

Raadsvoorstel

Nr.	Agendapunt 13	Raadsvergadering 1 november 2010
Commissie(s) ruimtelijke ordening c.a.	Organisatieonderdeel Ruimte	Portefeuillehouder W. van Vossen
Behandeld door W. Bader-Schenk	Telefoonnr. 0346 594468	
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "De Kwekerij".		

Korte inhoud

Het bestemmingsplan "De Kwekerij" betreft een bestemmingsplan dat de realisatie van een woonwijk met zestig woningen mogelijk maakt op de locatie van de voormalige kwekerij Scholten.

Het bestemmingsplan is opgesteld in overleg met de omwonenden en heeft als voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Aan de gemeenteraad,

Vaststellingsprocedure bestemmingsplan De Kwekerij

Gemeente Maarssen

23 augustus 2010

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Inhoud
 - 1.2 Leeswijzer
- 2. Het bestemmingsplan**
 - 2.1. Het plangebied
 - 2.2. Aanleiding en doelstellingen
- 3. Over de gevolgde procedure**
 - 3.1 Fasering van de procedure
 - 3.2 Ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan
 - 3.3 Bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken
 - 3.4 Gewenste kwaliteit binnen het plangebied
 - 3.5 Hogere grenswaarden
- 4. Ingekomen zienswijzen**
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid
- 5. Zienswijzen en beantwoording**
 - 5.1 Behandeling zienswijzen
 - 5.2 Ambtshalve wijzigingen
- 6. Exploitatieplan**
- 7. Voorstel tot gewijzigde vaststelling**
 - 7.1. Staat van wijzigingen
 - 7.1.1. Verbeelding
 - 7.1.2 Regels
 - 7.1.3 Toelichting
 - 7.2 Vaststellingsbesluit

Bijlagen:

- Publicaties ontwerpbestemmingsplan in VAR en Staatscourant
- De afzonderlijke bijlagen bij het bestemmingsplan kunnen, voorzover niet reeds beschikbaar via de gemeentelijke website, op verzoek bij de gemeente worden ingezien.

1. Inleiding

1.1. Inhoud

Dit stuk vormt het raadsvoorstel en bevat de onderdelen die betrekking hebben op de vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” op grond van de Wet ruimtelijk ordening (Wro).

De volgende onderdelen zijn opgenomen:

- het overzicht van de zienswijzen;
- de afhandeling van de zienswijzen;
- een Staat van wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 mei 2010 tot en met 12 augustus 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze ter visie legging zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in het onderhavige raadsvoorstel.

Het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Toelichting
- B. Regels
- C. Verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven:

Bijlagen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- I. Stedenbouwkundig plan
- II. Verkeerskundig onderzoek
- III. Second opinion Verkeerskundig onderzoek
- IV. Quickscan Flora en Fauna
- V. Watertoets
- VI. Akoestisch onderzoek
- VII. Luchtkwaliteit onderzoek
- VIII. Archeologisch onderzoek
- IX. Bodemonderzoek
- X. Externe veiligheid
- XI. Bodemadvies Milieudienst

1.2. Leeswijzer

Het raadsvoorstel is verdeeld in 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleiding en hoofdstuk 2 geeft in het kort de aanleiding en doelstellingen van het bestemmingsplan weer en het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de tot nu toe gevolgde procedure weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de zienswijzen die zijn ingebracht en wordt aangegeven of ze ontvankelijk zijn. In hoofdstuk 5 wordt per zienswijze een samenvatting weergegeven en de reactie van de gemeente hierop. Tevens worden de ambtshalve wijzigingen aangegeven. Hoofdstuk 6 licht het onderwerp exploitatieplan toe. Hoofdstuk 7 betreft de “Staat van wijzigingen”. Hierin staat aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan naar aanleiding van de bevindingen in hoofdstuk 4 en 5. Tevens wordt het vaststellingsbesluit verwoord.

2. Het bestemmingsplan

2.1. Het plangebied

Het plangebied is gelegen in Maarssen-dorp direct ten oosten van de historische kern en de Vecht. Het plangebied is omgeven door bestaand stedelijk gebied, in hoofdzaak woningen en aan de noordzijde een basisschool. De noordelijke grens van het plangebied betreft de Huis Ten Boschstraat, welke een directe verbinding vormt tussen de wijken van Maarssen-dorp en het centrum van Maarssen. De oost, zuid en westelijke zijden van het plangebied grenzen aan de achterzijde van (woon)bebouwing aan de Zandweg en de Vechtensteinlaan.

Het plangebied omvat drie percelen, welke kadastraal bekend zijn als gemeente Maarssen, sectie A nummers 4480, 4499, 4067, 4169 en 4479. De percelen hebben een totale oppervlakte van circa 3,1 hectare.

2.2. Aanleiding en doelstelling van het bestemmingsplan

Na een beëindiging van de kwekerij-activiteiten is het plangebied grotendeels in onbruik geraakt. De eigenaren van het bedrijf G. Scholten Maarssen BV hebben de gronden van het bedrijf verkocht aan ontwikkelaar Maapron. Maapron is een dochteronderneming van Kondor Wessels Projecten. Op basis van een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten, die zijn vastgelegd in de door de gemeente vastgestelde startnotitie, heeft Maapron het initiatief genomen om op het perceel van de voormalige kwekerij woningbouw te ontwikkelen.

Samen met projectontwikkelaar Maapron en een delegatie van direct omwonenden zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Dit heeft geresulteerd in een plan dat voorziet in het bouwen van 60 woningen in een Vechtse en groene opzet. Het bebouwde oppervlak van de locatie zal daarbij drastisch afnemen en de kwaliteit van de woonbuurt nabij de Vecht zal toenemen. Een derde deel van de woningen zal uit sociale appartementen bestaan, maar alle gebouwen zullen van dezelfde allurevolle architectuur zijn. Hierdoor zal een toevoeging aan het dorp en de Vecht worden gedaan. Dat geldt voor de dorpsbouwkundige opzet, de architectuur én de buitenruimte. In 2008 is de commissie voor ruimtelijke ordening c.a. geïnformeerd over de hoofduitgangspunten van de ontwikkeling van de locatie.

De geldende planologische regeling voor dit plangebied is verdeeld over 2 verschillende bestemmingsplannen, namelijk:

- Bestemmingsplan "Maarssen Centrum";
- Bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht".

Het initiatief om de locatie te ontwikkelen tot woningbouwlocatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Doelstelling van het opgestelde bestemmingsplan “De Kwekerij” is dan ook het juridisch-planologisch verankeren van het stedenbouwkundige plan en daarmee de ontwikkeling. Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting.

3. Over de gevolgde procedure

3.1. Fasering van de procedure

De volgende momenten zijn in de planvorming van het bestemmingsplan “De Kwekerij” tot nu toe van belang geweest:

- het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2008 om het plan van aanpak voor de ontwikkeling van het terrein vast te stellen;
- het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 26 januari 2010 om het voorontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” ter inzage te leggen;
- de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” van 5 februari 2010 tot en met 18 maart 2010;
- het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 mei 2010 om het ontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” ter visie te leggen;
- de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” van 21 mei 2010 tot en met 12 augustus 2010;
- het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 juni 2010 om het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden ter visie te leggen;
- de ter visie legging van het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde van 1 juli 2010 tot en met 12 augustus 2010.

3.2. Ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan “De Kwekerij” (identificatienummer NL.IMRO.0333.BPdekwekerij-OW01 (3 mei 2010) ter visie gelegd van 21 mei 2010 tot en met 12 augustus 2010. In eerste instantie zou het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen tot 1 juli 2010. Omdat het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde bij de ter inzage legging niet gepubliceerd was is de ter inzage termijn verlengd tot 29 juli 2010. Door een technisch probleem is deze verlenging niet in de Staatscourant gepubliceerd, waardoor de termijn nogmaals verlengd is tot 12 augustus 2010.

Op 3 juni 2010 is een inloop-/informatiebijeenkomst georganiseerd. Door middel van een aantal tentoonstellingspanelen is informatie gegeven over het ontwerpbestemmingsplan. Deze bijeenkomst is bezocht door ongeveer 20 personen, die interesse hadden in de aankoop van de te realiseren woningen en appartementen. Van de bijeenkomst is geen afzonderlijk verslag gemaakt.

De ter visie legging is op 20 mei 2010 aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad de VAR en in de Staatscourant. Een rectificatie van deze publicatie heeft op 17 juni in het huis-aan-huisblad VAR gestaan en een tweede rectificatie heeft op 8 juli in het huis-aan-huisblad de VAR en in de Staatscourant gestaan. De publicaties treft u aan in de bijlage bij dit stuk.

3.3. Bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken

Het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen in het kader van de ter visie legging ex artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening, bestond uit:

- A. Toelichting.
- B. Regels.
- C. Verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven.

Bijlagen bij toelichting van het bestemmingsplan:

- XII. Stedenbouwkundig plan.
- XIII. Verkeerskundig onderzoek.
- XIV. Second opinion Verkeerskundig onderzoek.
- XV. Quickscan Flora en Fauna.
- XVI. Watertoets.
- XVII. Akoestisch onderzoek.
- XVIII. Luchtkwaliteit onderzoek.
- XIX. Archeologisch onderzoek.
- XX. Bodemonderzoek.
- XXI. Externe veiligheid.
- XXII. Bodemadvies Milieudienst.

3.4 De gewenste kwaliteit binnen het plangebied

In het kader van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan staat aangegeven wat de gewenste kwaliteit is van de te realiseren woonwijk. Om het beeldkwaliteitsplan goed te verankeren en straks ook een rol te kunnen laten spelen bij de bouwvergunningverlening dient het als aanvulling op de welstandsnota te worden vastgesteld.

3.5 Hogere grenswaarden

Op grond van de Wet geluidhinder geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouwwoning van 48 dB. Voor 33 woningen in het plangebied van De Kwekerij wordt niet voldaan aan deze voorkeursgrenswaarde. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten om een hogere grenswaarde vast te stellen voor 33 woningen. Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingediend.

Artikel 3:15 van de Awb geeft aan dat tegen een ontwerpbesluit door belanghebbenden zienswijzen kunnen worden ingediend gedurende de termijn van ter inzage legging.

Wie de wetgever bedoelt met belanghebbende staat in artikel 1:2 Awb, namelijk degene wiens belang reeds reeks bij een besluit betrokken is. Bij een ontheffing van de hogere grenswaarde is dat de aanvrager of een toekomstig eigenaar van de woning of perceel waarvoor ontheffing wordt gevraagd.

De zienswijze, die is ingediend, is afkomstig van de bewoners van de Huis ten Bosschstraat. Dit zijn niet de aanvragers noch de toekomstig eigenaren. De zienswijze is door het college derhalve niet-ontvankelijk verklaard.

De beslissing op de hogere grenswaarde is een bevoegdheid van het college en wordt daarom in dit raadsvoorstel en in het raadsbesluit niet verder behandeld. Voor de inhoud van het besluit over de hogere grenswaarde en de in dat kader ingediende zienswijze wordt verwezen naar het collegebesluit van 21 september 2010.

4. Ingekomen zienswijzen

4.1. Inleiding

Op 20 mei 2010 en op 8 juli 2010 is middels een publicatie in de VAR en de Staatscourant een ieder in de gelegenheid gesteld om tijdens de ter inzage legging van 21 mei 2010 tot en met 12 augustus 2010 een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In totaal heeft dit geleid tot 9 zienswijzen.

In paragraaf 4.2. zijn de personen en instanties die een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Alleen de zienswijzen die binnen de gestelde termijn van de ter visie legging zijn ingediend zijn ontvankelijk.

Daarnaast is de kennisgeving van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van de bij het plan belanghebbende gemeenten. De in dit kader binnengekomen reacties worden weergegeven in paragraaf 4.3.

4.2. Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid

	Reg.nummer	Naam	Adres	Datum	Ontvankelijk
1	2439	W.J.J. van der Horst J.E. van der Horst-Schuit	Vechtensteinlaan 52 3601 CL Maarssen	22 juni 2010	Ja
2	2879	R. Jansen	Vechtensteinlaan 56 3601 CL Maarssen	16 juli 2010	Ja
3	2964	P. Smit C. Salet M. Vinkenburg J.W. de Swart	Vechtensteinlaan 64 3601 CL Maarssen	23 juli 2010	Ja
4	2966	T. Hoogendoorn	Huis ten Boschstraat 5 3601 AA Maarssen	23 juli 2010	Ja
5	3119	W. Beerman	Zandweg 33 3601 AE Maarssen	10 augustus 2010	Ja
6	3137	R.F.C. Kraneveld	Zandweg 34 3601 AE Maarssen	11 augustus 2010	Ja
7	3147	J. van Stratum	Zandweg 32 3601 AE Maarssen	12 augustus 2010	Ja
8	3145	H. van Bloemendaal-Bakker	Zandweg 38 3601 AE Maarssen	12 augustus 2010	Ja
9	3146	B. Wolfs	Zandweg 31b 3601 AE Maarssen	12 augustus 2010	Ja

4.3. Overzicht van de overlegreacties

	Reg.nummer	Naam	Adres	Datum
1	2216	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	8 juni 2010
2	3047	Vitens	Postbus 1090 8200 BB Lelystad	31 mei 2010
3	3048	Waternet	Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	1 juli 2010

5. Zienswijzen, overlegreacties en beantwoording

5.1 Behandeling van de zienswijzen

1. W.J.J. van der Horst en J.E. van der Horst - Schuit, registratienummer 2439

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellanten wonen aan de Vechtensteinlaan 52 en maken bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat hierdoor het vrije en groene uitzicht achter de woning komt te vervallen. Met name het vervallen van de sloot wordt als bezwaarlijk ervaren. Het uitzicht wordt nog meer belemmerd door de geplande muur. Appellanten verzoeken om handhaving van de sloot met bijbehorende flora en fauna zonder plaatsing van een muur of een muur op zodanige afstand te plaatsen dat het vrije uitzicht en de sloot gehandhaafd blijven.

Commentaar:

1. Het vrije uitzicht waar appellanten naar verwijzen is in de bestaande situatie reeds beperkt, omdat op geringe afstand van het perceel de realisatie van kassen mogelijk is. Omdat de ontwikkeling van het perceel tot woningbouwlocatie de ruimtelijke kwaliteit verbetert, staat de gemeente hier positief tegenover. De sloot waar appellanten naar verwijzen heeft stedenbouwkundig gezien geen meerwaarde. Daarnaast is de sloot vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet noodzakelijk. Tot slot is het onderhoud van de sloot in de toekomst lastig te waarborgen. Gezien het vorenstaande kan de gemeente instemmen met het dempen van de sloot.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen.

2. R. Jansen, registratienummer 2879

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Door de komst van het ontwerpbestemmingsplan wijzigt de situatie bij de achtertuin van appellanten. De situatie aan de achtertuin gaat achteruit en het betreft vooral de ruimtelijke effecten. In hun zienswijze geven appellanten aan dat zij in overleg zijn met de projectontwikkelaar om tot een acceptabele oplossing te komen. Gezien het proces tot nu toe gaan appellanten er vanuit dat de oplossing wel gaat komen.

Mondeling is de ingediende zienswijze verder aangevuld. Aangegeven is dat de ontwikkeling een verlaging van de privacy en een aantasting van het uitzicht tot gevolg zou hebben. Met name de aanpassing van de terreinafscheiding wordt als bezwaarlijk ervaren.

Commentaar:

1. Het vrije uitzicht en de privacy waar appellanten naar verwijzen is in de bestaande situatie reeds beperkt, omdat op geringe afstand van het perceel de realisatie van kassen mogelijk is. Omdat de ontwikkeling van het perceel tot woningbouwlocatie de ruimtelijke kwaliteit verbetert staat de gemeente hier positief tegenover. Het is niet gebruikelijk om de vorm van de terreinafscheiding te regelen in het bestemmingsplan. Behalve de hoogte en de plaats kan het bestemmingsplan hier ook niets voor regelen.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen.

3. P. Smit, C. Salet, M. Vinkenburg, J.W. Swart, registratienummer 2964
--

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellanten geven aan niet te kunnen instemmen met een wijziging van de erfafscheiding achter hun woningen. De wijziging zou leiden tot een verlaging van de privacy, een aantasting van het uitzicht en een vermindering van de veiligheid. Dit alles zou een waardevermindering van de woningen aan de Vechtensteinlaan tot gevolg hebben.
2. Appellanten verzoeken om in het bestemmingsplan regels op te nemen, die het gebruik van de langzaamverkeersontsluiting door scooters en brommers ontmoedigen. Daarnaast willen appellanten vastleggen dat de ontsluiting van het gebied van De Kwekerij op de Vechtsteinlaan alleen door hulpdiensten gebruikt kan worden en niet door ander gemotoriseerd verkeer.
3. Tot slot geven appellanten aan dat de parkeerplaatsen aan de Vechtensteinlaan bij de ontsluiting van De Kwekerij gehandhaafd dienen te worden.

Commentaar:

1. Het vrije uitzicht en de privacy waar appellanten naar verwijzen is in de bestaande situatie reeds beperkt, omdat op geringe afstand van het perceel de realisatie van kassen mogelijk is. Omdat de ontwikkeling van het perceel tot woningbouwlocatie de ruimtelijke kwaliteit verbetert, staat de gemeente hier positief tegenover. De sloot waar appellanten naar verwijzen heeft stedenbouwkundig gezien geen meerwaarde. Daarnaast is de sloot vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet noodzakelijk. Tot slot is het onderhoud van de sloot in de toekomst lastig te waarborgen. Gezien het vorenstaande kan de gemeente instemmen met

het dempen van de sloot. De gemeente deelt de mening van appellanten niet dat de realisatie van het plan de veiligheid nadelig zou beïnvloeden. De sociale controle gaat omhoog door de komst van de nieuwe woningen.

2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de ontsluiting tussen De Kwekerij en de Zandweg bedoeld is voor langzaamverkeer. De precieze invulling van de ontsluiting kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente zal er op toezien dat er wel praktische maatregelen worden getroffen om het gebruik van de ontsluiting door langzaamverkeer te waarborgen.
3. Het is niet de bedoeling om de parkeerplaats bij de Vechtensteinlaan aan te passen. In ieder geval zal het aantal parkeerplekken gewaarborgd blijven.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen
2. Toelichting verduidelijken
3. Geen aanpassingen

4. T. Hoogendoorn, registratienummer 2966
--

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellant geeft aan dat hij het niet eens is met de verkeerstechnische ontsluiting van de locatie de Kwekerij zolang deze ontsluiting niet gecombineerd wordt met een geluidsreducerend wegdek op de Huis ten Boschstraat. Door de komst van de Kwekerij wordt de weg drukker zonder aanpassing zal de geluidshinder verder toenemen met alle daarbij behorende gezondheidsklachten. Dit staat volgens appellant haaks op de doelstelling van de gemeente om het aantal ernstig gehinderden (geluidsbelasting boven de 65 dB) niet te laten toenemen (Actieplan Geluid Maarssen).
2. Volgens appellant zijn de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeken naar de geluidsbelasting op de bestaande woningen en de luchtkwaliteit bij de bestaande woningen verricht op basis van verkeerde informatie. Bij de berekening zouden volgens appellant alleen de tellingen van de Oosttak van de Huis ten Boschstraat zijn bekeken. De veel drukkere Westtak zou ten onrechte niet zijn meegenomen.
Ter verduidelijking wordt verwezen naar bijlage 2 (berekening luchtkwaliteit jaar 2010, mvt/etm: 12265, fractieautobussen 0,00). Uit deze gegevens zou blijken dat het getal 12265 de verkeersintensiteit is van de Oosttak. Van de Westtak maken namelijk, volgens de dienstregeling van Connexxion, per dag 130 lijnbussen gebruik en dit klopt dus niet met de fractieautobussen 0,00. Naar de mening van de appellant is het duidelijk (rapport Aveco de Bondt, bijlage 3) dat bij de bepaling van de geluidsbelasting alleen rekening is gehouden met de Oosttak. ($12265 + 1.5\%$ is namelijk 12449) en wel voor het jaar 2011 en niet, zoals aangegeven in het rapport van Aveco de Bondt, 2019. Appellant verzoekt dan ook om het geluidsonderzoek opnieuw te doen op basis van juiste gegevens.

Commentaar:

1. De toename van het geluid ten gevolge van het extra verkeer afkomstig van het nieuwbouwplan zal vrijwel nihil zijn. Binnen het nieuwbouwplan zullen er ongeveer 60 woningen gerealiseerd worden. Er kan van uitgegaan worden dat elke woning over 2 motorvoertuigen beschikt en dat elk voertuig ± 4 keer per dag de Huis ten Boschstraat oprijdt. Het verkeer op de Huis ten Boschstraat zal dan met 480 motorvoertuigen per etmaal toenemen.

Een toename van 480 motorvoertuigen op 12.449 motorvoertuigen is akoestisch gezien verwaarloosbaar. Derhalve is de toename van het verkeer afkomstig van het nieuwbouwplan akoestisch niet relevant. Daarbij dient opgemerkt te worden dat, door de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, het aantal ernstig gehinderde woningen, zoals vermeld in het Actieplan Geluid Maarssen niet zal toenemen.

2. Het akoestisch onderzoek is berekend voor het peiljaar 2019 en het onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het jaar 2010. Het verschil is dat voor het onderzoek naar de luchtkwaliteit gebruik is gemaakt van de geprognosticeerde verkeersintensiteiten voor het jaar 2018 (te weten 12.265 voertuigen). Op deze wijze is een 'worst case' berekening voor de situatie in 2010 uitgevoerd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor het peiljaar 2019 en gaat uit van een verkeersintensiteit van 12.449 voertuigen (+1,5% t.o.v. 2018).

De gehanteerde verkeergegevens van de relevante wegen zijn aangeleverd door de Milieudienst Noord-West Utrecht en zijn als uitgangspunt aangehouden voor beide onderzoeken.

Uit de aangeleverde verkeergegevens van de Huis ten Boschstraat blijkt dat de intensiteiten betrekking hebben op het gehele wegvak (de Huis ten Boschstraat tussen de Parkweg en de rotonde Dr. Plesmanlaan). Er zijn geen opgesplitste verkeergegevens aangeleverd, verdeeld in een westelijk of oostelijk deel. Het akoestisch onderzoek is dan ook op basis van de juiste verkeergegevens uitgevoerd.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen.
2. Geen aanpassingen.

5. W. Beerman, registratienummer 3119
--

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellant verwijst naar een eerder ingediende inspraakreactie. Appellant verzoekt nadrukkelijk om bij de ontwikkeling van het perceel rekening te houden met de omliggende, cultuurhistorisch waardevolle, bebouwing aan de Zandweg. Appellant is dan ook blij dat de gemeente eerder heeft besloten om de bouwhoogte van het bijgebouw bij het hoofdhuis te verlagen. Overigens merkt appellant wel op dat deze verlaging wel op de kaart is verwerkt, maar dat in de toelichting op bladzijde 31 nog steeds een hogere hoogte vermeld staat.
2. Appellant betreurt het dat de hoogte van het hoofdhuis niet verlaagd is. Het hoofdhuis mag nu hoger worden dan de bestaande bebouwing langs de Zandweg die een goothoogte hebben van 8m en een nokhoogte van 10m. Appellant verzoekt om de hoogte van het hoofdhuis aan te passen aan de hoogtes langs de Zandweg en slechts medewerking te verlenen aan hogere bebouwing indien de aard van de nieuwbouw zodanig is dat deze geen invloed heeft op de bestaande bebouwing. Appellant gaat er van uit dat bij de bepaling van de hoogte het peil wordt aangehouden op het straatniveau op de Huis ten Boschstraat ter hoogte van de ingang van het terrein.
3. Aangegeven wordt dat in artikel 5.2.3 wordt gesproken over een fraaie erfafscheiding met de woningen langs de Zandweg. Deze erfafscheiding is nergens verankerd in het bestemmingsplan. Appellant verzoekt om ervoor te zorgen dat voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid bestaat over de betreffende erfafscheiding, zodat deze in het bestemmingsplan of op een andere wijze gegarandeerd kan worden.
4. Appellant verzoekt de gemeente in het bestemmingsplan te benadrukken dat de ontsluiting van het gebied naar de Zandweg slechts gebruikt dient te worden door voetgangers. Daarnaast dient de gemeente maatregelen te nemen om dit te waarborgen.
5. Appellant verbaast zich over de vermelding van de parkeermogelijkheden op de Zandweg op pagina 17 van de toelichting. Deze parkeervoorzieningen zijn voor de betrokken bewoners bestemd. Uit de tekst zou de indruk kunnen ontstaan dat deze parkeerplaatsen als overloop van het plangebied kunnen functioneren en dat kan volgens appellant niet de bedoeling zijn.
6. Gelet op de relevantie van de waterhuishouding en de wijzigingen die hierin mogelijk door bouwactiviteiten optreden wil appellant uitdrukkelijk zijn rechten voorbehouden en, waar nodig, deskundig advies inwinnen.

Commentaar:

1. Bladzijde 31 van de toelichting dient te worden aangepast, zodat duidelijk is dat de hoogtes van het bijgebouw aan de westzijde van het hoofdhuis beperkt zijn.
2. Het hoogteverschil tussen de bebouwing aan de Zandweg en het hoofdhuis binnen het plangebied is minimaal en daardoor stedenbouwkundig gezien verantwoord. De hoogte van

de woningen in het plangebied worden gemeten vanaf het maaiveld op de plek van de woningen na bouwrijp maken van het perceel.

3. De gemeente is geen partij in de gesprekken over de vorm en situering van de terreinafscheiding tussen de woningen van de Zandweg en de woningen van De Kwekerij, zolang de bedachte terreinafscheiding voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Gezien de onduidelijkheid over de situering en de vormgeving van de betreffende terreinafscheiding ziet de gemeente dan ook geen noodzaak om hiervoor iets te regelen in het bestemmingsplan.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de ontsluiting tussen De Kwekerij en de Zandweg bedoeld is voor langzaamverkeer. De precieze invulling van de ontsluiting kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente zal er op toezien dat er wel praktische maatregelen worden getroffen om het gebruik van de ontsluiting door langzaamverkeer te waarborgen.
5. Pagina 17 van de toelichting betreft een beschrijving van de bestaande situatie en zegt niets over de gevolgen of mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling. De tekst zal derhalve niet worden aangepast.
6. De gemeente neemt kennis van deze stelling.

Conclusie:

1. Aanpassen bladzijde 31 toelichting.
2. Geen aanpassingen.
3. Geen aanpassingen.
4. Toelichting aanpassen gewenst gebruik ontsluiting bij Zandweg beschrijven.
5. Geen aanpassingen.
6. Geen aanpassingen.

6. R.F.C Kraneveld, registratienummer 3137

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellant geeft aan niet te kunnen instemmen met de voorgestelde hoogte voor het hoofdhuis aan de westzijde van het plangebied. Het hoofdhuis zou een nokhoogte van 11m. mogen hebben, terwijl de bestaande bebouwing langs de Zandweg maximaal 10m. hoog is. Volgens appellant mag de nieuwe bebouwing niet hoger worden dan de bestaande bebouwing, omdat de bestaande bebouwing daarmee gedegradeerd zou worden tot bijgebouwen bij het nieuwe hoofdhuis.
2. Appellant is van mening dat het pad tussen het plangebied en de Zandweg uitsluitend gebruikt mag worden door voetgangers. Eerder heeft de gemeente aangegeven het gebruik van het pad niet te kunnen regelen in het bestemmingsplan. Appellant verzoekt de gemeente om het gebruik van het pad elders te verankeren, zodat voorkomen wordt dat het door anderen dan voetgangers gebruikt kan worden.

Commentaar:

1. De gemeente kan zich niet vinden in de stelling van appellant dat het hoogteverschil ruimtelijk gezien de woningen aan de Zandweg zou degraderen tot bijgebouwen. Het hoogteverschil is minimaal en heeft ruimtelijk gezien nauwelijks consequenties.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de ontsluiting tussen De Kwekerij en de Zandweg bedoeld is voor langzaamverkeer. De precieze invulling van de ontsluiting kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente zal er op toezien dat er wel praktische maatregelen worden getroffen om het gebruik van de ontsluiting door langzaamverkeer te waarborgen.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen.
2. Toelichting verduidelijken.

7. J. van Stratum, registratienummer 3147
--

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellant heeft kennis genomen van de aanpassing van de bouwhoogte van het bijgebouw bij het hoofdhuis. Appellant merkt op dat de aanpassing wel op de kaart is verwerkt, maar dat in de toelichting op bladzijde 31 nog steeds een hogere hoogte vermeld staat.
2. Appellant geeft aan dat onduidelijk is vanaf welk niveau de hoogte gemeten zal worden. De hoogte van het maaiveld van de verschillende percelen aan de Zandweg en de Huis ten Boschstraat verschilt nogal.
3. Appellant verzoekt de gemeente in het bestemmingsplan te benadrukken dat de ontsluiting van het gebied naar de Zandweg slechts gebruikt dient te worden door voetgangers. Daarnaast dient de gemeente maatregelen te nemen om dit te waarborgen.
4. Appellant verbaast zich over de vermelding van de parkeermogelijkheden op de Zandweg op pagina 17 van de toelichting. Deze parkeervoorzieningen zijn voor de betrokken bewoners bestemd. Uit de tekst zou de indruk kunnen ontstaan dat deze parkeerplaatsen als overloop van het plangebied kunnen functioneren en dat kan volgens appellant niet de bedoeling zijn.
5. Voor de watertoets sluit de appellant aan bij de door de heer Wolfs (zie nummer 9) ingediende reactie.

Commentaar:

1. Bladzijde 31 van de toelichting dient te worden aangepast, zodat duidelijk is dat de hoogtes van het bijgebouw aan de westzijde van het hoofdhuis beperkt zijn.

2. De hoogte van de woningen in het plangebied worden gemeten vanaf het maaiveld op de plek van de woningen na bouwrijp maken van het perceel.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de ontsluiting tussen De Kwekerij en de Zandweg bedoeld is voor langzaamverkeer. De precieze invulling van de ontsluiting kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente zal er op toezien dat er wel praktische maatregelen worden getroffen om het gebruik van de ontsluiting door langzaamverkeer te waarborgen.
4. Pagina 17 van de toelichting betreft een beschrijving van de bestaande situatie en zegt niets over de gevolgen of mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling. De tekst zal derhalve niet worden aangepast.
5. De gemeente neemt kennis van deze stelling.

Conclusie:

1. Aanpassen bladzijde 31 toelichting.
2. Geen aanpassingen.
3. Toelichting aanpassen gewenst gebruik ontsluiting bij Zandweg beschrijven.
4. Geen aanpassingen.
5. Geen aanpassingen.

8. H. van Bloemendaal-Bakker, registratienummer 3145

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellant verwijst naar een eerder ingediende inspraakreactie. Appellant verzoekt nadrukkelijk om bij de ontwikkeling van het perceel rekening te houden met de omliggende, cultuurhistorisch waardevolle, bebouwing aan de Zandweg. Appellant is blij dat de gemeente eerder heeft besloten om de bouwhoogte van het bijgebouw bij het hoofdhuis te verlagen. Overigens merkt appellant wel op dat deze verlaging wel op de kaart is verwerkt, maar dat in de toelichting op bladzijde 31 nog steeds een hogere hoogte vermeld staat.
2. Appellant betreurt het dat de hoogte van het hoofdhuis niet verlaagd is. Het hoofdhuis mag nu hoger worden dan de bestaande bebouwing langs de Zandweg die een goothoogte heeft van 8m. en een nokhoogte van 10m. Appellant verzoekt om de hoogte van het hoofdhuis aan te passen aan de hoogtes langs de Zandweg en slechts medewerking te verlenen aan hogere bebouwing indien de aard van de nieuwbouw zodanig is dat deze geen invloed heeft op de bestaande bebouwing. Appellant gaat er van uit dat bij de bepaling van de hoogte het peil wordt aangehouden op het straatniveau op de Huis ten Boschstraat ter hoogte van de ingang van het terrein.
3. Aangegeven wordt dat in artikel 5.2.3 wordt gesproken over een fraaie erfafscheiding met de woningen langs de Zandweg. Deze erfafscheiding is nergens verankerd in het bestemmingsplan. Appellant verzoekt om te zorgen dat voor vaststelling van het

bestemmingsplan duidelijkheid bestaat over de betreffende erfafscheiding, zodat deze in het bestemmingsplan of op een andere wijze gegarandeerd kan worden.

4. Appellant verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan te benadrukken dat de ontsluiting van het gebied naar de Zandweg slechts gebruikt dient te worden door voetgangers. Daarnaast dient de gemeente maatregelen te nemen om dit te waarborgen.
5. Appellant verbaast zich over de vermelding van de parkeermogelijkheden op de Zandweg op pagina 17 van de toelichting. Deze parkeervoorzieningen zijn voor de betrokken bewoners bestemd. Uit de tekst zou de indruk kunnen ontstaan dat deze parkeerplaatsen als overloop van het plangebied kunnen functioneren en dat kan volgens appellant niet de bedoeling zijn.
6. Gelet op de relevantie van de waterhuishouding en de wijzigingen die hierin mogelijk door bouwactiviteiten optreden wil appellant uitdrukkelijk zijn rechten voorbehouden en, waar nodig, deskundig advies inwinnen.

Commentaar:

1. Bladzijde 31 van de toelichting dient te worden aangepast, zodat duidelijk is dat de hoogtes van het bijgebouw aan de westzijde van het hoofdhuis beperkt zijn.
2. Het hoogteverschil tussen de bebouwing aan de Zandweg en het hoofdhuis binnen het plangebied is minimaal en daardoor stedenbouwkundig gezien verantwoord. De hoogte van de woningen in het plangebied worden gemeten vanaf het maaiveld op de plek van de woningen na bouwrijp maken van het perceel.
3. De gemeente is geen partij in de gesprekken over de vorm en situering van de terreinafscheiding tussen de woningen van de Zandweg en de woningen van De Kwekerij, zolang de bedachte terreinafscheiding voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Gezien de onduidelijkheid over de situering en de vormgeving van de betreffende terreinafscheiding ziet de gemeente dan ook geen noodzaak om hiervoor iets te regelen in het bestemmingsplan.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de ontsluiting tussen De Kwekerij en de Zandweg bedoeld is voor langzaamverkeer. De precieze invulling van de ontsluiting kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente zal er op toezien dat er wel praktische maatregelen worden getroffen om het gebruik van de ontsluiting door langzaamverkeer te waarborgen.
5. Pagina 17 van de toelichting betreft een beschrijving van de bestaande situatie en zegt niets over de gevolgen of mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling. De tekst zal derhalve niet worden aangepast.
6. De gemeente neemt kennis van deze stelling.

Conclusie:

1. Aanpassen bladzijde 31 toelichting.
2. Geen aanpassingen.
3. Geen aanpassingen.
4. Toelichting aanpassen gewenst gebruik ontsluiting bij Zandweg beschrijven.
5. Geen aanpassingen.

6. Geen aanpassingen.

9. B. Wolfs, registratienummer 3146
--

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Appellant spreekt zijn waardering uit voor de manier waarop de gemeente invulling heeft gegeven aan het proces rond de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Dit neemt niet weg dat appellant een zienswijze in wil dienen aangaande de watertoets en het bodemonderzoek. Aangegeven wordt dat het voor de omwonenden van het perceel van essentieel belang is dat het grondwaterpeil niet wijzigt of in de toekomst ongewenst gaat fluctueren. Onduidelijk is welke keuzes worden gemaakt met betrekking tot waterafvoer. De onderzoeken en adviezen richten zich onder andere op de thematiek van duikers, maar het plan geeft geen helderheid hoe dit uiteindelijk zal worden gerealiseerd. Graag zou appellant hier nadere informatie over ontvangen.
2. Met betrekking tot de grondwaterstand merkt appellant het volgende op: het bodemonderzoek spreekt van een grondwaterpeil tussen de -177 en -200m. In de watertoets is sprake van een grondwaterpeil tussen de -150 en -175m. Eigen onderzoek levert een grondwaterpeil van -140 onder het maaiveld. Uit de onderzoeken kan niet worden afgeleid wat het effect van de ontwikkeling is op het grondwaterpeil. Daarnaast verzoekt appellant om nadere uitleg over de geconstateerde verschillen.
3. De stand van het grondwater is voor de bewoners van de Zandweg van groot belang, omdat langs de Zandweg zich hoofdzakelijk (fijne) zandpakketten bevinden en geen kleilagen. Daarnaast zijn de funderingen van de huizen langs de Zandweg extra gevoelig voor schommelingen in het grondwaterpeil.
4. Appellant wil graag met een specialist van de gemeente over de ingebrachte bezwaren van gedachten wisselen.

Commentaar:

1. Afstromend hemelwater van verharde oppervlakken zal worden opgevangen in een centraal gelegen vijverpartij en een watergang langs de zuidgrens van het plangebied. Deze watergang zal via een duiker worden verbonden met het watersysteem ten noorden van de Huis ten Boschstraat. Hemelwater dat ter plaatse van openbaar groen en tuinen valt zal ter plaatse infiltreren.
Op basis van beschikbare gegevens over de grondwaterstand is aangenomen dat de grondwaterstand op maximaal 1,1 m-mv komt. Omdat er geen langjarige meetreeksen zijn van het grondwaterstandverloop binnen het plangebied zelf wordt in paragraaf 4.3 van de waterparagraaf aanbevolen om, in verband met aanwezige kleilagen, drainage aan te leggen die eventuele hoge grondwaterstanden kan aftoppen (ondieper dan 0,4 m. t.o.v. het straatpeil). De drainage kan uitmonden in de watergang of vijver (peil NAP -0,3 m.). Het

maaiveld ter plaatse van het plangebied komt op circa NAP +0,7 m. te liggen, 20 cm. hoger dan in de huidige situatie.

2. Het bodemonderzoekrapport spreekt van een grondwaterstand van circa 1,77 m-mv tot 1,85 m-mv, gemeten op 2 september 2008 in vier verschillende peilbuizen. Deze grondwaterstanden zijn circa één week na plaatsing van de peilbuizen gemeten. Bij plaatsing van de peilbuizen bedroeg de grondwaterstand circa 1,5 m. Dit is een ruwe schatting, vanwege verstoring van het bodemprofiel ten tijde van de plaatsing van de peilbuizen. De meting na minimaal één week rust geeft een beter beeld van de werkelijke grondwaterstand. Het betreft echter wel een momentopname.

In de waterparagraaf wordt gesproken over een grondwaterstand van 1,5 tot 1,75 m-mv, waarbij de 1,5 m-mv refereert aan de grondwaterstand bij plaatsing van de peilbuizen en de 1,75 m. naar de grondwaterstand één week na plaatsing. Er is 1,75 m aangehouden in plaats van 1,77 of 1,85 m. vanwege de afronding naar een 'nattere' waarde.

De appellant heeft zelf een grondwaterstand gemeten van 1,4 m-mv. De gemeente kan geen oordeel vellen over deze meting, omdat onduidelijk is of er gebruik is gemaakt van een peilbuis, op welke diepte het peilbuisfilter zich bevindt, hoe de peilbuis is afgewerkt, waar het meetpunt zich bevindt, wat de maaiveldhoogte ter plaatse van het meetpunt is, hoe gemeten is en onder welke omstandigheden de meting is uitgevoerd (neerslag?). Wel kan worden opgemerkt dat grondwaterstanden fluctueren en er bij momentopnames sprake kan zijn van kortstondige uitschieters naar boven of naar beneden. Een grondwaterstand van 1,4 m-mv leidt voor het plangebied en de omgeving niet tot problemen. In theorie mag de grondwaterstand tot 0,4 m. beneden straatpeil komen en 0,7 m. beneden bouwpeil (zonder kruipruimte).

3. De aanwezigheid van zandlagen in plaats van kleilagen heeft als voordeel dat er minder kans is op zettingen bij lage grondwaterstanden. Nadeel voor begroeiing kan zijn dat infiltrerend water sneller naar de diepte wegzakt. De gehanteerde ontwatering en de vastgestelde oppervlaktewaterpeilen stemmen overeen met de peilen die gelden binnen het stedelijke gebied in de omgeving van het plangebied. Het niveau van de benodigde ontwateringsdiepte binnen het plangebied ligt hoger dan de tot op heden gemeten grondwaterstanden. Van verdroging zal daarom geen sprake zijn.
4. Indien de bovenstaande toelichting de vragen niet afdoende heeft beantwoord, staat het appellant vrij om een overleg met een ter zake deskundige ambtenaar aan te vragen.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen.
2. Geen aanpassingen.
3. Geen aanpassingen.
4. Geen aanpassingen.

5.2 Overlegreacties

1. Provincie Utrecht, registratienummer 2216

Korte samenvatting reactie:

Appellant

1. De provincie ziet geen aanleiding om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Wel worden de volgende opmerkingen gemaakt:
 - In de toelichting en op de verbeelding wordt de eventuele vestiging van een muziektent mogelijk gemaakt. Echter is deze niet in de regels opgenomen;
 - In de toelichting wordt gesproken over begrippen als “waterberging” en “brug”, deze zijn eveneens niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar:

1. De vestiging van de muziektent zal in de regels worden verwerkt.
2. Gezorgd zal worden dat de toelichting, regels en plankaart met elkaar in overeenstemming zijn, als het gaat om begrippen als “waterberging” en “brug”.

Conclusie:

1. Aanpassen regels, plaatsing muziektent verwerken.
2. Plan aanpassen.

3. Vitens, registratienummer 3047

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Vitens heeft geen op- en/of opmerkingen.

Commentaar:

1. Geen commentaar.

Conclusie:

1. Geen aanpassingen.

2. Waternet, registratienummer 3048
--

Korte samenvatting zienswijze:

Appellant:

1. Waternet adviseert om het huidige systeem te renoveren, om daarmee de doorstroming te waarborgen. Met klem wordt geadviseerd geen nieuwe opening naar de Vecht te maken. Indien toch wordt gekozen voor de aanleg van een duiker onder de waterkering moet rekening gehouden worden met de volgende zaken:
 - De duiker gaat door een waterkering.
 - Voor de aanleg is een watervergunning nodig, stelt eisen aan de afmeting en veiligheid.
 - Een V-stuwte moet het water in het gebied vasthouden.
 - Om de 20-30 meter moeten inspectieputten aanwezig zijn.Onduidelijk is of de watergang met de vijver wordt verbonden.
2. Onduidelijk is of het hemelwater van de daken afgekoppeld wordt. Voorkeur van Waternet gaat uit van afkoppeling. Verzocht wordt om hierin duidelijkheid te scheppen.
3. Geadviseerd wordt om geen uitlopende materialen te gebruiken.
4. In de waterparagraaf wordt gesteld dat er geen waterkering in het plan voorkomt; dat is niet juist. De strook tussen de Zandweg 36 en 38 doorkruist namelijk een secundair directe waterkering. Verzocht wordt om deze waterkering met beschermzones op de plankaart op te nemen.

Commentaar:

1. In het bestemmingsplan zal meer duidelijkheid worden gegeven over het watersysteem.
2. In de toelichting zal hier op in worden gegaan.
3. Bij de uitvoering zal met deze opmerking rekening worden gehouden.
4. De waterkering zal in de regels en de verbeelding worden opgenomen.

Conclusie:

1. Toelichting en regels aanpassen.
2. Toelichting aanvullen.
3. Geen aanpassingen.
4. Verbeelding en regels aanpassen.

5.3. Ambtshalve wijzigingen

5.3.1 Verbeelding

1. De bestemmingsplangrens is aangepast, zodat deze aansluit op de plangrens van het op 21 juni 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Maarssen Dorp woongebied”.

5.3.2 Regels

1. De muziektent was niet opgenomen in de regels. Als gevolg hiervan is artikel 3 aangevuld. ‘specifieke vorm van groen- muziektent’ is opgenomen met de daarbij behorende hoogtes en het daarbij behorende oppervlak.
2. In de regels waren geen voorwaarden opgenomen voor de sloopvergunning. Artikel 4.4 is aangevuld en er zijn voorwaarden opgenomen bij de sloopvergunning.
3. De benaming ‘poort’ zorgt voor verwarring. De toegangspoort is niet per definitie een poort waar je onderdoor rijdt. Artikel 5.2 onder f. is dan ook aangepast en de aanduiding poort is vervangen door entree.
4. Artikel 5.5 conform artikel 4.4 is aangevuld en er zijn voorwaarden opgenomen bij de sloopvergunning.
5. Onder artikel 6.2 onder a. was een hoogte toegestaan van 15m. Dit is in dit plangebied wel erg hoog. Deze hoogte is derhalve aangepast naar 10m.
6. Artikel 7.2.b onder 4 is aangepast, zodat de verwijzing klopt.
7. In de toelichting van dit plan staat aangegeven dat erfbouw binnen dit gebied bewust hoger mag dan de standaard maat van 3m., omdat hiermee de erfbouw gerealiseerd kan worden in de stijl van de wijk. Deze ambitie was nog niet opgenomen in de regels. Artikel 7.2.c onder 1. is derhalve aangepast.
8. Artikel 7.6 onder a. is aangepast, zodat de verwijzing klopt.
9. Artikel 7.7 conform artikel 4.4 is aangevuld en er zijn voorwaarden opgenomen bij de sloopvergunning.
10. Artikel 9.a onder 5 en artikel 9.e spreken elkaar tegen. Deze artikelen zijn aangepast, zodat ze in overeenstemming zijn.
11. Artikel 9 onder f. is aangepast, zodat de verwijzing klopt.
12. Artikel 13 was conform de standaard geformuleerd. De standaard is echter nog niet afgestemd op de Wabo die in oktober in werking treedt. Het artikel is nu aangepast, zodat deze wel klopt met de Wabo.

5.3.3 Toelichting

1. Paragraaf 2.1 is geactualiseerd.
2. Paragraaf 2.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de op 14 juli 2010 door de Raad van State gedane uitspraak en de vaststelling van de partiële herziening van bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” op 21 juli 2010 door de gemeenteraad.
3. Paragraaf 4.2.1 is aangevuld met de mogelijkheden in het plangebied.
4. Paragraaf 4.2. is verduidelijkt.
5. In paragraaf 5.2.3 is de tekst aangepast zodat deze beter aansluit op de regels.
6. In paragraaf 5.2.3 is de verwijzing naar de bestaande sloot verwijderd, omdat de sloot ook niet meer voorkomt in het plan.
7. Paragraaf 5.5.2 is geactualiseerd.

8. Paragraaf 5.7.2 is aangepast. De tekst met betrekking tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht was niet juist.
9. Paragraaf 5.10.2 is aangepast. De ontsluiting van het gebied op de Vechtensteinlaan en de Zandweg worden geen calamiteitenontsluitingen.
10. Paragraaf 6.1 is geactualiseerd.
11. Paragraaf 6.2.2.4 is in overeenstemming gebracht met de verbeelding en de verwijzing naar de aanduiding 'brug' is geschrapt.
12. Paragraaf 6.2.2.5 is in overeenstemming gebracht met de verbeelding. De aanduiding "bijgebouwen" komt binnen de bestemming 'Wonen' niet voor op de kaart en is dan ook uit de tekst gehaald.
13. Paragraaf 6.2.2.5 is aangevuld met de verantwoording van de voorwaarden aan de sloopvergunning.
14. Paragraaf 6.4.2 en 6.4.3 zijn geactualiseerd.
15. Op verschillende punten zijn schrijffouten hersteld en zijn bepaalde zinnen verduidelijkt.

6. Exploitatieplan

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met het in werking treden van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente heeft op 28 januari 2010 een overeenkomst gesloten met Maapron BV, waardoor het verhaal van de kosten is gewaarborgd. Daarmee is een exploitatieplan niet nodig. Op basis van artikel 6.12, 2^e lid van de Wro moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Voorstel tot gewijzigde vaststelling

7.1. Staat van wijzigingen

De verbeelding en regels zijn op onderdelen gewijzigd of aangevuld. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan “De Kwekerij” (identificatienummer NL.IMRO.0333.BPdekwekerij-VG01 (14 september 2010)) zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht.

De punten onder 7.1.1. en 7.1.2. vormen de “Staat van wijzigingen” die als bijlage hoort bij het raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan “De Kwekerij”.

7.1.1. Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Waterkering is opgenomen op de plankaart.	Overlegreactie
2	De bestemmingsplangrens bij de Huis ten Boschstraat is aangepast, zodat deze aansluit op bestemmingsplan “Maarssen-dorp woongebied”.	Ambtshalve
3	Bij de entree van het terrein is de aanduiding gewijzigd van poort in entree.	Ambtshalve

7.1.2. Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Art. 3 is aangepast, de muziektent is opgenomen.	zienswijze
3	Art. 4.4 is aangevuld met voorwaarden voor de sloopvergunning.	Ambtshalve
4	Art. 5.2 woord “poort” is vervangen door “entree”.	Ambtshalve
5	Art. 5.5 is aangevuld met voorwaarden voor de sloopvergunning.	Ambtshalve
6	Art. 6.2 onder a is aangepast naar 10m.	Ambtshalve
7	Art. 7.2.b onder a verwijzing is geactualiseerd.	Ambtshalve
8	Art. 7.2.c onder 1 is de goothoogte aangepast naar 3.5m.	Ambtshalve
9	Art. 7.6 onder a verwijzing is geactualiseerd.	Ambtshalve
10	Art. 7.7 is aangevuld met voorwaarden voor de sloopvergunning.	Ambtshalve
13	Art. 8 primaire waterkering is toegevoegd.	Overlegreactie
11	Art. 9.a onder 5 en artikel 9.e zijn in overeenstemming met elkaar gebracht en zijn omgenummerd naar artikel 10.	Ambtshalve
12	Art. 9 onder f verwijzing is geactualiseerd en is omgenummerd naar artikel 10.	Ambtshalve
14	Art. 13 is aangepast op de Wabo en is omgenummerd naar artikel 14.	Ambtshalve

7.1.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De toelichting is verduidelijkt als het gaat om het gebruik van de ontsluitingen bij de Zandweg en de Vechtensteinlaan.	Zienswijze
2	Blz 31 van de toelichting is aangepast. De hoogtes zijn in overeenstemming met de plankaart	Zienswijze
3	De beschrijving van het watersysteem in het plangebied is geactualiseerd en verduidelijkt.	Overlegreactie
4	De waterkering is opgenomen in de toelichting.	Overlegreactie
5	De volgende paragrafen zijn geactualiseerd; - Paragraaf 2.1 - Paragraaf 2.2 - Paragraaf 5.2.3 - Paragraaf 5.5.2 - Paragraaf 6.1 - Paragraaf 6.4.2 - Paragraaf 6.4.3	Ambtshalve
6	Paragraaf 4.2.1 is aangevuld met de mogelijkheden in het plangebied.	Ambtshalve
7	Paragraaf 4.2 is verduidelijkt.	Ambtshalve
8	In paragraaf 5.2.3 is de tekst aangepast, zodat deze aansluit op de regels.	Ambtshalve
9	In paragraaf 5.7.2 is de tekst met betrekking tot het gemeentelijk beschermd doorgezicht gecorrigeerd.	Ambtshalve
10	Paragraaf 5.10.2 is herschreven, omdat de ontsluitingen aan de Vechtensteinlaan en de Zandweg geen calamiteitenontsluitingen worden.	Ambtshalve
11	Paragraaf 6.2.2.4 is in overeenstemming gebracht met de verbeelding.	Ambtshalve
12	Paragraaf 6.2.2.5 is in overeenstemming gebracht met de verbeelding en de regels.	Ambtshalve

7.2. Vaststellingsbesluit

Naar aanleiding van de verwerking van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan “De Kwekerij” gewijzigd te worden vastgesteld.

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig het bijgevoegde raadsbesluit dat gebaseerd is op de in dit voorstel aangegeven overwegingen en waarbij de “Staat van wijzigingen” in dit voorstel onlosmakelijk is verbonden met het raadsbesluit.

Het bestemmingsplan en raadsvoorstel zijn behandeld tijdens de vergadering in de commissie voor ruimtelijke ordening en milieu van 11 oktober 2010.

Met inachtneming van het vorenstaande stellen wij u voor het bestemmingsplan “De Kwekerij” (identificatienummer NL.IMRO.0333.BPdekwekerij-VG01 (14 september 2010)) vast te stellen.

Tevens stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan “De Kwekerij.

Daarnaast stellen wij u voor om het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De commissie is gehoord.

Alle documenten die op dit voorstel betrekking hebben, liggen voor u in de leeskamer ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Maarssen

drs. W. van der Molen	drs. M.M. van 't Veld
wnd. secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

Nummer

De raad van de gemeente Maarssen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2010;

gehoord de commissie voor ruimtelijke ordening en milieu;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. de navolgende reclamanten in hun zienswijze te ontvangen:

	Reg.nr.	Naam	Adres	Datum	Ontvankelijk
1	2439	W.J.J. van der Horst J.E. van der Horst-Schuit	Vechtensteinlaan 52 3601 CL Maarssen	22 juni 2010	Ja
2	2879	R. Jansen	Vechtensteinlaan 56 3601 CL Maarssen	16 juli 2010	Ja
3	2964	P. Smit C. Salet M. Vinkenburg J.W. de Swart	Vechtensteinlaan 64 3601 CL Maarssen	23 juli 2010	Ja
4	2966	T. Hoogendoorn	Huis ten Boschstraat 5 3601 AA Maarssen	23 juli 2010	Ja
5	3119	W. Beerman	Zandweg 33 3601 AE Maarssen	10 augustus 2010	Ja
6	3137	R.F.C. Kraneveld	Zandweg 34 3601 AE Maarssen	11 augustus 2010	Ja
7	3147	J. van Stratum	Zandweg 32 3601 AE Maarsen	12 augustus 2010	Ja
8	3145	H. van Bloemendaal-Bakker	Zandweg 38 3601 AE Maarssen	12 augustus 2010	Ja
9	3146	B. Wolfs	Zandweg 31b 3601 AE Maarssen	12 augustus 2010	Ja

2. de zienswijzen ongegrond of gedeeltelijk ongegrond, respectievelijk gegrond te verklaren één en ander zoals in het bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte raadsvoorstel is weergegeven;
3. het bestemmingsplan “De Kwekerij” d.d. 14 september 2010 overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0333.BPdekwekerij-VG01 (14 september 2010) met bijbehorende bestanden en bijgevoegde volledige papieren verbeelding gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dit van 21 mei 2010 tot en met 12 augustus 2010 ter inzage heeft gelegen en zoals deze zijn gemeld in het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte raadsvoorstel;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan “De Kwekerij”;
5. het beeldkwaliteitsplan behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
6. het vastgestelde bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8.4. van de Wet ruimtelijke ordening onverwijld toe te zenden aan gedeputeerde staten van Utrecht en de inspecteur;
7. het besluit ter kennis te brengen van de bovengenoemde reclamanten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 november 2010.

de griffier,

de voorzitter,

Erratum

Behoort bij het Raadsvoorstel “Vaststellen bestemmingsplan De Kwekerij”

7. Voorstel tot gewijzigde vaststelling

7.1.1 Verbeelding

Naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie voor ruimtelijke ordening c.a., d.d. 11 oktober 2010, dient de “Staat van wijziging” die als bijlage hoort bij het raadsbesluit te worden aangevuld met:

4	De goothoogte van het hoofdhuis verlagen van 11 meter naar 10 meter.	Zienswijze
---	--	------------
