aangedragen waarvan een deel is verwerkt en een deel niet. Deze punten zijn wel van belang.	Door de ontwikkeling van de Merenhoef zal het aanzicht van het gebied veranderen. De gemeente begrijpt het belang van alle door de klankbordgroep aangedragen punten. Echter, gezien het maatschappelijk belang dat gediend wordt door deze ontwikkeling zijn er keuzes gemaakt om bepaalde opmerkingen wel te verwerken en andere niet. Een deel van de verbeterpunten die zijn genoemd kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden maar betreffen private afspraken tussen bewoners en de initiatiefnemer. Zie punt 2 en 4 van de algemene opmerkingen.	geen
2	Door onvolledige verslaglegging zijn de volgende afspraken niet nagekomen, namelijk de afspraak dat alle direct betrokken bewoners rond het plangebied een uitnodiging zouden ontvangen voor de informatiemarkt en dat het definitieve ontwerp voor de te houden informatiemarkt en ter inzage legging zou worden besproken in een extra klankbordgroepbijeenkomst.	Het is vervelend dat de klankbordgroep en gemeente ieder een ander beeld hadden van de verdere proceduregang. Tijdens de klankbordgroepbijeenkomst van 8 februari hebben wij ons hiervoor geëxcuseerd. We hopen dit in de toekomst te voorkomen. Overigens worden de verslagen altijd naar de klankbordgroep gestuurd zodat een ieder de gelegenheid krijgt opmerkingen te maken over het verslag of vragen te stellen n.a.v. het verslag. Ten aanzien van de duur van het proces zijn wij als gemeente afhankelijk van de initiatiefnemer. Het is overigens niet vreemd dat nieuwbouwprojecten veel tijd kosten in de voorbereidende fase. Wij begrijpen dat dit voor bewoners lastig is. Wellicht kunnen we belanghebbenden met behulp van andere communicatievormen zoals de facebookpagina over het project in het vervolg beter op de hoogte houden over de stand van zaken. Vooral bij de uitvoering kan dit een toegevoegde waarde hebben.	geen
3	De geplande hoogbouw langs de Plesmanlaan heeft grote inbreuk op de privacy. Zeker nu bestaande groen weggehaald	Bij de ontwikkeling van de locatie van de Merenhoef is uitvoerig nagedacht over de hoogte van de nieuwbouw. Mede gezien de	geen

	wordt. De afspraken over het nieuwe groen zijn niet terug te vinden in het plan.	reactie van de klankbordgroep is ervoor gekozen de overgang van het bestaande gebouw naar de woningen 'vriendelijker' te maken door de nu voorgestelde verspringing van de hoogtes van 20m (bestaande gebouw) naar 17,5m, 15m, 11m en 5m. Rond de bebouwing is in het bestemmingsplan een afschermende zone met de bestemming Groen-1 opgenomen. Het soort groen en de hoogte ervan of mededelingen over het handhaven van groen kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Zie ook punt 2 en 3 van de algemene opmerkingen.	
4	De hoogbouw zal leiden tot een toename van de geluidsoverlast (weerkaatsing) mede ook door het weghalen van groen. In 2008 mocht het bestaande geluidsscherm om die reden niet worden verhoogd naar 2 meter. Afspraken over geluidwerende cq geluidabsorberende gevelbekleding zijn niet terug te vinden in het plan.	Het klopt dat de nieuwbouw enige reflectie van het wegverkeerslawaaï zal geven. Om deze reden is door ingenieursbureau Aveco de Bondt onderzocht hoeveel de bijdrage van de reflectie vanwege de beoogde nieuwbouw op bestaande woningen aan de Vechtensteinlaan is. De bevindingen zijn verwerkt in de rapportage met titel "Akoestisch onderzoek externe effecten ontwikkeling Merenhoef te Maarssen" en kenmerk JWH/197 11.0984 van 23 september 2014. Uit het onderzoek blijkt dat de toename vanwege de reflecties van de nieuwbouw en het extra verkeer dat de nieuwbouw genereert maximaal 1.1 dB bedraagt. De geluidbelasting blijft hiermee binnen de norm. Omdat verschillen in geluidsniveau overigens pas vanaf 2 dB hoorbaar zijn, zal de toename vanwege reflecties niet waarneembaar zijn. Afspraken over geluidwerende/-absorberende gevelbekleding kunnen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Zie punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
5	Zijn de gevolgen van de herinrichting van de Huis ten Boschstraat, nieuwbouw Witte van Scholten, nieuwbouw Schildershof, nieuwe restaurant Merenhoef, toename personeel, vestiging HOED, en andere ontwikkelingen in Maarssendorp, toename sluipverkeer en toename recreatief verkeer wel meegenomen in de geluidsberekeningen. Er is door bewoners duidelijk een toename van verkeersbewegingen waargenomen de laatste jaren.	Bij de akoestische berekeningen is voor wat betreft de verkeersgegevens uitgegaan van de situatie in prognosejaar 2025. Deze zijn gebaseerd op het Verkeersmodel Regio Utrecht (VRU versie 3.02). In het verkeersmodel zijn de relevante ruimtelijke ontwikkelingen en de daardoor veroorzaakte verkeersgeneratie meegenomen. Wij kunnen niet ontkennen dat het verkeer de afgelopen decennia is toegenomen, echter onderzoek wijst uit dat de milieuhygiënische aspecten nog steeds binnen de Europese normen vallen en de ontwikkeling vanuit milieu oogpunt toelaatbaar is.	geen
6	De voorstellen om een rotonde te realiseren op de kop van de Sweserengseweg en het instellen van een 30km zone bij de Huis Ten Boschstraat tot de kop van de Sweserengseweg worden niet serieus gevonden.	Er is in 2015 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de plaatsing van rotondes in Maarssen, waaronder de locatie bij de kruising Sweserengseweg, Maarsseveensevaart en Dr. Plesmanlaan. Over dit haalbaarheidsonderzoek heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Momenteel kan, gezien het verloop van	geen

		de Dr. Plesmanlaan met relatief smalle rijstroken en de haakse bocht bij de Vechtensteinlaan, op de Dr. Plesmanlaan over het algemeen niet hard worden gereden. In de praktijk zal het instellen van een 30 km/uur regime daarom weinig effect sorteren op de optredende geluidsbelasting. Opgemerkt moet worden dat invoering van een 30 km/uur regime betekend dat de geluidsbelasting niet meer aan de Wet geluidhinder getoetst hoeft te worden en het akoestisch onderzoek, dat nu nog een wettelijk verplicht onderdeel is van de planontwikkeling, achterwege kan blijven.	
7	Dat de geluidoverlast hoger zal zijn dan de simulaties blijkt uit het Akoestisch rapport en het verzoek aan B&W om hogere grenswaarden toe te staan.	Het akoestisch rapport geeft via een rekenmodel een simulatie van de toekomstige situatie in prognose jaar 2025 weer. Uit de simulatie blijkt dat bij enkele gevelzijden van de nieuwbouw een geluidsbelasting zal optreden van boven de voorkeursgrenswaarde. Voor de nieuwe woningen aan deze gevelzijden neemt het college van B&W een hogere waarde besluit. Het genoemde besluit hogere grenswaarden is niet op de bestaande woningen van toepassing. Voor deze bestaande woningen blijft de geluidsbelasting binnen de daarvoor geldende norm.	geen
8	Maatregelen om te voorkomen dat het parkeerterrein aan de kop van de Vechtensteinlaan zal worden gebruikt door bezoekers van De Merenhoef zijn niet terug te vinden in het plan.	De gemeente kan het gebruik van openbare parkeerplaatsen niet reguleren. Door gedetailleerd onderzoek naar de parkeerbehoefte van de nieuwe functies is in ieder geval gewaarborgd dat op het terrein van de Merenhoef voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om zo de parkeerbelasting op het bestaande openbaar gebied te minimaliseren.	geen
9	Afgesproken is dat het parkeerterrein voor De Merenhoef op gelijke hoogte dan wel verlaagd ten opzichte van de bestaande bestrating wordt aangelegd zodat een groen aanzien bij binnenkomst van Maarssen gehandhaafd blijft en er geen sprake zal zijn van wateroverlast bij naburige percelen.	Om een gesloten grondbalans te creëren zal het parkeerterrein circa 1,20m boven het peil van de Plesmanlaan komen te liggen. Aan de verbeelding zal een dwarsdoorsnede van het parkeerterrein worden toegevoegd. Om te voorkomen dat de geparkeerde auto's zichtbaar zijn vanaf de Sweserengseweg en Plesmanlaan zal de bouwhoogte van het (geluid)scherf worden verhoogd naar ten minste 2,5m (gemeten vanaf het peil van de Plesmanlaan). De initiatiefnemer heeft verder aangegeven het scherm met groene klimplanten te willen bekleden. De geluidwal aan de kant van de tuinen die ten minste 3,20m zal worden (gemeten vanaf het peil van de Plesmanlaan) zal net als in de bestaande situatie groen blijven. Zie punt 2 en 3 van de algemene opmerkingen. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater moet voldaan worden aan de eisen die het Hoogheemraadschap hieraan stelt.	Regels en verbeelding

10	De afspraak dat voor de fundering gebruik zal worden gemaakt van boorpalen is niet terug te vinden in het plan.	Afspraken over de funderingstechniek die zal worden toegepast kunnen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente kan aan de manier van funderen ook niet op een andere manier eisen stellen. Zie punt 2 en 4 van de algemene opmerkingen.	geen
11	Op welke wijze direct omwonenden worden gecompenseerd bij schade en waardedaling wordt niet beschreven in het plan. Bij het project Witte van Scholten was sprake van een compensatieregeling.	Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, planschade te claimen. Een onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of de schadeclaim terecht is. Zie punt 4 van de algemene opmerkingen. De eventuele afspraken die gemaakt zijn in het kader van de ontwikkeling van de locatie Witte van Scholten staan hier los van. Op geen elke wijze kunnen afspraken worden gemaakt die omwonenden het recht ontnemen om planschade te claimen.	geen
12	Het plan houdt geen rekening met de bestaande woon- en leefomstandigheden van direct omwonenden.	Door de ontwikkeling van de Merenhoef zal het aanzicht van het gebied veranderen. Het maatschappelijk belang dat gediend wordt met deze ontwikkeling is van dien aard dat het de wijziging naar onze mening rechtvaardigt. In overleg met de klankbordgroep zijn er een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd in het plan. De gemeente deelt de mening niet dat de ontwikkeling een vermindering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Hiervoor zijn de nodige onderzoeken verricht die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd.	geen

2.4 Reclamanten 4

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Tijdens de laatste klankbordbijeenkomst is afgesproken dat, als het bestemmingsplan gereed zou zijn om naar het college te gaan er nog een bijeenkomst zou komen om het plan in zijn geheel te bekijken. Daarnaast zouden de direct omwonenden een persoonlijke uitnodiging krijgen voor de informatiebijeenkomst. Deze afspraken zijn niet nagekomen.	Het is vervelend dat de klankbordgroep en gemeente ieder een ander beeld hadden van de verdere proceduregang. Tijdens de klankbordgroepbijeenkomst van 8 februari hebben wij ons hiervoor geëxcuseerd. We hopen dit in de toekomst te voorkomen. Overigens worden de verslagen altijd naar de klankbordgroep gestuurd zodat een ieder de gelegenheid krijgt opmerkingen te maken over het verslag of vragen te stellen n.a.v. het verslag. Ten aanzien van de duur van het proces zijn wij als gemeente afhankelijk van de initiatiefnemer. Het is overigens niet vreemd dat nieuwbouwprojecten veel tijd kosten in de voorbereidende	geen

		fase. Wij begrijpen dat dit voor bewoners lastig is. Wellicht kunnen we belanghebbenden met behulp van andere communicatievormen zoals de facebookpagina over het project in het vervolg beter op de hoogte houden over de stand van zaken. Vooral bij de uitvoering kan dit een toegevoegde waarde hebben.	
2	Ter plaatse van de doorsteek van de Merenhoef naar de Maarsseveensevaart is een aanduiding (bg) gekomen. Het woon- en leefgenot van de aangrenzende woningen wordt verstoord door het plaatsen van een bijgebouw. Verzocht wordt hier de bestemming groen/tuin op te nemen.	Het perceel tussen de woningen Maarsseveensevaart 44 en 46 wordt buiten de plangrens gehouden zodat de huidige bestemming in het bestemmingsplan Maarssendorp woongebied van kracht blijft. In de bodem bevinden zich belangrijke kabels en leidingen hetgeen bebouwing op het perceel (ook vergunningsvrije bebouwing) ongewenst maakt. De geldende bestemming biedt een goede bescherming.	Verbeelding
3	De goot- en nokhoogtes van de grondgebonden woningen zijn verhoogd. Verzocht wordt de hoogtes aan te houden van de kaart die 7 juli aan de klankbordgroep is gepresenteerd.	De goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen worden verlaagd naar 6m goothoogte aan de voorzijde en 3m goothoogte aan de achterzijde en 7m nokhoogte, conform de eerdere kaarten van 7 juli 2015.	verbeelding
4	Op de maquette is een groenzone opgenomen tussen de grondgebonden woningen en de tuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart. Verzocht wordt deze groenzone op te nemen op de kaart i.v.m. waarborgen privacy.	Tussen de achtertuinten van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de achtertuinten van de grondgebonden woningen komt geen strook met de bestemming Groen. Het aanbrengen van een formele groenstrook is vanuit het oogpunt van beheer niet handhaafbaar. De erfgrens van de grondgebonden woningen sluit aan bij de erfgrens van de woningen aan de Maarsseveensevaart. Zie verder punt 3 van de algemene opmerkingen.	geen
5	Er is bezwaar tegen de hoogte en afmeting van de parkeerkofer waardoor de groene entree tot Maarssen op onacceptabele wijze wordt aangetast. Volgens de initiatiefnemer komt er een geluidscherm in de vorm van een groen begroeide muur met een hoogte van circa 1,50m. De hoogtematen van de muur zijn niet vastgelegd op de kaart. De auto's staan al 1 meter boven maaiveld dus achter een muur van 1,50m vol in het zicht van passanten.	Om een gesloten grondbalans te creëren zal het parkeerterrein circa 1,20m boven het peil van de Plesmanlaan komen te liggen. Aan de verbeelding zal een dwarsdoorsnede van het parkeerterrein worden toegevoegd. Om te voorkomen dat de geparkeerde auto's zichtbaar zijn vanaf de Sweserengseweg en Plesmanlaan zal de bouwhoogte van het (geluid)scherf worden verhoogd naar ten minste 2,5m (gemeten vanaf het peil van de Plesmanlaan). Deze hoogte zal op de verbeelding worden weergegeven. De initiatiefnemer heeft verder aangegeven het scherm met groene klimplanten te willen bekleden. De geluidwal aan de kant van de tuinen zal ten minste 3,20m worden (gemeten vanaf het peil van de Plesmanlaan). Ook deze afmeting wordt op de verbeelding weergegeven. De geluidwal zal net als in de bestaande situatie groen blijven. Zie punt 2 en 3 van de algemene opmerkingen.	Verbeelding en regels
6	Er is nog steeds geen duidelijkheid over de exacte (toekom-	Een bestemmingsplan zegt niets over eigendomssituaties. Af-	geen

	stige) eigendomssituatie van de (gemeente)grond. Verzocht wordt hier informatie over te geven i.v.m. mogelijke eigendomsrechten van (delen van) gronden door de eigenaren van de woningen aan de Maarsseveensevaart 66 t/m 78.	spraken over de begrenzing van de verschillende eigendommen en de mogelijkheid om delen van het gemeentelijk eigendom te kunnen kopen of in gebruik te kunnen nemen worden opgepakt door het team waar grondzaken onder valt.	
7	Er is geen duidelijkheid over de toekomstige erfafscheiding tussen de tuinen en de Merenhoef.	Een bestemmingsplan geeft informatie over de maximale hoogtes van erfafscheidingen maar niet over het soort erfafscheiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een erfafscheiding komt. Hoe deze eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen. Daarbij willen wij aantekenen dat een natuurlijk erfafscheiding, zoals bomen of struiken, niet aan maximale hoogte zijn verbonden.	geen
8	De toegezegde zichtlijntekeningen vanuit de hoogbouw richting de tuinen aan de Maarsseveensevaart heeft de klankbordgroep nog niet ontvangen.	Op 8 februari 2016 heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen en het schaduwonderzoek aan de klankbordgroep overhandigd. Het schaduwonderzoek zal onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting
9	Toezeggingen over de handhaving van bestaande achteruitgangen van de tuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart zijn niet terug te vinden in het plan.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
10	Bewoners van de woningen aan de Maarsseveensevaart 40 t/m/ 60 maken zich zorgen over hun privacy in de tuin. Verzocht wordt om het plaatsen van dakramen en dakkapellen in het dakvlak van de grondgebonden woningen niet toe te staan en dit vast te leggen.	Het plaatsen van dakramen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning is op grond van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (WABO) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod op te nemen voor iets dat bij wet vergunningsvrij is. Het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst biedt ook geen bescherming. Een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen private partijen en kan daarom niet worden gehandhaafd door de gemeente. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
11	De wens om het dakvlak van de grondgebonden woningen met sedum (groen dak) te bekleden is niet terug te vinden in het plan.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen

2.5 Reclamant 5

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Verzocht wordt om ten minste 1 bomenrij tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de	Tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de achtertuinen van de grondgebonden woningen	geen

	grondgebonden woningen te handhaven en een strook van 3 meter de bestemming Groen te geven gemeten vanaf de erfafscheiding.	komt geen strook met de bestemming Groen. Het aanbrengen van een formele groenstrook is vanuit het oogpunt van beheer niet handhaafbaar. De erfgrens van de grondgebonden woningen sluit aan bij de erfgrens van de woningen aan de Maarsseveensevaart. Zie verder punt 3 van de algemene opmerkingen.	
2	Verzocht wordt de grondgebonden woningen vast te leggen op een goothoogte van maximaal 3 meter met een lessenaarsdak oplopend tot maximaal 6 meter aan de voorzijde van de woningen.	De goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen worden verlaagd naar 6m goothoogte aan de voorzijde en 3m goothoogte aan de achterzijde en 7m nokhoogte, conform de eerdere kaarten van 7 juli 2015.	verbeelding
3	Verzocht wordt het lessenaarsdak van de grondgebonden woningen met sedum te beplanten.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
4	Verzocht wordt om de mogelijkheid dakramen of dakkapellen aan te brengen in het deel van het dakvlak dat zicht heeft op de achtertuinten van de woningen aan de Maarsseveensevaart uit te sluiten.	Het plaatsen van dakramen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning is op grond van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (WABO) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod op te nemen voor iets dat bij wet vergunningsvrij is. Het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst biedt ook geen bescherming. Een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen private partijen en kan daarom niet worden gehandhaafd door de gemeente. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
5	Verzocht wordt rekening te houden met de hoogteverschillen tussen de nieuwbouw en de bestaande gebouwen.	Bij de ontwikkeling van de locatie van de Merenhoef is uitvoerig nagedacht over de hoogte van de nieuwbouw. Mede gezien de reactie van de klankbordgroep is ervoor gekozen de overgang van het bestaande gebouw naar de woningen 'vriendelijker' te maken door de nu voorgestelde verspringing van de hoogtes en ter hoogte van de woningen aan de Maarsseveensevaart te kiezen voor grondgebonden woningen van 1 bouwlaag met kap.	geen
6	Verzocht wordt om informatie over de mogelijke afname van (zon)licht in de achtertuinten van de woningen aan de Maarsseveensevaart door het bouwen van een extra verdieping op de aanleunwoningen.	Op 8 februari 2016 heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen en het schaduwonderzoek aan de klankbordgroep overhandigd. Het schaduwonderzoek zal onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het schaduwonderzoek blijkt dat gedurende het overgrote deel van het jaar en vooral in de maanden dat bewoners buiten willen zitten, geen sprake is van schaduw in de tuin door de nieuwbouw.	toelichting
7	Verzocht wordt om informatie over de zichtlijnen vanuit de nieuwbouw richting de achtertuinten van de woningen aan de Maarsseveensevaart.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 onder algemene opmerkingen. Op 8 februari 2016 heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen aan de klankbordgroep	geen

		overhandigd.	
8	Verzocht wordt rekening te houden met mogelijke schade aan de bestaande bebouwing door de bouwwerkzaamheden.	Een bestemmingsplan geeft geen informatie over de funderings-techniek die zal worden toegepast. De gemeente kan aan de manier van funderen ook niet op een andere manier eisen stellen. Zie verder punt 2 en 4 van de algemene opmerkingen.	geen
9	Door het vernietigen van de groene entree tot Maarssen verslechterd het woon en leefklimaat van de wijk en de ecologische habitat van flora en fauna. Daarnaast neemt het zicht op de woningen aan de Maarsseveensevaart sterk toe door het weghalen van begroeiing.	Door de ontwikkeling van de Merenhoef zal het aanzicht van het gebied veranderen. Het maatschappelijk belang dat gediend wordt met deze ontwikkeling is van dien aard dat het de wijziging naar onze mening rechtvaardigt. In overleg met de klankbord-groep zijn er een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd in het plan. Gezien de nieuwe inrichting van het terrein met een geluidwal van ten minste 3,20m tussen de tuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en het parkeerterrein en daarnaast een geluidscherm van 2,50m langs de Plesmanlaan, zal er geen zicht zijn op de woningen aan de Maarsseveensevaart. Er zal een dwarsdoorsnede van het nieuw aan te leggen parkeerterrein worden toegevoegd aan de verbeelding. De gemeente deelt de mening niet dat de ontwikkeling een vermindering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Hiervoor zijn de nodige onderzoeken verricht die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd. Ten aanzien van de flora en fauna is een verkenend ecologisch onderzoek uitgevoerd met een aanvullend vleermuizenonderzoek. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de voorgenomen ontwikkelingen geen aantasting geeft aan beschermde flora en fauna.	Verbeelding
10	Door het toevoegen van een HOED verwachten bewoners een toename van verkeer.	Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de toe te voegen functies is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", d.d. oktober 2012. Op basis van deze landelijk aanvaarde kengetallen worden aan de verschillende functies (wooneenheden, HOED, apotheek en de beschikbare parkeerplekken) een verkeersgeneratie toegekend. Hierbij wordt ook een verdeling gemaakt over de dag-, avond- en nachtperiode. De verkeersaantrekkende werking is passend bevonden. Er worden ook voldoende extra parkeerplaatsen aangelegd om in de behoefte te voorzien. Voor de verkeersaantrekkende werking en geluiden t.a.v. de bedrijfsmatige functie is uitgegaan van de normen in het Activiteitenbesluit. In het akoestische onderzoek naar de externe effecten van de ontwikkeling (bijlage 3 bij de Toelichting) behorende	geen

		bij het ontwerpbestemmingsplan, is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking berekend en beoordeeld. In aanvulling hierop heeft ingenieursbureau Aveco de Bondt deze rapportage aangevuld met de geluidbelasting vanwege het parkeren (piekgeluiden). Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart ruimschoots voldoet aan de hiervoor geldende normen.	
11	Verzocht wordt om informatie over de erfafscheiding die zal worden aangebracht tussen de woningen en het terrein van de Merenhoef.	Een bestemmingsplan geeft informatie over de maximale hoogtes van erfafscheidingen maar niet over het soort erfafscheiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een erfafscheiding komt. Hoe deze eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen. Daarbij willen wij aantekenen dat een natuurlijk erfafscheiding, zoals bomen of struiken, niet aan maximale hoogte zijn verbonden.	geen
12	Verzocht wordt duidelijkheid te geven over de bestemming van de doorsteek naar de Maarsseveensevaart tussen nummer 44 en 46.	Het perceel tussen de woningen Maarsseveensevaart 44 en 46 wordt buiten de plangrens gehouden zodat de huidige bestemming in het bestemmingsplan Maarssendorp woongebied van kracht blijft. In de bodem bevinden zich belangrijke kabels en leidingen hetgeen bebouwing op het perceel (ook vergunningsvrije bebouwing) ongewenst maakt. De geldende bestemming biedt een goede bescherming.	Verbeelding

2.6 Reclamant 6

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Het proces voor het tot stand komen van het bestemmingsplan voldoet niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een klankbordgroep gevormd die heeft ingestemd met het concept bestemmingsplan. In overleg met de klankbordgroep zou dit concept bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Bij de ter inzage legging bleek echter dat het ter inzage gelegde bestemmingsplan afweek van het in de klankbordgroep besproken bestemmingsplan. Over de afwijkingen is de klankbordgroep niet geïnformeerd of geconsulteerd.	Voor de opstelling van het (concept) ontwerpbestemmingsplan zijn de regels in afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gevolgd en artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat er sprake zou zijn van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is onjuist.	geen
2	Volgens het concept bestemmingsplan heeft het perceel tus-	Het perceel tussen de woningen Maarsseveensevaart 44 en 46	Verbeelding

	sen Maarsseveensevaart 44 en 46 de bestemming 'Wonen' en mag er op dit perceel niet gebouwd worden. In het ter inzage gelegde bestemmingsplan is op het perceel een aanduiding BG opgenomen en mag op het perceel een bijgebouw gebouwd worden in tegenstelling tot eerdere toezegging.	wordt buiten de plangrens gehouden zodat de huidige bestemming in het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied van kracht blijft. In de bodem bevinden zich belangrijke kabels en leidingen hetgeen bebouwing op het perceel (ook vergunningsvrije bebouwing) ongewenst maakt. De geldende bestemming biedt een goede bescherming.	
3	In het concept bestemmingplan dat is voorgelegd aan de klankbordgroep is de goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen achter de Maarsseveensevaart respectievelijk 6 en 7 meter. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan hebben deze woningen een goot- en nokhoogte van 7 en 8 meter. Door de verhoging van maximaal 2 meter wordt het zicht vanuit de tuinen van de bestaande woningen drastisch verstoord met een vermindering van het woon- en leefklimaat tot gevolg.	De goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen worden verlaagd naar 6m goothoogte aan de voorzijde en 3m goothoogte aan de achterzijde en 7m nokhoogte, conform de eerdere kaarten van 7 juli 2015.	Verbeelding
4	De maximale hoogte van de aanleunwoningen is zonder overleg met de klankbordgroep verhoogd van 12 naar 13 meter. Deze verhoging verstoort het uitzicht vanuit de bestaande tuinen. Doordat de tuin op het zuidoosten is gelegen hebben deze verhogingen tevens een vermindering van zoninval tot gevolg.	De hoogte van het gebouw waar de aanleunwoningen komen wordt mede bepaald door de dikte van de verdiepingsvloeren en de dakbedekking. Nadere bestudering van de concept bouwtekeningen heeft uitgewezen dat het wenselijk is om een extra marge van 0,50cm aan te houden. De bouwhoogte wordt verlaagd van 13m naar 12,50m. In de praktijk zal waarschijnlijk slecht 0,30cm nodig zijn. Op 8 februari heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen en het schaduwonderzoek aan de klankbordgroep overhandigd. Het schaduwonderzoek zal onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het schaduwonderzoek blijkt dat gedurende het overgrote deel van het jaar en vooral in de maanden dat bewoners buiten willen zitten, geen sprake is van schaduw in de tuin door de nieuwbouw.	Verbeelding en toelichting
5	Uit paragraaf 4.2.1.2 blijkt dat de geluidsoverlast die te verwachten is als gevolg van de ontwikkeling te hoog is en dat daarvoor maatregelen getroffen moeten worden. Dit is een schending van de maximaal toegestane geluidsbelasting. Ook hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van de cliënt van de inspreker verminderd.	Het akoestisch rapport geeft via een rekenmodel een simulatie van de toekomstige situatie in prognose jaar 2025 weer. Uit de simulatie blijkt dat bij enkele gevelzijden van de nieuwbouw een geluidsbelasting zal optreden van boven de voorkeursgrenswaarde. Voor de nieuwe woningen aan deze gevelzijden neemt het college van B&W een hogere waarde besluit. Het genoemde besluit hogere grenswaarden is niet op de bestaande woningen van toepassing. Voor deze bestaande woningen blijft de geluidsbelasting binnen de daarvoor geldende norm.	geen

6	Door de aanwezigheid van een huisartsenpost en een apotheek in het plan wordt de parkeerbelasting van de bestaande wijk ernstig verhoogd. De in het bestemmingsplan opgenomen toelichting die aangeeft dat de parkeernorm voor de zorgwoningen verlaagd kan worden houdt hier geen rekening mee. De uitbreiding van de huisartsenpost zal ervoor zorgen dat meer mensen naar het gebied komen en een verhoging van de parknorm op basis hiervan is niet meegenomen. Gevreesd wordt dat bezoekers bij een gebrek aan de parkeerplaatsen zullen uitwijken naar de omliggende wijk met overlast tot gevolg.	Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de toe te voegen functies is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", d.d. oktober 2012. Op basis van deze landelijk aanvaarde kengetallen worden aan de verschillende functies (wooneenheden, HOED, apotheek en de beschikbare parkeerplekken) een verkeersgeneratie toegekend. Hierbij wordt ook een verdeling gemaakt over de dag-, avond- en nachtperiode. De verkeersaantrekkende werking is passend bevonden. Er worden ook voldoende extra parkeerplaatsen aangelegd om in de behoefte te voorzien. Voor de verkeersaantrekkende werking en geluiden t.a.v. de bedrijfsmatige functie is uitgegaan van de normen in het Activiteitenbesluit. In het akoestische onderzoek naar de externe effecten van de ontwikkeling (bijlage 3 bij de Toelichting) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking berekend en beoordeeld. In aanvulling hierop heeft ingenieursbureau Aveco de Bondt deze rapportage aangevuld met de geluidbelasting vanwege het parkeren (piekgeluiden). Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart ruimschoots voldoet aan de hiervoor geldende normen.	geen
7	Inspreker wil graag gehoord worden om zijn zienswijze mondeling toe te lichten.	Voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad zal een afvaardiging van de raad (commissie) een aparte openbare vergadering beleggen om het ontwerpbestemmingsplan, de ingediende zienswijzen en het antwoord van het college van B&W hierop te bespreken. Voorafgaand aan de vergadering is het mogelijk om gebruik te maken van het spreekrecht. Tijdens het spreekrecht kunnen de zienswijzen nader worden bepleit en toegelicht. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend ontvangt t.z.t. een uitnodiging van de griffie om bij de vergadering van de raadscommissie aanwezig te zijn.	geen
8	Inspreker geeft aan dat zijn cliënt het meeste overlast ervaart van de voorgenomen plannen en dat daarmee niet voldaan wordt aan het evenredigheidsbeginsel.	De onderzoeken die zijn uitgevoerd tonen aan dat voldaan wordt aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.	geen
9	De gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd waarom ze heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit temeer omdat de gemeente door het instellen van de klank-	Wij delen de mening, dat de gemeente een onjuiste belangenafweging heeft gemaakt, niet. Er heeft voldoende aanvullen onderzoek plaatsgevonden om aan te tonen dat deze ontwikkeling	geen

	bordgroep het vertrouwen heeft gewekt dat ze haar beweegredenen aan de klankbordgroep bekend zou maken. Dit heeft ze bij de laatste aanpassingen niet gedaan. De gemeente heeft een onjuiste belangen afweging gemaakt en op geen enkele manier rekening gehouden met de belangen van de cliënt.	voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De verschillende belangen zijn afgewogen en op grond daarvan zijn keuzes gemaakt. Dat bepaalde keuzes niet overeenstemmen met de wensen die omwonenden hebben wil niet zeggen dat de afweging onjuist was. De Wet ruimtelijke ordening biedt voldoende momenten om het eigen belang nader te bepleiten en uiteindelijk voor te leggen aan de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten.	
10	Verzocht wordt op basis van artikel 7:15 Awb om de gemaakte kosten in verband met het indienen van de zienswijze te vergoeden.	Een tegemoetkoming in de kosten voor het indienen van een zienswijze op een ontwerpbesluit is niet aan de orde.	geen

2.7 Reclamant 7

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Verzocht wordt om ten minste 1 bomenrij tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de grondgebonden woningen te handhaven en een strook van 3 meter de bestemming Groen te geven gemeten vanaf de erfafscheiding.	Tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de achtertuinen van de grondgebonden woningen komt geen strook met de bestemming Groen. Het aanbrengen van een formele groenstrook is vanuit het oogpunt van beheer niet handhaafbaar. De erfgrens van de grondgebonden woningen sluit aan bij de erfgrens van de woningen aan de Maarsseveensevaart. Zie verder punt 3 van de algemene opmerkingen.	geen
2	Verzocht wordt de grondgebonden woningen vast te leggen op een goothoogte van maximaal 3 meter met een lessenaarsdak oplopend tot maximaal 6 meter aan de voorzijde van de woningen.	De goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen worden verlaagd naar 6m goothoogte aan de voorzijde en 3m goothoogte aan de achterzijde en 7m nokhoogte, conform de eerdere kaarten van 7 juli 2015.	verbeelding
3	Verzocht wordt het lessenaarsdak van de grondgebonden woningen met sedum te beplanten.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
4	Verzocht wordt om de mogelijkheid dakramen of dakkapellen aan te brengen in het deel van het dakvlak dat zicht heeft op de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart uit te sluiten.	Het plaatsen van dakramen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning is op grond van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (WABO) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod op te nemen voor iets dat bij wet vergunningsvrij is. Het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst biedt ook geen bescherming. Een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen private partijen en kan daarom niet worden gehandhaafd door de gemeente.	geen

		Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	
5	Verzocht wordt de grondgebonden woningen verder van de achtertuinen af te leggen door de ruimte aan de voorkant waar nu de tuin is gesitueerd te laten vervallen.	Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk het bouwvlak voor de grondgebonden woningen te verleggen. Mede gezien het feit dat een dergelijk verschuiving qua zicht vanuit de woningen aan de Maarsseveensevaart geen noemenswaardig effect zal hebben.	geen
6	Verzocht wordt de grondgebonden woningen ook de bestemming Wonen-zorgwonen toe te kennen omdat een andere bestemming eventueel geluidoverlast kan veroorzaken.	De woningen zijn bestemd conform het verwachte gebruik, namelijk wonen. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. Dat bewoners (jongeren en ouderen) met een mogelijke zorgbehoefte minder geluid maken dan bewoners zonder zorgbehoefte is een onjuiste aanname.	geen
7	Verzocht wordt de erfafscheiding tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en het terrein van de Merenhoef niet hoger te maken dan 2 meter en een groen karakter te geven.	Een bestemmingsplan geeft informatie over de maximale hoogtes van erfafscheidingen maar niet over het soort erfafscheiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een erfafscheiding komt. Hoe deze eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen. Daarbij willen wij aantekenen dat een natuurlijk erfafscheiding, zoals bomen of struiken, niet aan maximale hoogte zijn verbonden.	geen
8	Verzocht wordt om informatie over de mogelijke afname van (zon)licht in de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart door het bouwen van een extra verdieping op de aanleunwoningen.	Op 8 februari 2016 heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen en het schaduwonderzoek aan de klankbordgroep overhandigd. Het schaduwonderzoek zal onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het schaduwonderzoek blijkt dat gedurende het overgrote deel van het jaar en vooral in de maanden dat bewoners buiten willen zitten, geen sprake is van schaduw in de tuin door de nieuwbouw.	Toelichting
9	Verzocht wordt rekening te houden met mogelijke schade aan de bestaande bebouwing door de bouwwerkzaamheden.	Een bestemmingsplan geeft geen informatie over de funderingstechniek die zal worden toegepast. De gemeente kan aan de manier van funderen ook niet op een andere manier eisen stellen. Zie verder punt 2 en 4 van de algemene opmerkingen.	geen
10	Bezwaar tegen de aanduiding "bijgebouw" op de doorsteek naar de Maarsseveensevaart tussen nummer 44 en 46. De strook is te smal voor een gebouw waardoor het "gepropt" zal aanvoelen tussen de vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er zorgen over de vormgeving, het zicht op het gebouw vanuit de naastgelegen tuinen, de afname van (zon)licht in de naastgelegen tuinen, het gebruik als stalling voor brommers en containers met geluidoverlast tot gevolg, onduidelijk is waar de toegangspaden en toegang tot het gebouw komt.	Het perceel tussen de woningen Maarsseveensevaart 44 en 46 wordt buiten de plangrens gehouden zodat de huidige bestemming in het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied van kracht blijft. In de bodem bevinden zich belangrijke kabels en leidingen hetgeen bebouwing op het perceel (ook vergunningsvrije bebouwing) ongewenst maakt. De geldende bestemming biedt een goede bescherming.	verbeelding

2.8 Reclamant 8

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Hebben bezwaar tegen de verhoging van de goot- en nokhoogtes van de grondgebonden woningen mede omdat deze woningen qua peil al 50cm hoger liggen dan de woningen aan de Maarsseveensevaart. Verzocht wordt de goot- en nokhoogtes te verlagen.	De goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen worden verlaagd naar 6m goothoogte aan de voorzijde en 3m goothoogte aan de achterzijde en 7m nokhoogte, conform de eerdere kaarten van 7 juli 2015.	Verbeelding
2	Verzocht wordt om informatie over de zichtlijnen vanuit de nieuwbouw richting de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart 40 t/m 60.	Op 8 februari 2016 heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen en het schaduwonderzoek aan de klankbordgroep overhandigd. Het schaduwonderzoek zal onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het schaduwonderzoek blijkt dat gedurende het overgrote deel van het jaar en vooral in de maanden dat bewoners buiten willen zitten, geen sprake is van schaduw in de tuin door de nieuwbouw.	Toelichting
3	Verzocht wordt een groene strook aan te houden tussen de grondgebonden woningen en de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart.	Tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de achtertuinen van de grondgebonden woningen komt geen strook met de bestemming Groen. Het aanbrengen van een formele groenstrook is vanuit het oogpunt van beheer niet handhaafbaar. De erfgrens van de grondgebonden woningen sluit aan bij de erfgrens van de woningen aan de Maarsseveensevaart. Zie verder punt 3 van de algemene opmerkingen.	Geen
4	Verzocht wordt de daken van de grondgebonden woningen met sedum te bekleden.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	Geen
5	Verzocht wordt om de mogelijkheid dakramen of dakkapellen aan te brengen in het deel van het dakvlak dat zicht heeft op de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart uit te sluiten.	Het plaatsen van dakramen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning is op grond van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (WABO) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod op te nemen voor iets dat bij wet vergunningsvrij is. Het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst biedt ook geen bescherming. Een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen private partijen en kan daarom niet worden gehandhaafd door de gemeente. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	Geen
6	Verzocht wordt om meer informatie over de de doorgang van de Merenhoef naar de Maarsseveensevaart tussen nummer 44	Het perceel tussen de woningen Maarsseveensevaart 44 en 46 wordt buiten de plangrens gehouden zodat de huidige bestem-	Verbeelding

	en 46. Wordt het nu tuin of toch wonen.	ming in het bestemmingsplan Maarssen dorp woongebied van kracht blijft. In de bodem bevinden zich belangrijke kabels en leidingen hetgeen bebouwing op het perceel (ook vergunningsvrije bebouwing) ongewenst maakt. De geldende bestemming biedt een goede bescherming.	
7	Verzocht wordt om meer informatie over de erfafscheiding (aanzien en karakter) tussen het terrein van de Merenhoef en de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart.	Een bestemmingsplan geeft informatie over de maximale hoogtes van erfafscheidingen maar niet over het soort erfafscheiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een erfafscheiding komt. Hoe deze eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen. Daarbij willen wij aantekenen dat een natuurlijk erfafscheiding, zoals bomen of struiken, niet aan maximale hoogte zijn verbonden.	Geen
8	Verzocht wordt rekening te houden met mogelijke schade aan de bestaande bebouwing door de bouwwerkzaamheden.	Een bestemmingsplan geeft geen informatie over de funderingstechniek die zal worden toegepast. De gemeente kan aan de manier van funderen ook niet op een andere manier eisen stellen. Zie verder punt 2 en 4 van de algemene opmerkingen.	Geen

2.9 Reclamant 9

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	In het achterste deel van de achtertuin van Maarsseveensevaart 60 zijn 2 officiële uitgangen die behouden zouden blijven. Dit komt niet terug in het bestemmingsplan.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
2	Verzocht wordt informatie te geven over het rooien van de groenvoorziening en de nieuwe aanplant tussen de grondgebonden woningen en de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 en 3 van de algemene opmerkingen.	geen
3	Worden de wortels van bomen en struiken die in de achtertuin liggen ook verwijderd door de ontwikkelaar.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 en 3 van de algemene opmerkingen.	geen
4	Wanneer is er inspraak over de erfafscheiding tussen de grondgebonden woningen en de achtertuinen.	Een bestemmingsplan geeft informatie over de maximale hoogtes van erfafscheidingen maar niet over het soort erfafscheiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een erfafscheiding komt. Hoe deze eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen. De initiatiefnemer is niet verplicht inspraak te geven op het soort erfafscheiding.	geen
5	Verzocht wordt om de mogelijkheid dakramen of dakkapellen aan te brengen in het deel van het dakvlak dat zicht heeft op	Het plaatsen van dakramen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning is op grond van de Wet Algemene Bepaling Om-	geen

	de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart uit te sluiten bv door middel van een kettingbeding.	gevingsrecht (WABO) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod op te nemen voor iets dat bij wet vergunningsvrij is. Het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst biedt ook geen bescherming. Een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen private partijen en kan daarom niet worden gehandhaafd door de gemeente. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	
--	--	---	--

2.10 Reclamanten 10

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Verzocht wordt om ten minste 1 bomenrij tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de grondgebonden woningen te handhaven en een strook van 3 meter de bestemming Groen te geven gemeten vanaf de erfafscheiding.	Tussen de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart en de achtertuinen van de grondgebonden woningen komt geen strook met de bestemming Groen. Het aanbrengen van een formele groenstrook is vanuit het oogpunt van beheer niet handhaafbaar. De erfgrans van de grondgebonden woningen sluit aan bij de erfgrans van de woningen aan de Maarsseveensevaart. Zie verder punt 3 van de algemene opmerkingen.	geen
2	Verzocht wordt de grondgebonden woningen vast te leggen op een goothoogte van maximaal 3 meter met een lessenaarsdak oplopend tot maximaal 6 meter aan de voorzijde van de woningen.	De goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen worden verlaagd naar 6m goothoogte aan de voorzijde en 3m goothoogte aan de achterzijde en 7m nokhoogte, conform de eerdere kaarten van 7 juli 2015.	Verbeelding
3	Verzocht wordt het lessenaarsdak van de grondgebonden woningen met sedum te beplanten.	Een bestemmingsplan geeft hierover geen informatie. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
4	Verzocht wordt om de mogelijkheid dakrampen of dakkapellen aan te brengen in het deel van het dakvlak dat zicht heeft op de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart uit te sluiten.	Het plaatsen van dakrampen en dakkapellen aan de achterzijde van een woning is op grond van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (WABO) en het daaraan verbonden Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Het is niet mogelijk in het bestemmingsplan een verbod op te nemen voor iets dat bij wet vergunningsvrij is. Het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst biedt ook geen bescherming. Een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen private partijen en kan daarom niet worden gehandhaafd door de gemeente. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen.	geen
5	Verzocht wordt de erfafscheiding tussen de achtertuinen van	Een bestemmingsplan geeft informatie over de maximale hoogtes	geen

	de woningen aan de Maarsseveensevaart en het terrein van de Merenhoef niet hoger te maken dan 2 meter en een groen karakter te geven.	van erfafscheidingen maar niet over het soort erfafscheiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er een erfafscheiding komt. Hoe deze eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. Zie verder punt 2 van de algemene opmerkingen. Daarbij willen wij aantekenen dat een natuurlijk erfafscheiding, zoals bomen of struiken, niet aan maximale hoogte zijn verbonden.	
6	Verzocht wordt om informatie over de mogelijke afname van (zon)licht in de achtertuinen van de woningen aan de Maarsseveensevaart door het bouwen van een extra verdieping op de aanleunwoningen.	Op 8 februari 2016 heeft de initiatiefnemer foto's met zichtlijnen en het schaduwonderzoek aan de klankbordgroep overhandigd. Het schaduwonderzoek zal onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het schaduwonderzoek blijkt dat gedurende het overgrote deel van het jaar en vooral in de maanden dat bewoners buiten willen zitten, geen sprake is van schaduw in de tuin door de nieuwbouw.	Toelichting
7	Verzocht wordt rekening te houden met mogelijke schade aan de bestaande bebouwing door de bouwwerkzaamheden.	Een bestemmingsplan geeft geen informatie over de funderingstechniek die zal worden toegepast. De gemeente kan aan de manier van funderen ook niet op een andere manier eisen stellen. Zie verder punt 2 en 4 van de algemene opmerkingen.	geen

2.11 Reclamanten 11

nr	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
1	Insprekers zijn zeer ongelukkig met de thans voorliggende verbouwingsplannen van woonzorgcentrum De Merenhoef omdat het woon- en leefgenot hiermee verder achteruit gaat. Insprekers benoemen de verslechtering die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden van de woon- en leefomgeving.	Door de ontwikkeling van de Merenhoef zal het aanzicht van het gebied veranderen. Het maatschappelijk belang dat gediend wordt met deze ontwikkeling is van dien aard dat het de wijziging naar onze mening rechtvaardigt. De gemeente deelt de mening niet dat de ontwikkeling een vermindering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Bij de massastudie en opstelling van het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de omgeving en zijn de nodige onderzoeken verricht die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd. Daarnaast zijn naar aanleiding van de klankbordgroepbijeenkomsten een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. Dat de veranderingen van de afgelopen jaren als verslechtering worden getypeerd nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
2	De realisatie van het parkeerterrein achter de woningen van de Maarsseveensevaart zal tot extra geluidoverlast in de tuinen	De effecten van de beoogde nieuwbouw op de omgeving zijn onderzocht door ingenieursbureau Aveco de Bondt en verwerkt in	geen

	leiden door mogelijke hangjongeren en personeelsleden die dag en nacht gebruik maken van het terrein (autobewegingen, dichtslaande portieren, praten etc).	de rapportage met titel "Akoestisch onderzoek externe effecten ontwikkeling Merenhoef te Maarssen" en kenmerk JWH/197 11.0984 van 23 september 2014. Het geluid vanwege voertuigbewegingen die veroorzaakt worden door de bedrijfsmatige functies, is getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) op de dichtst bij gelegen woning niet overschreden zal worden. Daarnaast zal de nieuwe geluidwal, welke de parkeerplaatsen richting de Maarsseveensevaart begrenst, het geluid vanwege parkeeractiviteiten reduceren. Er wordt daarmee voldaan aan de wettelijke normen.	
3	De insprekers hebben twijfels bij de geluidafschermende werking van het geluidscherm van 1,50m in verhouding tot de huidige aarden wal. De geluidwerende werking van het groen die zal worden weg is niet meegenomen bij de geluidberekeningen.	Na een uitwerking van de grondbalans en de daarmee samenhangende verhoging van het parkeerterrein zal langs de Plesmanlaan een geluidscherm van 2,5 meter hoog worden geplaatst. Tussen de woningen en het parkeerterrein komt een nieuwe geluidwal van ten minste 3,20 met (gemeten vanaf peil Plesmanlaan). Doordat het 2,5 meter hoge geluidscherm zich veel dichterbij de Plesmanlaan bevindt dan (de top van) de huidige geluidwal, is het afschermende effect gelijkwaardig of zelfs beter dan in de huidige situatie. De afschermende werking van groen is akoestisch gezien niet groot. Zeker niet in verhouding tot de geluidwal en geluidscherm.	geen
4	Door het weghalen van het groen en het afgraven van de wal komt er zicht op het Avia benzinestation, verdwijnt de ecologische habitat voor veel flora en fauna en verdwijnt de luchtzuiverende werking van het groen.	Exacte metingen hebben aangegeven dat de huidige geluidwal qua hoogte varieert van 3 meter naar 3,60 meter. De nieuwe geluidwal wordt ten minste 3,20 meter (gemeten vanaf peil Plesmanlaan) en zal groen worden ingericht. Het zicht op het brandstofverkooppunt zal in de toekomstige situatie daarom niet verschillen met de huidige situatie. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat het bestaande groen geen beschermde status heeft. Hetzelfde geldt voor de aanwezige fauna. Door de nieuwe geluidwal groen in te richten wordt een nieuwe plek gecreëerd voor de flora en fauna. De luchtzuiverende werking van de huidige geluidwal is niet van dien aard dat het een meetbaar effect heeft.	geen
5	Door het verhoogd aanleggen van het parkeerterrein zal de groene entree naar het dorp ernstig worden aangetast.	Langs de Plesmanlaan komt een geluidscherm van 2,5 meter hoog in plaats van 1,5 meter. Dit scherm neemt het zicht weg op het parkeerterrein en de geparkeerde auto's. De afmeting wordt opgenomen op de verbeelding. Wij hebben de ontwikkelaar verzocht bij de keuze voor een scherm rekening te houden met het beeld als men Maarssen binnen komt rijden. Zie ook punt 19.	Verbeelding

6	Rekentechisch zal het geluidsrapport wellicht kloppen maar in de bestaande situatie is al sprake van veel overlast vooral door vrachtwagens, bouwverkeer, toename verkeer door allerlei woningbouwontwikkelingen, sluipverkeer, recreatief verkeer. Daar komt deze ontwikkeling en vooral de vestiging van een HOED bij.	Bij de akoestische berekeningen is voor wat betreft de verkeersgegevens uitgegaan van de situatie in prognosejaar 2025. Deze zijn gebaseerd op het Verkeersmodel Regio Utrecht (VRU versie 3.02). In het verkeersmodel zijn de relevante ruimtelijke ontwikkelingen en de daardoor veroorzaakte verkeersgeneratie meegenomen. Voor de verkeersaantrekkende werking en geluiden t.a.v. de bedrijfsmatige functie is uitgegaan van de normen in het Activiteitenbesluit. Wij kunnen niet ontkennen dat het verkeer de afgelopen decennia is toegenomen, echter onderzoek wijst uit dat de milieuhygiënische aspecten nog steeds binnen de Europese normen vallen en deze ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is.	geen
7	Op pagina 20 staat dat de geluidbelasting van de verkeersbewegingen op de achtergevels van de woningen is onderzocht maar er blijkt niet uit of rekening is gehouden met de tijden waarop de geluidbelastingen optreden en of zaken als stemgeluid, deuren dichtslaan, wegrijden en de geluiddempende werking van het groen dat wordt verwijderd ook mee zijn genomen. Er bestaat een groot verschil tussen parkeren ten behoeve van wonen dan ten behoeve van bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen en hier wordt in het geluidrapport aan voorbij gegaan.	Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de toe te voegen functies is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", d.d. oktober 2012. Op basis van deze landelijk aanvaarde kengetallen worden aan de verschillende functies (wooneenheden, HOED, apotheek en de beschikbare parkeerplekken) een verkeersgeneratie toegerekend. Hierbij wordt ook een verdeling gemaakt over de dag-, avond- en nachtperiode. De nieuwe geluidwal, die de parkeerplaatsen richting de Maarsseveensevaart begrenst, zal het geluid vanwege parkeeractiviteiten reduceren. De afschermdende werking van groen is akoestisch gezien niet groot. Zeker niet in verhouding tot de geluidwal en geluidscherm.	geen
8	Er is vernomen dat de nieuwe keermuur niet lager zou worden dan de aarden wal die nu een hoogte heeft van circa 3,60m. De op pagina 20 en 21 genoemde maat van 2,50m is dus beduidend lager. Verzocht wordt de hoogte van 3,60 m aan de zijde van de achtertuinen op te nemen.	Exacte metingen van de bestaande geluidwal wijst uit dat de hoogte wisselend is. Op sommige plekken is deze 3,6 meter maar over het algemeen is deze lager. In de nieuwe situatie worden twee geluidafschermende maatregelen getroffen, namelijk de aanleg van een geluidscherm en de aanleg van een nieuwe geluidwal. Een geluidscherm heeft een hoger afschermd vermogen dan een geluidwal. Daarom moet bij geluidberekeningen in geval van een geluidwal een zogenaamde profielcorrectie van 2 dB(A) worden toegepast. Een geluidscherm geeft bij dezelfde hoogte dus een 2 dB hogere reductie dan een geluidwal. Door ingenieursbureau Aveco de Bondt is berekend dat met een combinatie van een geluidscherm van ten minste 2,5 meter hoog langs de Dr. Plesmanlaan en een geluidwal van ten minste 3,2 meter hoog langs het parkeerterrein, de geluidbelasting op de achtergevel van de woningen aan de Maarsseveensevaart gelijk	Verbeelding en regels

		blijft of lager zal zijn dan in de huidige situatie. Deze maatregelen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.	
9	In de onderzoeken is geen rekening gehouden met geuroverlast, parkeren in de zin van bedrijfslawaai (o.a. HOED).	De onderzoeken zijn mede in het licht van de zienswijzen nogmaals onder loep genomen door de Omgevingsdienst Regio Utrecht en er zijn geen onvolkomenheden geconstateerd. Ten aanzien van uitlaatgassen op parkeerterreinen moet ten minste een afstand van 10m tot de woning worden aangehouden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Ook aan de richtafstanden van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt ruimschoots voldaan. In het akoestische onderzoek naar de externe effecten van de ontwikkeling (bijlage 3 bij de Toelichting) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking berekend en beoordeeld. In aanvulling hierop heeft ingenieursbureau Aveco de Bondt deze rapportage aangevuld met de geluidbelasting vanwege het parkeren (piekgeluiden). Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de achtergevels van de woningen aan de Maarsseveensevaart ruimschoots voldoet aan de hiervoor geldende normen.	Toelichting
10	In de planregels moet worden geborgd dat de natuurlijke buffer die nu wordt verwijderd, door een vergelijkbare voorziening wordt vervangen. Voorstel is om de huidige situatie achter de woningen 66 t/m 78 in stand te laten. Er is naar de mening van de insprekers nog ruimte op het eigen terrein van Merenhoef om extra parkeerplaatsen te maken.	Om parkeeroverlast in de omgeving van het woon-zorg-complex te voorkomen is het van belang om voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren. Om aan de vastgestelde parkeernormen te kunnen voldoen is het noodzakelijk dat naast de parkeerplaatsen die op het terrein van De Merenhoef worden aangelegd, de bestaande geluidwal als parkeerterrein wordt ingericht.	geen
11	Is onderzocht of een ondergrondse parkeergarage financieel haalbaar is hetgeen in het kader van behoorlijk bestuur (Awb) noodzakelijk is (er moeten meerdere opties worden onderzocht).	Het aanleggen van een geheel of half ondergrondse parkeergarage is zeer kostbaar en drukt zwaar op de exploitatie. Gezien de eis van de gemeente om 30% sociale woningbouw te realiseren en de rest van de woningen niet binnen het zeer hoge prijssegment vallen, is de aanleg van een parkeergarage niet haalbaar.	geen
12	Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de noodzaak van een HOED met het risico op leegstand.	Ontwikkelingen moeten tegenwoordig worden beoordeeld op grond van de Duurzame Verstedelijkingsladder. Deze ladder is in het leven geroepen om te voorkomen dat er voor leegstand wordt gebouwd. Er is al lange tijd vraag naar een centrale locatie voor een HOED in Maarssen-dorp. De initiatiefnemer is ook met zorgverleners in gesprek. Mocht de HOED er niet komen dan kan de betreffende ruimte worden ingevuld als woonruimte. Er zal dus geen sprake zijn van nieuwbouw voor leegstand.	geen

13	Hoe verhouden de parkeernormen zich met de mogelijkheid dat de grondgebonden woningen als gewone woningen en niet als seniorenwoningen worden aangeboden. De normen voor seniorenwoningen zijn immers lager dan voor gewone woningen.	Niet alleen de doelgroep maar ook de omvang of prijsklasse van een woning bepalen de parkeernorm. De betreffende grondgebonden woningen voldoen aan de daarvoor geldende norm.	geen
14	Is er bij de beoordeling van luchtkwaliteit rekening gehouden met andere lopende en toekomstige projecten in deze omgeving (optelsom). Is er rekening gehouden met stikstof? Hoe is omgegaan met het feit dat er steeds meer sprake lijkt te zijn van hogere normen in Nederland? Op welke manier heeft u hiermee rekening gehouden?	Het plan is getoetst aan de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Hierin zijn de grenswaarden vastgelegd, waaraan moet worden voldaan. Hierbij is in eerste instantie getoetst of het plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien het aantal extra woningen en de toegevoegde activiteiten is geconstateerd dat het plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wat betreft de luchtkwaliteitseisen vindt zowel toetsing aan fijn stof (PM ₁₀) als stikstof (NO ₂) plaats. Daarnaast blijkt uit de Monitoring NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) dat de concentratie fijn stof (PM ₁₀) en stikstof (NO ₂) ter plaatse van het plangebied zich ruim onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m ³ bevindt (zie ook https://www.nsl-monitoring.nl/). Er is naar onze mening geen sprake van hogere normen voor luchtkwaliteit specifiek voor Nederland.	geen
15	Op pagina 30 staat vermeld dat door het project geen significante verkeerstoename zal ontstaan terwijl elders staat dat door de toevoeging van functies er sprake is van een toename van verkeer. Dat spreekt elkaar tegen. Tijdens de spijtijden is de verkeersdruk momenteel al enorm dus iedere toevoeging is duidelijk merkbaar.	Er is een duidelijk verschil tussen “verkeerstoename” en “significante verkeerstoename”. Bij een significante verkeerstoename is er sprake van een dusdanige vermeerdering van het aantal verkeersbeweging, die geheel toe te schrijven is aan de ontwikkeling, dat het een direct en duidelijk waarneembaar effect heeft. In dit geval is er al sprake van een bestaande verkeersdruk in de spitsuren. De verkeerstoename zal enig effect hebben op de bestaande verkeersdruk maar geen verkeersinfarct tot gevolg hebben. Daarbij dient worden opgemerkt dat de bestaande verkeersdruk zich manifesteert in de spits. De doelgroep waarvoor het overgrote deel van de woningen bedoelt is zal zich naar grote waarschijnlijkheid niet in de spitsuren bewegen.	geen
16	Verzocht wordt de conclusie van de m.e.r. beoordeling voor te leggen aan de m.e.r. commissie aangezien het woon- en leefklimaat wel degelijk negatief beïnvloed wordt door o.a. de toevoeging van extra maatschappelijke voorzieningen. Waarom is geen rekening gehouden met bedrijfszonering voor een rustig woongebied?	Er is pas sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht die ter beoordeling aan de m.e.r. commissie wordt voorgelegd in gevallen waarin de ontwikkeling betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of	geen

		3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer. Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Deze vorm-vrije m.e.r. beoordeling is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Utrecht en akkoord bevonden.	
17	Op pagina 39 staat binnen de bestemming Groen omschreven dat in- en uitritten zijn toegestaan en B&W kunnen afwijken van de bestemmingsplanregels om parkeerplaatsen aan te leggen op de gronden. Deze regeling maakt het mogelijk alsnog een extra ontsluiting te maken naar de dr Plesmanlaan waardoor gevreesd wordt voor extra verkeersbewegingen (sluipverkeer, laden en lossen vrachtwagens) met alle negatieve geluids- en verkeersaspecten tot gevolg. Daarnaast bestaat het gevaar van een geluidlek. Met deze zaken is geen rekening gehouden in het geluidonderzoek. Verzocht wordt de mogelijkheid voor een extra in- of uitrit te voorkomen.	De betreffende afwijkingsbevoegdheid is een standaard regeling die binnen de meeste groenbestemmingen wordt opgenomen. Gezien het belang een dergelijk afwijkingmogelijkheid te hebben binnen een groenbestemming is het niet wenselijk deze in dit geval te schrappen. Het is overigens niet zonder meer mogelijk in- en uitritten te realiseren die direct aansluiten op een doorgaande weg. Een aanvraag zal altijd getoetst worden door een verkeers- en een milieudeskundige.	geen
18	Op pagina 63 staat dat het bevoegd gezag de aanleg van extra parkeerplaatsen binnen de bestemming Groen kan toestaan als dit noodzakelijk is vanuit verkeersveiligheid of als het ruimtelijk noodzakelijk is als er sprake is van parkeercongestie. Waarom worden die extra parkeerplaatsen niet aangelegd binnen de bestemming Wonen/Zorgwonen?	Binnen het plan worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Deze afwijkingsmogelijkheid is een noodmaatregel die standaard binnen de meeste groenbestemmingen is opgenomen. Zie ook punt 10.	geen

19	Op pagina 66 staat informatie over de geluidschermen. Hoe hoog wordt het geluidscherm langs de dr Plesmanlaan gemeten vanaf een nader gespecificeerd peil? Hoe wordt geborgd dat het scherm wordt gerealiseerd volgens de in het geluidrapport gestelde eisen? Hoe gaat het scherm eruit zien en hoe wordt deze vormgeving geborgd? Wat wordt de hoogteligging van het “parkeerdek” gezien de hoogte van het scherm van 1,50 m met als gevolg dat de auto’s vol in het zicht liggen. Is er binnen de milieuonderzoeken rekening gehouden met deze verhoogde ligging? De hoogtemaat van de keermuur/grondwal langs de achtertuinen is niet helder gespecificeerd. Afsproken was dat de huidige hoogtemaat (circa 3,60m) zou worden gehandhaafd en door zou lopen tot de huisnummer 64/66. Verzocht wordt rekening te houden met de verhoogde kans op inbraken. Op welke wijze wordt geborgd dat dit allemaal op deze manier wordt uitgevoerd? Verzocht wordt om meer informatie over de vormgeving van de keermuur/grondwal, liefst in de vorm van een doorsnede.	Om een gesloten grondbalans te creëren zal het parkeerterrein circa 1,20m boven het peil van de Plesmanlaan komen te liggen. Aan de verbeelding zal een dwarsdoorsnede van het parkeerterrein worden toegevoegd. Om te voorkomen dat de geparkeerde auto’s zichtbaar zijn vanaf de Sweserengseweg en Plesmanlaan zal de bouwhoogte van het (geluid)scherf worden verhoogd naar ten minste 2,5m (gemeten vanaf het peil van de Plesmanlaan). Deze hoogte zal op de verbeelding worden weergegeven. De initiatiefnemer heeft verder aangegeven het scherm met groene klimplanten te willen bekleden. Wij willen er op wijzen dat wij de vormgeving van erfafscheidingen en geluidsweringen niet kunnen regelen. Zie punt 2 van de Algemene opmerkingen. De geluidwal aan de kant van de tuinen zal ten minste 3,20m worden (gemeten vanaf het peil van de Plesmanlaan). Ook deze afmeting wordt op de verbeelding weergegeven. De geluidwal zal net als in de bestaande situatie groen blijven. Zie punt 3 van de algemene opmerkingen.	Verbeelding en regels
20	Op pagina 73 en in artikel 11 blijkt dat het definitieve aantal parkeerplaatsen nog steeds niet in vastgelegd (begrensd tot een bepaald maximum). Verzocht wordt extra parkeerplaatsen te realiseren binnen de bestemming Wonen of zorgwonen en niet binnen de bestemming Groen. Dat de verdichting plaatsvindt op de plek waar de veroorzakers wonen is niet meer dan redelijk.	Er worden ten minste 123 parkeerplaatsen gerealiseerd. Meer mag maar minder niet. Zie verder onder punt 10.	geen
21	De op de verbeelding aangegeven grenslijn tussen de achtertuinen en bestemming Groen is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Op welke ondergrond is de verbeelding gebaseerd? Er zou een afspraak worden gemaakt met de betrokken bewoners om over deze begrenzing te praten en over onze brief van 2012-11-01. Tot die tijd maken zij bezwaar tegen de begrenzing. Verzocht wordt een deel van de groenvoorziening tussen de keermuur/grondwal en de toekomstige erfgrens met de achtertuinen voor een symbolisch bedrag in eigendom te krijgen waarbij de bewoners het beheer van deze gronden voor hun rekening nemen.	Een bestemmingsplan zegt niets over eigendomssituaties. Afspraken over de begrenzing van de verschillende eigendommen en de mogelijkheid om delen van het gemeentelijk eigendom te kunnen kopen of in gebruik te kunnen nemen worden opgepakt door het team waar grondzaken onder valt.	geen
22	Verzocht wordt om meer informatie over de mogelijke aanleg van een rotonde op de kop van de Sweserengseweg. Het is	Er is in 2015 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de plaatsing van rotondes in Maarssen, waaronder de locatie bij de	geen

	niet wenselijk het terrein van de Merenhoef direct aan te sluiten op deze rotonde gezien alle mogelijke negatieve verkeers- en geluidsaspecten voor bewoners. Een dergelijke optie is ook niet meegenomen in de geluidsrapporten.	kruising Sweserengseweg, Maarsseveensevaart en Dr. Plesmanlaan. Over dit haalbaarheidsonderzoek heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.	
23	Is overwogen om het sluipverkeer naar de A2 te ontmoedigen door de 30km zone van de Huis Ten Boschstraat te verlengen naar de kop van de Sweserengseweg?	Momenteel kan, gezien het verloop van de Dr. Plesmanlaan met relatief smalle rijstroken en de haakse bocht bij de Vechtensteinlaan, op de Dr. Plesmanlaan over het algemeen niet hard worden gereden. In de praktijk zal het instellen van een 30 km/uur regime daarom weinig effect sorteren op de optredende geluidsbelasting. Opgemerkt moet worden dat invoering van een 30 km/uur regime betekend dat de geluidsbelasting niet meer aan de Wet geluidhinder getoetst hoeft te worden en het akoestisch onderzoek, dat nu nog een wettelijk verplicht onderdeel is van de planontwikkeling, achterwege kan blijven.	geen
24	Verzocht wordt informatie te geven welke vervolgonderzoeken nog zullen plaatsvinden naar aanleiding van de tot op heden uitgevoerde onderzoeken.	Op grond van de ingediende zienswijzen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht zich nogmaals over de onderzoeken gebogen. Zij hebben geconcludeerd dat de onderzoeken op de juiste wijze zijn uitgevoerd en dat aanvullende onderzoeken niet tot een andere uitslag zullen leiden. Er komen geen vervolgonderzoeken.	geen
25	Appellanten behouden zich het recht voor een planschadeclaim in te dienen en verzoeken de plannen op alle in de zienswijze benoemde punten nogmaals te bezien en aan te passen zodat voor alle partijen een acceptabel eindresultaat wordt behaald.	Op grond van de zienswijzen worden een aantal zaken aangepast. De aanpassingen staan weergegeven in de Staat van Wijzigingen die onderdeel uitmaakt van deze Nota zienswijzen en straks van het Raadsbesluit. Ten aanzien van de opmerking over planschade verwijzen wij naar punt 4 van de algemene opmerkingen.	geen

3 Ombschrijving wijzigingen

3.1 Verbeelding

No	Omschrijving wijziging
1	De exacte locatie waar het medisch centrum komt te liggen is bekend en kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast is een mogelijke invulling (aantal behandelkamers etc) van de locatie qua parkeerbehoefte opnieuw doorgerekend. Deze nieuwe berekening toont aan dat de ontwikkeling inclusief de invulling van het medisch centrum qua parkeren passend is. In het ontwerpbestemmingsplan is het medisch centrum opgenomen binnen de regels voor Maatschappelijke – zorginstelling en binnen de regels voor Wonen – Zorgwonen. Nu we weten waar het medisch centrum komt krijgt het bouwvlak dat direct naast de entree van het perceel is gelegen geheel de bestemming Wonen – Zorgwonen met de aanduiding “maatschappelijk” t.b.v. het medisch centrum. Op deze manier geven de planregels meer duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.
2	Het bouwvlak op de kop van de bestaande zorginstelling heeft in het ontwerpbestemmingsplan naast de bestemming Wonen - Zorgwonen de aanduiding “maatschappelijk” op grond waarvan o.a. het medisch centrum mogelijk is en een zorgcentrum. De aanduiding “maatschappelijk” komt te vervallen, omdat we nu weten waar het medisch centrum komt (zie onder 1). In de plint van dit bouwvlak zal wel een deel van de voorzieningen komen zoals de horeca, dienstverlening en ruimtes door de dagbesteding voor de bewoners/gebruikers van de zorginstelling en de bewoners van de aanleunwoningen. Deze voorzieningen worden in de regels voor Wonen – zorgwonen opgenomen. Het woord zorgcentrum komt hiermee te vervallen, omdat het woord niet duidelijk maakt wat hiermee wordt bedoelt.
3	Nadere bestudering van de schetstekening heeft aangetoond dat de nieuwe hoofdentree van de zorginstelling net buiten het bouwvlak valt. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is strak langs de bestaande gevel gelegd. Daarom wordt het bouwvlak van het bestaande hoofdgebouw aangepast zodat de nieuwe hoofdentree er binnen valt.
4	Om aan te tonen dat het parkeerterrein gerealiseerd kan worden en welke gronden kunnen worden aangemerkt als restgroen zijn eind maart metingen verricht. De ligging van de bestemming Verkeer - verblijfsgebied tbv het parkeerterrein en de bestemming Groen - 1 moet iets worden aangepast zodat waar mogelijk de gronden die door bewoners in gebruik zijn genomen als restgroen kunnen worden aangemerkt. Op grond van deze metingen is ook het aanvullende onderzoeksrapport “akoestiek en grondbalans” opgesteld die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd.

3.2 Regels

No.	Omschrijving wijziging
-----	------------------------

1	Artikel 1 begrippen is overwegend overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Maarssendorp woongebied. Er staan echter begrippen genoemd die niet terugkomen in de regels en daarom geen meerwaarde hebben. Daarnaast zijn een aantal begrippen door vernieuwde wet en regelgeving veranderd. De volgende begrippen kunnen vervallen: 1. 1.3 aanbouw (valt onder bijbehorende bouwwerken) 2. 1.11 bestemmingsgrens (begrip komt niet meer voor in de regels, betreft namelijk het bestemmingsvlak) 3. 1.14 bijgebouw (valt onder bijbehorende bouwwerken) 4. 1.16 bouwgrens (begrip komt niet meer voor in de regels, betreft namelijk het bouwvlak) 5. 1.19 bouwperceelgrens (begrip komt niet voor in de regels) 6. 1.27 halfvrijstaande woning (begrip komt niet voor in de regels) 7. 1.28 hoekperceel (begrip komt niet voor in de regels) 8. 1.33 overkapping (valt onder bijbehorende bouwwerken) 9. 1.36 vrijstaande woning (begrip komt niet voor in de regels) De volgende begrippen worden aangepast: 1. 1.6 aaneengebouwde woning (verduidelijken dat het hier een rijtjeswoning betreft waarbij de hoofdgebouwen direct op elkaar aansluiten en niet worden geschakeld middels een bijbehorend bouwwerk) 2. 1.15 bouwen (ook slopen valt op grond van de wet onder het begrip bouwen) 3. 1.22 dak (het woord overkapping toevoegen) 4. 1.23 erf (begrip vervangen door <i>“al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbied”</i>) 5. 1.25 geschakelde woning (de woorden aan- of bijgebouwen vervangen door bijbehorende bouwwerken) 6. 1.29 hoofdgebouw (begrip vervangen door <i>gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is</i>) 7. 1.30 medisch centrum/gezondheidscentrum (woordje gezondheidscentrum toevoegen omdat in het gemeentelijk verkeer en vervoerplan dat begrip wordt gebruikt voor een medisch centrum) 8. 1.35 voorgevel/voorkant (woordje voorkant toevoegen ivm Bor) 9. 1.39 zorginstelling (De Kwaliteitswet zorginstellingen is per 1 januari 2016 vervallen dus begrip vervangen door <i>“een instelling die onder de Wet langdurige zorg (Wlz) valt, zoals een verpleeghuis”</i>) De volgende begrippen worden toegevoegd: 1. Afvalinzamelsysteem (<i>geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huis-</i>
---	--

	<i>houdelijk afval, glas, papier, textiel en dergelijke);</i> 2. Straatmeubilair (bouwwerken en (nuts-)voorzieningen die in de openbare ruimte staan, zoals: verkeersborden, lichtmasten, zitbankenabri's, brandkranen en (ondergrondse) afvalinzamelsystemen). 3. Voorgevelrooilijn (de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw) 4. Waterhuishoudkundige voorzieningen (voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.) 5. (kunst)werk (bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.)
2	Artikel 2 Wijze van meten is overwegend overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Maarssendorp woongebied. Er staan echter begrippen genoemd die niet terugkomen in de regels en daarom geen meerwaarde hebben of die op een andere wijze (Besluit omgevingsrecht) geregeld worden. De volgende onderdelen kunnen vervallen. 1. 2.4 de hoogte van een dakopbouw 2. 2.5 de hoogte van een kap 3. 2.6 de hoogte van een windturbine De wijze waarop het peil moet worden gemeten is in het ontwerpbestemmingsplan niet compleet omdat de bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals de geluidwal en het geluidscherm niet genoemd worden. Daarom wordt artikel 2 wijze van meten, sub 2.10 Peil, aangevuld met lid c dat als volgt luidt: "voor een bouwwerk zijnde zoals een geluidscherm en/of geluidwal. Indien de hoogte van het aansluitende terrein aan weerszijden van het bouwwerk van elkaar verschilt, dient het laatst gelegen aansluitende terrein als peil aangehouden te worden."
3	Artikel 4 Maatschappelijk – zorginstelling. Zoals onder 3.1 punt 1 al is aangegeven weten we nu waar het medisch centrum gaat komen. Het is daarom niet noodzakelijk de functie van medisch centrum op te nemen binnen artikel 4 Maatschappelijk – zorginstelling. Mede om te voorkomen dat het medisch centrum qua omvang te groot wordt. In de regels zal lid c daarom vervallen. Het medisch centrum valt alleen nog binnen de aanduiding "maatschappelijk" binnen de bestemming Wonen – zorgwonen. Binnen de bestemmingsomschrijving van 4.1 is men vergeten de bewoners van de aanleunwoningen als gebruikers van de aanvullende voorzieningen aan te merken en is men tevens vergeten de speciale dagbestedings – en recreatieruimtes te benoemen die deels in de plint van de zorginstelling komen en deels in de plint onder de nieuwe aanleunwoningen. Verder wordt binnen de bouwregels nog gesproken over gebouwen en overkappingen. Deze benamingen worden met de komst van het Besluit omgevingsrecht niet meer gehanteerd. We spreken alleen nog over hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De begrippen en regels zijn hierop aangepast.
4	Artikel 5 Tuin vervalt want er is geen bestemming Tuin op de verbeelding aangegeven.
5	Artikel 6 Verkeer – verblijfsgebied. Nutsgebouwtjes en overdekte fietsenstallingen vallen onder het begrip "bouwwerken" en worden als gebouwen aangemerkt. In artikel 6 Verkeer – verblijfsgebied onder sub 6.2 bouwregels zal daarom de zinsnede "<i>geen gebouwen zijn</i>" vervallen. Daarnaast zal onder sub 6.3 specifieke gebruiksregels de voorwaardelijke verplichting voor het plaatsen van een geluidscherm worden genoemd en de verwijzing naar de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
6	Artikel 7 Wonen. Op grond van het Besluit omgevingsrecht is het begrip achtererf vervangen door het begrip achtererfgebied. Daarom zal in sub 7.2 bouwregels, 7.2.2 onder b de woorden zij en achtererf vervangen worden door "<i>zijerf en achtererfgebied</i>". Verder zal onder 7.2.2 lid i

	geheel vervallen omdat overkappingen onder de bijbehorende bouwwerken vallen of onder de bouwwerken geen gebouwen zijnde, afhankelijk van het aantal zijwanden. Ook sub 7.2.3 vervalt omdat bijgebouwen eveneens onder de noemer “bijbehorende bouwwerken” zijn gebracht met de nieuwe wetgeving. Onder sub 7.3.2 de specifieke gebruiksregels worden de gegeven van het besluit Hogere grenswaarde opgenomen.
7	Artikel 8 Wonen – Zorgwonen. We weten waar het medisch centrum gaat komen en daarom wordt deze nu op de verbeelding vastgelegd met behulp van een exact aanduiding “maatschappelijk”. Er is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de invulling van het medisch centrum qua parkeervoorzieningen passend is. De verwijzing naar een maximaal aantal BVO is daarom niet langer nodig nu het plek is vastgelegd. De mogelijkheden van medische centra op andere plekken en binnen andere bestemmingen is op die manier niet meer mogelijk. Verder leverde het begrip “zorgcentrum” verwarring op. Het is de bedoeling dat een deel van de aanvullende voorzieningen voor de bewoners, zoals horeca, dienstverlening en ruimtes voor dagbesteding en recreatie in de plint van de nieuwe aanleunwoningen komen en een deel in de plint van de zorginstelling. Daarom vervalt het woord “zorgcentrum” en worden in de regels de aanvullende voorzieningen voor de bewoners van de zorginstelling en de aanleunwoningen benoemd. Tot slot is duidelijk geworden dat de bouwregels afwijken van de bouwregels binnen artikel 4 Maatschappelijk – zorginstelling. Aangezien het 1 complex is worden de bouwregels van artikel 8 Wonen – zorgwonen vervangen door de bouwregels van artikel 4 Maatschappelijk - zorginstelling.
8	Artikel 10 Algemene bouwregels. In dit artikel worden onder andere de ondergrondse bouwwerken geregeld. Om duidelijk aan te geven dat sommige waterhuishoudkundige voorzieningen en afvalinzamelsystemen hier ook onder vallen worden die specifiek benoemd. Daarnaast was de regel van 10.2 onder b.2 niet duidelijk. Deze wordt verduidelijkt. Artikel 10 Algemene bouwregels, 10.2 ondergrondse bouwwerken is b.6 het lid c geworden en zijn de woorden “waterhuishoudkundige voorzieningen en afvalinzamelsystemen” toegevoegd. Onder punt 10.3 staat het woord “bouwgrenzen” genoemd. Dit moet zijn “bouwvlakken en bestemmingsvlakken”.
9	Artikel 12 Algemene afwijkingsregels. Aangezien er binnen de nieuwe regelingen en de begrippen gesproken wordt over “vlakken” worden de onder a.2 genoemde woorden “bouwgrenzen” en “bestemmingsgrenzen” vervangen door “bouwvlakken” en “bestemmingsvlakken”. Het lid a.5 zal vervallen omdat kamerbewoning en tijdelijke vergunningen via het Besluit omgevingsrecht en daaruit voortgekomen Afwijkingenbeleid worden geregeld.

4 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Merenhoef in 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. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit.....

4.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Ter hoogte van het grote parkeerterrein zijn de minimale hoogtes van de geluidwal en het geluidscherm op de verbeelding aangegeven.	Zienswijze 2.3, 2.4, 2.5, 2.11
2	Het perceel gelegen tussen Maarsseveensevaart 44 en 46 is buiten de plangrens gelaten.	Zienswijze 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8,
3	De hoogtes van de grondgebonden woningen zijn verlaagd naar maximaal 7m nokhoogte en 6m goothoogte aan de voorzijde van de woning.	Zienswijze 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.10
4	De hoogte van de aanleunwoningen is verlaagd naar 12,5m.	Zienswijze 2.6
5	De bestemming Maatschappelijk –Zorginstelling op het bouwvlak dat direct naast de entree van het perceel is gelegen is gewijzigd in de bestemming Wonen – Zorgwonen en heeft de aanduiding “maatschappelijk” gekregen t.b.v. het medisch centrum.	Ambtshalve
6	Het bouwvlak op de kop van de bestaande zorginstelling heeft naast de bestemming Wonen - Zorgwonen de aanduiding "maatschappelijk". Deze aanduiding is vervallen.	Ambtshalve
7	Het bouwvlak van het bestaande hoofdgebouw van de zorginstelling is aangepast om de nieuwe hoofdentree te kunnen realiseren.	Ambtshalve
8	De bestemming Verkeer - verblijfsgebied tbv het parkeerterrein en de omringende bestemming Groen - 1 is aangepast n.a.v. de metingen.	Ambtshalve

4.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1		
2	In artikel 1 Begrippen zijn de volgende begrippen vervallen:	Ambtshalve

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Merenhoef in Maarssen, behoort bij raadsbesluit VB/16/06495

	1. 1.3 aanbouw 2. 1.11 bestemmingsgrens 3. 1.14 bijgebouw 4. 1.16 bouwgrens 5. 1.19 bouwperceelgrens 6. 1.27 halfvrijstaande woning 7. 1.28 hoekperceel 8. 1.33 overkapping 9. 1.36 vrijstaande woning	
3	In artikel 1 Begrippen zijn de volgende begrippen aangepast: 1. 1.6 aaneengebouwde woning is aangevuld met de zinsnede <i>“die direct op elkaar aansluiten”</i>. 2. 1.15 bouwen is aangevuld met het woord <i>“slopen”</i>. 3. 1.22 dak is aangevuld met het woord <i>“overkapping”</i>. 4. 1.23 erf is vervangen door de zin <i>“al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbied”</i>. 5. 1.25 geschakelde woning zijn de woorden <i>“aan- of bijgebouwen”</i> vervangen door <i>“bijbehorende bouwwerken”</i>. 6. 1.29 hoofdgebouw is vervangen door de zin <i>“gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is”</i>. 7. 1.30 medisch centrum is aangevuld met het woord <i>“gezondheidscentrum”</i>. 8. 1.35 voorgevel is aangevuld met het woord <i>“voorkant”</i>. 9. 1.39 zorginstelling is vervangen door de zin <i>“een instelling die onder de Wet langdurige zorg (Wlz) valt, zoals een verpleeghuis”</i>.	Ambtshalve
4	In artikel 1 Begrippen zijn de volgende begrippen toegevoegd: 1. Afvalinzamelsysteem: geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas, papier, textiel en dergelijke. 2. Straatmeubilair: bouwwerken en (nuts-)voorzieningen die in de openbare ruimte staan, zoals: verkeersborden, lichtmasten, zitbankenabri's, brandkranen en (ondergrondse) afvalinzamelsystemen dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening. 3. Voorgevelrooilijn: de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. 4. Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.	Ambtshalve

	5. (kunst)werk: bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.	
5	Artikel 2 Wijze van Meten, zijn 2.4, 2.5 en 2.6 vervallen en is 2.10 Peil aangevuld met lid c dat als volgt luidt: "voor een bouwwerk zijnde zoals een geluidsschermband en/of geluidwal. Indien de hoogte van het aansluitende terrein aan weerszijden van het bouwwerk van elkaar verschilt, dient het laagst gelegen aansluitende terrein als peil aangehouden te worden."	Ambtshalve
6	In artikel 3 Groen – 1 onder 3.3 is de voorwaardelijke verplichting voor de oprichting van een geluidwal opgenomen	Zienswijze 2.3, 2.4, 2.5, 2.11
7	Artikel 4 Maatschappelijk – Zorginstelling 4.1 onder b zijn de zinsneden " <i>dagbesteding- en recreatieruimten</i> " en " <i>en bewoners van de aanleunwoningen</i> " toegevoegd.	Ambtshalve
4	Artikel 4 Maatschappelijk – Zorginstelling 4.1 onder c Medisch centrum is vervallen.	Ambtshalve
5	Artikel 4 Maatschappelijk – Zorginstelling 4.2 bouwregels is de zinsnede "gebouwen en overkappingen" vervangen door " <i>Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken</i> ".	Ambtshalve
6	Artikel 4 Maatschappelijk – zorginstelling 4.2 bouwregels, sub 4.2.1 onder a is de zinsnede "gebouwen en overkappingen" vervangen door " <i>hoofdgebouwen</i> " en is er een extra lid d toegevoegd dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak vrijstaand niet hoger mogen worden dan 3 meter en indien aangebouwd niet hoger mogen worden dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.	Ambtshalve
7	Artikel 4 Maatschappelijk – Zorginstelling 4.2. onder 4.2.2 onder b is het woord "overkappingen" vervallen.	Ambtshalve
8	Artikel 5 Tuin is vervallen. (let op doornummering van de rest van de artikelen)	Ambtshalve
9	Artikel 6 Verkeer – verblijfsgebied 6.2 bouwregels de zinsnede " <i>geen gebouwen zijn</i> " is vervallen.	Ambtshalve
10	Artikel 6 Verkeer – verblijfsgebied 6.3 specifieke gebruiksregels, 6.3.1. onder a is de zin " <i>De geluidsschermen moeten.....is opgenomen</i> " gewijzigd en wordt verwezen naar de op de verbeelding opgenomen bouwhoogtes.	Ambtshalve
11	Artikel 7 Wonen, 7.2 bouwregels, 7.2.2 onder b de woorden zij en achtererf vervangen door " <i>zijerf en achtererfgebied</i> "	Ambtshalve
12	Artikel 7 Wonen, 7.2 bouwregels, 7.2.2 onder i is vervallen.	Ambtshalve
13	Artikel 7 Wonen, 7.2 bouwregels, 7.2.3 bijgebouwen is vervallen.	Ambtshalve
14	Artikel 7 Wonen, 7.2 bouwregels, 7.2.4 onder c de zinsnede " <i>en overkappingen</i> " is vervallen.	Ambtshalve
15	Artikel 7 Wonen, 7.3.2 onder a is aangepast op grond van het besluit Hogere grenswaarden.	Ambtshalve
16	Artikel 8 Wonen – Zorgwonen, 8.1 onder b de zinsnede " <i>met een maximale.....ondergeschikte functies</i> " is vervallen.	Ambtshalve
17	Artikel 8 Wonen – Zorgwonen, 8.1 is lid c toegevoegd met de zin " <i>ondergeschikte horeca, detailhandel, dienstverlening en ruimtes voor dagbesteding en recreatie, ten dienste van de gebruikers en bewoners van de zorginstelling (verpleeghuis) en de aanleunwoningen</i> "	Ambtshalve

18	Artikel 8 Wonen – Zorgwonen, 8.2 bouwregels zijn vervangen door dezelfde bouwregels als onder Artikel 4 Maatschappelijk – Zorginstelling, 4.2.	Ambtshalve
19	Artikel 8 Wonenb – Zorgwonen en artikel 4 Maatschappelijk – zorginstelling is de voorwaardelijke voorziening voor parkeren aangepast door het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd te benoemen	Ambtshalve
20	Artikel 10 Algemene bouwregels, 10.2 ondergrondse bouwwerken onder b.2 de zinsnede “ <i>mag</i> ” en “ <i>niet minder dan 0,10</i> ” is vervangen door het woord “ <i>moet</i> ”	Ambtshalve
21	Artikel 10 Algemene bouwregels, 10.2 ondergrondse bouwwerken is b.6 het lid c geworden en zijn de woorden “ <i>waterhuishoudkundige voorzieningen en afvalinzamelsystemen</i> ” toegevoegd.	Ambtshalve
22	Artikel 10 Algemene bouwregels, 10.3 is het woord “bouwgrenzen” vervangen door “ <i>bouwvlakken en bestemmingsvlakken</i> ”.	Ambtshalve
23	Artikel 12 Algemene afwijkingsregels onder a.2 zijn de woorden “ <i>bouwgrenzen</i> ” en “ <i>bestemmingsgrenzen</i> ” vervangen door “ <i>bouwvlakken</i> ” en “ <i>bestemmingsvlakken</i> ”.	Ambtshalve
24	Artikel 12 Algemene afwijkingsregels onder a.5 is vervallen.	Ambtshalve
25	Bijlagen bij de regels wordt aangepast nav herziene parkeerbalans	

4.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Het schaduwonderzoek en de aanvullende en herziene onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.	Zienswijze 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.10 Ambtshalve
2	De dwarsdoorsneden van het parkeerterrein met de geluidwerende voorzieningen (geluidwal en geluidscherm) zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.	Zienswijze 2.3, 2.4, 2.5, 2.11
3	Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten is aangevuld met de informatie over het Indicatieve bodemonderzoek, het besluit over de Hogere grenswaarden. Daarnaast is te tekst over parkeren geactualiseerd aan de hand van nieuwe inzichten en een gedetailleerder beeld van het programma.	Ambtshalve
4	In hoofdstuk 5 de juridische regeling is uitleg gegeven over de aaneengebonden woningen en over de toepassing van het peil.	Ambtshalve

Aldus besloten in de raadvergadering van.....

Griffier

Voorzitter

5 Bijlagen zienswijzen

6 Bijlagen correcties ontwerpbestemmingsplan (toelichting en regels)

7 Bijlagen correcties ontwerpbestemmingsplan (verbeelding)

