

Ten Brinke Bouw B.V., Postbus 52, 7000 AB Doetinchem

Gemeente Maarssen
Klankbordgroep Parkweg Maarssen
T.a.v. mevrouw I. Slijkhuis
Postbus 11
3600 AA Maarssen

Ten Brinke Bouw B.V.

Havenstraat 15

7005 AG Doetinchem

Tel. 0314-371900

Fax 0314-371937

E-mail tenbrinkebouw@tenbrinke.com

Internet www.tenbrinkebouw.nl

ABN•AMRO 53.30.47.420

K.v.K. Arnhem 09028930

BTW Nr.: NL0012.10.348.B.01

Datum : 11 oktober 2010
Referentie : ATO/U/TD0467/eindverslag
Uw Referentie :
Betreft : Eindverslag Klankbordgroep Parkweg Maarssen

Geachte Leden van de Klankbordgroep Parkweg Maarssen,

In de afgelopen drie jaar bent u betrokken geweest bij de totstandkoming van de nieuwbouwplannen aan de Parkweg 47 t/m 61 te Maarssen. Inmiddels is mede op basis van uw inbreng een definitief stedenbouwkundig plan vastgesteld, waardoor binnenkort de bestemmingsplanprocedure opgestart kan worden. Graag wil ik u middels dit eindverslag informeren over de procesgang tot op heden en de hieruit voortvloeiende met u gemaakte afspraken.

Klankbordgroep

Onder andere vanwege de ligging van het project "Ter Meer" binnen de bestaande bebouwde omgeving, aan de Vecht en binnen de grens van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht van Maarssen is er voor dit project in 2007 een klankbordgroep in het leven geroepen. Het doel van deze klankbordgroep was om met belanghebbenden van gedachte te kunnen wisselen over de totstandkoming van het project. De klankbordgroep heeft geen beslissingsbevoegdheid maar kan wel mogelijke problemen, bezwaren en oplossingen aangedragen. De gemeente en de projectontwikkelaars konden naar aanleiding hiervan beoordelen of de opgestelde plannen aangepast moesten worden. Van de leden van een klankbordgroep verwachtte de gemeente dat zij haar achterban betreft en informeert. Hoewel de gemeente natuurlijk hoopt dat door de goede wisselwerking met de klankbordgroep bezwaren tegen ontwikkeling worden weggenomen, is het niet zo dat deelname in de klankbordgroep automatisch betekent dat individuele personen instemmen met het plan. Iedereen behoudt altijd de mogelijkheid om, indien gewenst, juridische stappen te ondernemen.

Samenstelling

Per betrokken partij zijn twee vertegenwoordigers uitgenodigd in de klankbordgroep. De volgende partijen zijn vertegenwoordigd in de klankbordgroep:

- De Parkweg (Theo den Daas)
- De Binnenweg (Peter van Zijl)
- De Zandweg (Bart Wolfs & Frank Heerkens)
- De Historische Kring Maarssen
- De Vechtplassencommissie (Steven de Clercq & Luc Mur)
- De Dorpsraad Maarssen Vechoevers (Willem Beerman & JanPaul Boon)

Bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht" 2008

Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan "Maarsen aan de Vecht", vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. Juli 2008. Hierin is Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenspraak met de klankbordgroep. Voor de uit te werken bestemming zijn de dan ook de navolgende randvoorwaarden en uitgangspunten in dit bestemmingsplan opgenomen:

- Er dient een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied te worden gerealiseerd passend binnen de "Belvédère VechtVisie bouwen" en daarmee binnen de traditie van het "Vechts" bouwen.
- De totale ontwikkeling dient het gebied een duidelijke kwaliteitsimpuls te geven door het bestaande ritme van de stroomruggen van de Vecht te versterken middels een weelderige groene voet en bebouwing, zichtlijnen en eventuele waterpartijen.
- Er mogen op het totale perceel (Beuk en Vecht, woning Van Maarsseveen, Huize Ter Meer) van circa 4.500 m² maximaal 24 wooneenheden worden gerealiseerd.
- De bebouwing mag een goothoogte krijgen van ten hoogste 8,5 meter met daarboven een kap. Het hoofdgebouw dient zich te presenteren naar zowel de Vecht als naar de Parkweg (alzijdig gebouw). De massa c.q. het volume van de nieuwbouw dient zich goed te verhouden met de omvang van het perceel.
- De bijgebouwen dienen qua hoogte en omvang ondergeschikt te zijn aan de hoofdgebouwen.
- Het totale plangebied dient over een kwalitatief hoogwaardige groene voet te beschikken. Het gebouw van Beuk en Vecht zal uiterlijk worden opgewaardeerd.
- Het doorzicht op de Vecht dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.
- Het beeldkwaliteitplan "De Bocht van Maarssen", de beeldkwaliteitparagraaf van dit bestemmingsplan en de monumentale panden aan de Binnenweg vormen aanknopingspunten voor de architectuur.
- Parkeren voor bewoners en bezoekers dient plaats te vinden op eigen terrein, grotendeels inpandig, waarbij de parkeernorm is gesteld op 2 parkeerplaatsen per woning.
- Voorafgaand aan de ontwikkeling van deze locatie dient een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten te zijn met de gemeente.
- Op het perceel mag maximaal 1150 m² worden bebouwd.

Proces tot bestemmingsplan "Ter Meer"2010

Onder leiding van de heer F.A. van Moorselaar is door Yttrium Planontwikkeling het vigerende bestemmingsplan (voor zover dit betrekking heeft op de projectlocatie) tot stand gekomen. Op basis van hetgeen bepaald is in dit bestemmingsplan is in oktober 2009 door Ten Brinke Bouw een deel van de projectlocatie aangekocht. Op dat moment was er nog sprake van een twee fase ontwikkeling, waarbij Ten Brinke Bouw een nieuw plan zou ontwikkelen op de locatie Parkweg 49 en 51 en Yttrium Planontwikkeling voornemens was Beuk&Vecht te renoveren tot appartementengebouw. Echter na diverse gesprekken te hebben gevoerd met de gemeente Maarssen en de Welstandscommissie hebben partijen besloten alle bestaande panden, waaronder Beuk&Vecht, te slopen om gezamenlijk te komen tot een integrale herontwikkeling van de percelen gelegen aan de Parkweg 49 t/m 61.

Gezamenlijk met de gemeente Maarssen, de Welstandscommissie, Kampman Architecten uit Den Haag, Six Architects uit Zeist en landschapsarchitect Debbie&Verkuil uit Renswoude is er gewerkt aan een voorlopig ontwerp. Om de realisatie van dit ontwerp mogelijk te maken is op een aantal punten afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van dat plan is derhalve noodzakelijk.

Onder andere vanwege de nieuw ontstane situatie is besloten het voorlopig ontwerp te bespreken met de klankbordgroep. Om tot overeenstemming te komen met de klankbordgroep zijn drie bijeenkomsten georganiseerd. Navolgend hiervan een kort verslag.

Bijeenkomst klankbordgroep 5 juli 2010

Naar aanleiding van de presentatie van het voorlopig ontwerp zijn door de diverse vertegenwoordigers een aantal opmerkingen geplaatst en aanbevelingen gedaan ten aanzien van het gepresenteerde ontwerp, waaronder een aantal opmerkingen welke betrekking hebben op het reeds vigerend bestemmingsplan. De bijeenkomsten met de klankbordgroep hebben als doel overeenstemming te bereiken over de uitwerking van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden en de afwijkingen hierop. Derhalve is navolgend een overzicht opgenomen van de belangrijkste opmerkingen en aanbevelingen welke hierop betrekking hebben. De opmerkingen inzake het vigerend bestemmingsplan zijn niet opgenomen aangezien deze destijds reeds behandeld zijn.

1. Kleine appartementengebouw (Noord)

- a. In hoeverre heeft de nieuwbouw invloed op de bezonning van de woningen en tuinen van de ten noorden van de projectlocatie gelegen woningen.
- b. Gebouw staat te dicht bij de Vecht. Bij het vergroten van de afstand wordt een verbetering van de groene voet bereikt en zal de stenen dominantie tot aannemelijker proporties wordt teruggebracht;
- c. Het gebouw mist Vechtse allure wat met name veroorzaakt wordt door de Amerikaans aandoende balkons. Conceptueel is de Vechtzijde de voorkant van het gebouw. Daar toont het gebouw zich en daar passen dergelijke elementen niet.

2 Grote appartementengebouw/Hoofdgebouw (Midden)

Geen opmerkingen en/of aanbevelingen. Wel positieve geluiden, waaronder de navolgende noot van de Vechtplassencommissie:

“de architectuur is zo gebruikt dat de massa van het gebouw niet als zodanig wordt gevoeld. Bovendien is het plan zorgvuldig gedetailleerd en past daarmee in de Vechtse traditie. Van het appartementengebouw het dichtst bij de brug kan datzelfde in zoverre gezegd worden, dat de vormgeving en detaillering een knipoog zijn naar de beide naastgelegen huizen”

3 Grondgebonden woningen

- a. De woningen hebben architectonisch en qua detaillering een goedkope uitstraling. Dit geldt met name voor de vier geschakelde woningen die het dichtst aan de Vecht staan. Deze missen elke speelsheid en variatie, zeker v.w.b. de kapconstructies.
- b. De vier geschakelde woningen staan te dicht bij op de Vecht en zijn ze als het ware in één lijn ‘parallel geschakeld’. Het onderling laten verspringen van die twee huizen zou de kwaliteit kunnen verbeteren.
- c. De positionering van het ‘hoekhuis’ zou aanzienlijk beter kunnen. Het gelijktrekken van voorgevel en rooilijn door het complex enkele graden tegen de klok in te draaien ‘individualiseert’ het hoekhuis en verbreekt daarmee de massaliteit van het complex, terwijl het ook een veel logischer straatbeeld oplevert.

4 Tuinontwerp/Groene voet

- a. Het is de moeite waard om de meest noordelijk staande boom op het terrein aan de Vecht achter het naastgelegen huis van de heer L. Rijsterborgh ook te behouden! Dit zit de realisatie van het dichtst bij de brug geplande appartementsgebouw geenszins in de weg, maar versterkt het groene karakter van het project.
- b. Indien het grote behoud van groen toch niet gerealiseerd kan worden kunnen er dan op voorhand toezeggingen gedaan worden omtrent boom transplantatie van bomen van een aanzienlijk formaat(4-6 meter)?
- c. Vanuit oogpunt van zorg voor de Vechtoever is er bezwaar tegen de gecreerde aanlegplaatsen door sommigen ook wel ‘lounge-strook’ genoemd. De voorkeur heeft een welverzorgde groene strook die door loopt tot aan de rivier. Los van dat element accentueert die strook – en de tuinmuur - de massaliteit in plaats van het leveren van een bijdrage aan het omgekeerde. Zeker waar er toch al weinig groen is, hoort die strook integraal onderdeel te zijn van de groene voet! Welverzorgde oevers zijn toch het beeldmerk van de Vechtstreek!

Bijeenkomst klankbordgroep 25 augustus 2010

Deze bijeenkomst staat met name in het teken van de behandeling van de belangrijkste opmerkingen en aanbevelingen.

1 Kleine appartementengebouw (Noord)

- a. Op basis van een door Ten Brinke Bouw uitgevoerd en gepresenteerd bezonnings-onderzoek is aangetoond dat de woningen en tuinen na sloop en nieuwbouw in principe meer zonuren krijgen.
- b. Tijdens avond is door Ten Brinke Bouw toegezegd te onderzoeken of en hoe dit gebouw verder van de Vecht kan worden geplaatst.

- c. Voor de verkoopbaarheid van en de leefbaarheid in de appartementen is het van belang een riante buitenruimte te creëren aan de Vechtzijde. Ten Brinke Bouw zegt toe samen met SIX architects de balkons een minder dominante uitstraling te geven door o.a. ander materiaal- en kleurgebruik.

2 Grote appartementengebouw/Hoofdgebouw (Midden)

Geen wijzigingen.

3 Grondgebonden woningen

- a. Kampman architecten heeft naar aanleiding van de geplaatste opmerkingen er voor gekozen een nieuw ontwerp te maken van de woningen. Hierin zijn veel van de opmerkingen en aanbevelingen in verwerkt. Het nieuwe ontwerp goed ontvangen door de leden van de klankbordgroep.
- b. Net als tijdens de vorige bijeenkomst zijn er nog wel aanmerkingen op de afstand tot de Vecht. Deze kan echter niet worden gewijzigd door de aanwezigheid van een 100 jaar oude Japanse notenboom aan de parkwegzijde. Ook de uitrit van de parkeergarage beperkt de mogelijkheid de afstand tot de Vecht te vergroten. Wel is er voor gekozen de woningen te laten verspringen en door te variëren in materiaalgebruik een eigen uitstraling te geven, waardoor het geheel minder massaal oogt.
- c. Er is een nieuw ontwerp gemaakt voor de twee onder een kap woningen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de opmerkingen en aanbevelingen.

4 Tuinontwerp/Groene voet

- a. Afgesproken wordt om gezamenlijk met de klankbordgroep een gezamenlijk op 1 september de locatie te bezoeken en aldaar gezamenlijk afspraken te maken over de te handhaven bomen.
- b. Getracht zal worden zoveel mogelijk bomen te behouden. De bomen langs de Parkweg zullen echter gerooid worden. Bij het aanleggen van de nieuwe tui zal rekening worden gehouden met de vraag om grotere bomen te planten.
- c. Er zal een nieuw tuinontwerp worden gemaakt, waarin rekening zal worden gehouden met de geplaatste opmerkingen. Dit tuinontwerp zal op een later tijdstip ter informatie aan de klankbordgroep worden nagezonden.

Bijeenkomst klankbordgroep 1 september 2010

Op deze avond is de klankbordgroep samengekomen op de projectlocatie om aldaar vast te stellen welke bomen behouden dienen te worden.

- Gezamenlijk is bepaald dat de bomen, welke in de bij dit schrijven toegevoegde bijlage zijn opgenomen, behouden dienen te worden. Bij twee van deze negen bomen is de opmerking "indien mogelijk" toegevoegd. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze bomen wel behouden kunnen worden.
- Door de wens het kleine appartementengebouw verder van de Vecht af te bouwen is de (halfverdiepte) parkeerkelder onder het hoofdgebouw qua vorm gewijzigd met als gevolg dat de dichtstbijzijnde boom hierdoor eventueel dient te worden gekapt. Deze wijziging is akkoord bevonden.

Pagina : 6 van 6
Datum : 11 oktober 2010
Referentie : ATO/U/TD0467/eindverslag
Betreft : Eindverslag Klankbordgroep Parkweg
Maarsse



Op het moment van schrijven van dit eindverslag is de planvorming nog niet geheel afgerond. Derhalve zal de uitwerking van het tuinplan en de 3D-impressies van het stedenbouwkundig plan nog nagezonden worden aan de leden van de klankbordgroep Parkweg. In de bijgevoegde tekening is in ieder geval reeds een weergave opgenomen van de gezamenlijk vastgestelde stedenbouwkundige invulling.

Ik ga er vanuit u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u mij bereiken onder telefoonnummer (+31) (0)314-371900 of via de e-mail atolman@tenbrinke.com.

Met vriendelijke groet,

Ing. A. Tolman (Andries)
Planontwikkelaar

Bijlage: tekening met stedenbouwkundige invulling en te behouden bomen.