



Ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o

**Nota van beantwoording zienswijzen
(Gewijzigd 29 maart 2016)
(gewijzigd na commissie 5 april 2016)**

Planidentificatienummer (idn):

NL.IMRO.1904.BPOudZInOpBuurnMRS-GV01

Auteur(s):

L. van de Craats

Datum:

26 april 2016

Vastgesteld in de raadsvergadering van 26 april 2016

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel en opzet van deze nota	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Over de gevolgde procedure	4
2.1	Belangrijke stappen in de procedure	4
3	Ontvangen zienswijzen	5
3.1	Ingediende zienswijzen	5
3.2	Ontvankelijkheid	6
3.3	Behandeling zienswijzen	6
3.3.1	Reclamant 1	7
3.3.2	Reclamant 2	13
3.3.3	Reclamant 3	13
3.3.4	Reclamant 4	14
3.3.5	Reclamant 5	14
3.3.6	Reclamant 6	15
3.3.7	Reclamant 7	16
3.3.8	Reclamant 8	16
3.3.9	Reclamant 9	18
3.3.10	Reclamant 10	19
3.3.11	Reclamant 11	20
3.3.12	Reclamant 12	21

3.3.13	Reclamant 13.....	23
3.3.14	Reclamant 14.....	24
3.3.15	Reclamant 15.....	26
3.3.16	Reclamant 16.....	26
3.3.17	Reclamant 17.....	27
3.3.18	Reclamant 18.....	28
3.3.19	Reclamant 19.....	29
3.3.20	Reclamant 20.....	29
3.3.21	Reclamant 21.....	30
3.3.22	Reclamant 22.....	30
4	Ambtshalve wijzigingen	32
5	Commissie behandeling 5 april 2016	37
6	Staat van wijzigingen.....	38

1 Inleiding

1.1 Doel en opzet van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is het beantwoorden van de zienswijzen en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van vrijdag 9 oktober 2015 tot en met donderdag 19 november 2015, zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden in de Staatscourant en via de plaatselijke media. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan. In het kader van het voorgeschreven overleg zijn de betrokken medeoverheden eveneens in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn 22 zienswijzen ontvangen, waarbij iedere zienswijze zowel meerdere onderwerpen kan omvatten als door meerdere personen naar voren kan zijn gebracht.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de gevolgde procedure

In hoofdstuk 3 wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld aan de hand van gestelde wettelijke eisen en voor zover ze ontvankelijk zijn, kort samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer.

In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen in het plan aan de orde

In hoofdstuk 5 wordt de staat van wijzigingen gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 mei 2015
 2. Inspraak heeft plaatsgevonden met ingang van 1 mei gedurende 6 weken;
 3. Op 12 mei 2015 heeft een inloopavond plaatsgevonden over het voorontwerp bestemmingsplan;
 4. Vaststelling voorontwerpbestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren" door college d.d 15 september 2015;
 5. Ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan met ingang met ingang van 9 oktober tot en met 19 november 2015.
- Tijdens deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Hiervan is door 22 personen en instanties gebruik gemaakt.

3 Ontvangen zienswijzen

3.1 Ingediende zienswijzen

Par.	Reclamant
3.3.1	Reclamant 1
3.3.2	Reclamant 2
3.3.3	Reclamant 3
3.3.3	Reclamant 3
3.3.3	Reclamant 3
3.3.3	Reclamant 3
3.3.3	Reclamant 3
3.3.4	Reclamant 4
3.3.5	Reclamant 5
3.3.6	Reclamant 6
3.3.7	Reclamant 7
3.3.8	Reclamant 8
3.3.9	Reclamant 9
3.3.10	Reclamant 10
3.3.11	Reclamant 11
3.3.12	Reclamant 12
3.3.13	Reclamant 13
3.3.14	Reclamant 14
3.3.15	Reclamant 15
3.3.16	Reclamant 16
3.3.17	Reclamant 17
3.3.18	Reclamant 18
3.3.19	Reclamant 19
3.3.20	Reclamant 20
3.3.21	Reclamant 21
3.3.22	Reclamant 22

3.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 3.3.1 tot en met 3.3.21 zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

Zienswijze 3.3.22 is na de gestelde termijn ingediend. Er is geen reden voor de termijn overschrijding gegeven. De zienswijze is niet ontvankelijk.

3.3 Behandeling zienswijzen

Algemeen

a. Omzetten deel van de bestemming Landelijk Wonen naar de bestemming Groen

In een aantal zienswijzen wordt opgemerkt dat een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden in het gebied Op Buuren Buiten. Dat klopt. Er is een aantal redenen geweest de bestemming Landelijk wonen – LW, artikel 9 uit het bestemmingsplan Maarssen-Zuid om te zetten naar diverse andere bestemmingen. De bestemming Landelijk wonen is in het vigerende bestemmingsplan gegeven aan het gebied waar de afgelopen jaren het woongebied Op Buuren Buiten is gebouwd.

De eerste reden voor de bestemmingswijziging is dat de wijk nu zo goed als gerealiseerd is en duidelijk is waar de privé gebieden liggen en waar de openbare gebieden liggen. Aan de woonbebouwing met tuinen en erven is een Woonbestemming of een Tuinbestemming gegeven, inclusief een maatschappelijke bestemming voor seniorenwoningen. Daarnaast zijn er verkeersbestemmingen opgenomen voor de toegangswegen en heeft de rest van het gebied de bestemming Water en groen gekregen waar het gebieden betreft die door de ontwikkelaar aan de gemeente zijn overgedragen.

Deze wijze sluit ook aan bij de nieuwe regels voor bestemmingsplannen waarbij de benamingen van de bestemmingen in alle bestemmingsplannen in Nederland eensluidend moeten zijn. De manier waarop de verschillende onderdelen van Op Buuren Buiten nu bestemd zijn sluit aan bij deze richtlijn.

De bestemming Groen is een bestemming die, in het algemeen, gebruikt wordt voor de openbare groenvoorzieningen in een gebied. Deze bestemming komt dus op verschillende plekken terug. Om deze reden is de bestemmingsbeschrijving algemeen gehouden.

b. Is er iets gewijzigd aan inrichtingsmogelijkheden voor het park?

De bestemming Landelijk wonen staat onder artikel 4.A.1.b parken, waterpartijen, waterlopen en graslanden toe. Daarnaast is onder d. aangegeven dat extensief recreatief medegebruik, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk is. Recreatief medegebruik is in het bestemmingsplan gedefinieerd als 'vormen van openlucht recreatie die plaats (kunnen) vinden naast of ondergeschikt aan andere vormen van bodemgebruik'. Onder e. staat aangegeven dat de gronden ook bestemd zijn voor een speelplek met een omvang van ten minste 50m² op of ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'speelplek' op de kaart.

Binnen de bestemming Groen in het bestemmingsplan OZOB is extensief recreatief gebruik toegestaan, artikel 9.1.h. In de definitie in artikel 1 staat aangegeven dat onder recreatief medegebruik o.a. wordt verstaan wandelen, fitnessen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorende meubilair).

Ook is ter plaatse of nabij de aanduiding 'speelvoorziening' een speelvoorziening van maximaal 50 m² toegestaan. Deze speelvoorziening is op de verbeelding (kaart) aangegeven. Daarnaast zijn in zijn algemeenheid binnen de bestemming Groen speelvoorzieningen en speelvelden toegestaan.

De aanduiding voor de speelvoorziening in het nieuwe bestemmingsplan ligt op dezelfde plek als de eerder op de kaart aangegeven aanduiding. De aanduiding moet op basis van de nieuwe regels de begrenzing aangegeven van het gebied waar de speelvoorziening kan komen. Hierdoor lijkt hij groter maar dat is niet het geval. Daarnaast is de oppervlakte beperkt tot maximaal 50 m².

De maximale bouwhoogte is in het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan de maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan namelijk 5 meter.

Daarnaast is in artikel 9.2.2 een aantal zaken binnen bestemming Groen specifiek beschreven die nodig zijn om gebruikt te kunnen maken van deze bestemming. Een deel van deze zaken viel eerder onder een algemene vrijstellingsbevoegdheid. Om onnodige procedures te voorkomen voor simpele zaken worden deze - zoals nutsgebouwen - nu rechtstreeks toegestaan.

Ten opzichte van de bestemming Landelijk wonen zijn er binnen de bestemming Groen geen extra bouw mogelijkheden bijgekomen die een verzwaring van de bestemming inhouden.

Behandeling zienswijzen

3.3.1 Reclamant 1

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.1.1	Het is onduidelijk wat de definitie van beschermd dorpsgezicht is.	Een Beschermd dorpsgezicht zijn een of meer gebouwen in een dorp, die samen met hun directe omgeving van algemeen belang zijn, zodat ze door de Monumentenwet (1961 en later) veilig gesteld worden voor volgende generaties.	Geen aanpassing.
3.3.1.2	Welke veranderingen en ontwikkelingen vindt de gemeente passen binnen beschermd dorpsgezicht.	Artikel 27 (waarde – Beschermd dorpsgezicht) geeft in aanvulling op de geldende bestemmingen binnen het beschermd dorpsgezicht aan wat er wel en niet is toegestaan binnen het beschermd dorpsgezicht. En welke extra eisen of onderzoeken er nodig zijn.	Geen aanpassing.
3.3.1.3	In het beschermd dorpsgezicht is een uitgebreider vergunningstelsel dan normaal .Op welke vergunningen bedoelt u en in welke concrete situaties.	Artikel 27 kent toetsing aan de kappenkaart bij het bestemmingsplan waaraan vorm en nokrichting van het dak getoetst wordt. De gemeentelijke commissie omgevingskwaliteit wordt om advies gevraagd. In artikel 27.4 worden werken beschreven waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Dit betreft werkzaamheden waarvoor in 'gewone woongebieden' geen omgevingsvergunning is vereist. Er kunnen extra eisen worden gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Om te kunnen slopen is een omgevingsvergunning verplicht, ook hier vindt toetsing plaats of er geen onevenredige schade aan de waarden plaatsvindt. In de brochure Stads- en dorpsgezichten en het	Geen aanpassing.

		Bestemmingsplan van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed wordt toegelicht hoe de bescherming via het bestemmingsplan werkt.	
3.3.1.4	Het plaatsen van windturbines met een hoogte van 15 meter binnen de zone van 1500 meter rond Oud Zuilen leidt tot aantasting van het beschermd dorpsgezicht. Graag in het bestemmingsplan opnemen dat in een straal van 1500 meter rond Oud Zuilen geen windturbines hoger dan 15 meter worden geplaatst.	De plaatsing van windturbines tot maximaal 15 meter hoog is alleen mogelijk op een agrarisch bouwperceel. Binnen het beschermd dorpsgezicht gaat het om één agrarisch bouwperceel. In het geval daar een aanvraag wordt gedaan zal de extra toetsing en kwaliteitsbewaking gelden zoals in artikel 27 Waarde-Beschermd dorpsgezicht is beschreven. Daarbuiten geldt deze bescherming niet. Het voert te ver een beperkende bepaling op te nemen voor het bouwen van windmolens buiten het beschermd dorpsgezicht.	Geen aanpassing.
3.3.1.5	Welke concrete maatregelen gaat de gemeente nemen ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht.	Onder 3.3.1.3 hebben we aangegeven wat er in het bestemmingsplan geregeld is ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht. Uit het bestemmingsplan volgen geen concrete gemeentelijke maatregelen. Het bestemmingsplan is gebaseerd op toelatingsplanologie en geeft daarom aan wat er toegelaten is onder welke voorwaarden en of er extra toetsing en advisering plaats vindt.	Geen aanpassing.
3.3.1.6	Welke objecten en tot welke hoogte worden er in het bestemmingsplan toegelaten in zichtlijnen van Oud Zuilen naar de molens en naar de Dom.	In artikel 35.8 Vrijwaringszone – zichtas is geregeld dat er in de op de kaart aangegeven vrijwaringszone geen bouwwerken en beplantingen hoger dan 2 meter mogen komen. Voor wat betreft de zichtlijn naar de Dom geldt dit alleen voor het gedeelte van de zichtlijn binnen het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.	Geen aanpassing.
3.3.1.7	De regel dat objecten tot 2 meter zijn toegestaan heeft onvoldoende effect om verslechtering van het zicht op het Slot tegen te gaan.	In het kader van het bestemmingsplan is dit wat we kunnen regelen. Het bestemmingsplan kan niet de sloop van gebouwen en bouwwerken regelen die eerder met vergunning zijn toegestaan.	Geen aanpassing.
3.3.1.8	Door vergroting van het aantal zichtlijnen kan het historisch karakter van het Slot beter worden bewaard.	We hebben de zichtlijnen gebaseerd op de kaarten van de buitenplaatsbiotoop van de provincie Utrecht. Deze geeft voor Oud Zuilen alleen de reeds in het plan opgenomen zichtlijnen aan. Wij zien geen reden nog	Geen aanpassing.

		andere zichtlijnen op te nemen.	
3.3.1.9	Het is verwarrend dat er enerzijds sprake is van een conserverend karakter en anderzijds wel vergistingsinstallaties en windturbines worden toegestaan. Graag vergistingsinstallaties en windturbines van meer dan 20 meter uitsluiten.	Het opnemen van vergistingsinstallaties en windmolens is conform het beleid van de provincie. Dit staat alternatieve energievoorzieningen toe. Het bestemmingsplan staat in artikel 3.2.b vergistingsinstallaties en windmolens toe tot een hoogte van 15 meter.	Geen aanpassing.
3.3.1.10	In de NvB inspraak wordt in 3.2.3c gesproken over turbines van 15 meter en bij 3.2.3.h van 20 meter. Wanneer wordt wat toegepast.	Het beleid van de provincie gaat tot een maximum hoogte van 20 meter. Waarbij tevens voorwaarden worden gegeven. De gemeente heeft een maximum hoogte voor windmolens van 15 meter opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het gebied van het bestemmingsplan geldt dus een maximum hoogte van 15 meter. De term 'windmolen' zal worden toegevoegd aan artikel 2.13 Wijze van meten. Deze term wordt ook gebruikt in artikel 3.2.b. Agrarisch met waarden. Het gebruik van de term windturbine zou tot verwarring kunnen leiden omdat hier meestal hoge commerciële windmolens mee bedoeld worden. Dat is hier niet aan de orde.	Voorschriften aanpassen.
3.3.1.11	Kunt u aangeven wanneer een windturbine van 20 meter in het landschap past.	Dit komt in het bestemmingsplan niet voor.	Geen aanpassing.
3.3.1.12	Welke ontwikkelingen worden op grond van de EHS tegen gehouden? Worden daarmee windturbines van meer dan 15 meter in een straal van 1500 meter rondom Oud Zuilen uitgesloten?	Het 'Nee, tenzij-beleid' is bedoeld om de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te beschermen en houdt in dat nieuwe ontwikkelingen in de EHS per saldo niet mogen leiden tot significante aantasting van de EHS, tenzij er een groot openbaar belang is én alternatieven ontbreken (Nee tenzij). In het bestemmingsplan zijn windmolens tot een hoogte van 15 meter binnen de bestemming Agrarisch met waarden toegestaan, dit is geen EHS-gebied. Deze molens zijn in het algemeen bedoeld om de waterhuishouding te regelen. Het 'Nee-tenzij beleid' niet van toepassing.	Geen aanpassing.
3.3.1.13	In 3.2.3.I. NvB staat dat met beperkte kaders	De kaders voor afwijking worden gegeven in het	Geen aanpassing.

	afgeweken kan worden van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Op welke kaders doelt u en welke waarden wilt u bewaren.	bestemmingsplan en bestaan over het algemeen uit het toestaan onder voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen per activiteit verschillen maar bestaan er over het algemeen uit dat aangetoond moet worden door de aanvrager dat de activiteit de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden niet aantast. Hiervoor moet de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing aanleveren en /of een beplantingsplan. Deze onderbouwing wordt getoetst door een deskundige.	
3.3.1.14	Kan ten aanzien van de rotonde Sweserengseweg in het bestemmingsplan opgenomen worden dat fietsers en voetgangers voorrang hebben.	Dit kan niet. Dit is geen planologische of ruimtelijke bepaling. Het bestemmingsplan reserveert de ruimte voor de rotonde maar bepaalt niet hoe de rotonde ingericht gaat worden. De rotonde is al aangelegd. Het klopt dat de voorrangssituatie op deze rotonde anders is omdat het autoverkeer voorrang heeft. Hier is voor gekozen vanwege de drukte op de Sweserengseweg. Dit is een belangrijke verbindingsweg richting Utrecht met veel verkeer waarbij de doorstroming van het autoverkeer de voorkeur heeft gekregen boven de voorrang van fietsers.	Geen aanpassing.
3.3.1.15	Kunnen er planologische maatregelen genomen worden zodat de fietsers veilig over kunnen steken bij de Sportparkweg.	Het is niet mogelijk planologische maatregelen te nemen die rechtstreeks tot gevolg hebben dat fietsers veilig kunnen oversteken. De systematiek van het bestemmingsplan is zodanig dat het niet onmogelijk maakt dat feitelijke maatregelen genomen kunnen worden om een veilige oversteek te maken.	Geen aanpassing.
3.3.1.16	Kunnen er op de Daalseweg en de Zuilenselaan planologische maatregelen genomen worden zodat het verkeer gedwongen wordt maximaal 30 km per uur te rijden.	Nee. het is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan een maximale snelheid op wegen af te dwingen.	Geen aanpassing.
3.3.1.17	Welke concrete maatregelen worden er genomen om het tekort aan parkeerplaatsen op te lossen in Oud Zuilen	Er wordt in overleg met de Dorpsraad Oud Zuilen overleg gevoerd over mogelijke oplossingen. Daarbij hebben de omwonenden ook een stem in de wenselijkheid van de parkeeroplossing. Daarnaast is er	Geen aanpassing.

		in de dorpsvisie aandacht besteed aan het probleem van het parkeren in Oud Zuilen. Als u mee wilt praten over zaken die voor Oud Zuilen van belang zijn dan kunt u deelnemen in de dorpsraad.	
3.3.1.18	Op welke basis fungeert in het huidige en toekomstige bestemmingsplan Park Groenhoven als parkeerplaats.	Er is een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaren van de kerk, restaurant en het Slot dat er 6x per jaar gebruik mag worden gemaakt van het park als parkeerterrein als er bij het Slot, de kerk of Belle een activiteit plaatsvindt.	Geen aanpassing.
3.3.1.19	Kunt u data geven waarop Park Groenhoven in 2014 en 2015 als parkeerplaats werd gebruikt.	De partijen kerk, Slot en Belle moeten zelf beslissen over het gebruik van het park. Dit hoeft niet vooraf bij de gemeente aangekondigd te worden. Uit evaluatie blijkt dat in 2015 is 3x gebruik gemaakt van het park als overloop locatie.	Geen aanpassing.
3.3.1.20	Op welke wijze vindt handhaving van deze afspraak plaats.	De afspraken worden geëvalueerd. Verder wordt door de buitengewoon opsporingsambtenaren (BOA's) gecontroleerd op deze afspraak. In 2016 zal de sleutel voor het park via de BOA beschikbaar worden gesteld. Op deze wijze heeft de gemeente meer inzicht in het gebruik van het park.	Geen aanpassing.
3.3.1.21	Is voor burgers in te zien op welke dagen er ontheffing is om te parkeren	Nee. dit wordt nergens gepubliceerd en hier zijn geen afspraken over gemaakt.	Geen aanpassing.
3.3.1.22	Op basis van welke argumenten krijgt het gebruik van het park als parkeerterrein voorrang boven natuur en gebruik van omwonenden.	Het betreft slechts een beperkt aantal dagen dat het park gebruikt kan worden voor parkeren. Het doel is het beperken van de parkeeroverlast in het dorp.	Geen aanpassing.
3.3.1.23	Welke alternatieven zijn er overwogen als parkeerterrein en waarom voldoen deze volgens de gemeente niet.	De volgende locaties zijn in ieder geval aan de orde geweest; Achter het slot aan de Slotlaan: de parkeervoorziening zelf zal in de gemeente Utrecht aangelegd moeten worden. De Slotlaan betreft een smalle weg die niet erg geschikt is voor veel verkeer. Laan van Zuilenveld: uitbreiding van het bestaande parkeerterrein. Dit is door de omwonenden afgewezen. Parkeren bij de sportvelden: Deze optie is sowieso bruikbaar maar hier wordt gezien de afstand tot het Slot weinig gebruik van gemaakt.	Geen aanpassing.
3.3.1.24	Op welke wijze zijn de omwonden betrokken geweest bij de afspraken over het parkeren in het park.	Er wordt regelmatig gesproken met de Dorpsraad Oud Zuilen over allerlei zaken die spelen in Oud Zuilen. De	Geen aanpassing.

		gemeente heeft afspraken met de wijk en dorpsraden binnen de gemeente over hoe men elkaar informeert.	
3.3.1.25	Kan de geluidcontour van railverkeer op Utrechts grondgebied op de kaart pag 51 aangegeven worden.	De geluidscontouren zijn berekend in het rekenmodel dat voor de gemeente Stichtse Vecht is opgesteld. In het model is wel rekening gehouden met het railverkeer op het gehele spoor, dus ook het gedeelte in de gemeente Utrecht. Er zijn buiten de gemeente Stichtse Vecht geen rekenpunten gelegd. Dit is dus de reden dat de geluidcontouren zijn afgekapt op het plangebied (ter plaatse tevens de gemeentegrens). Als u meer inzicht in wilt hebben in de geluidcontouren buiten Stichtse Vecht dan kunt u die opvragen bij de gemeente Utrecht of Prorail.	Geen aanpassing.
3.3.1.26	Kunt u concrete grenswaarden geven en waarborgen noemen waaraan de geluidsbelasting vanuit Lage Weide moet voldoen.	De bedrijven op het bedrijventerrein Lage Weide vallen onder de gemeente Utrecht. Het bedrijventerrein Lage Weide is een zogenaamd gezoneerd bedrijventerrein. Dat betekent dat bedrijven die daar gevestigd zijn moeten voldoen aan de regels die horen bij deze zoning. Voor wat betreft geluid mag buiten de zone de geluidbelasting niet meer dan de 50 dB(a) zijn en met vrijstelling 55 dB(a). Als u wilt weten wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het bedrijventerrein Lage Weide kunt u contact opnemen met de Gemeente Utrecht.	Geen aanpassing.
3.3.1.27	Op welke wijze meet u de geluidbelasting van de crossbaan aan de Zuilense Ring en kunt u garanderen dat de geluidsoverlast wordt terug gedrongen.	De crossbaan aan de Zuilense Ring ligt op grondgebied van de gemeente Utrecht. Handhaving van de geluidnormen zal door de gemeente Utrecht gedaan moeten worden. Omdat er geen nieuwe woningen worden toegevoegd is deze inrichting niet onderzocht.	Geen aanpassing.
3.3.1.28	Kunnen er planologische maatregelen genomen worden zodat automobilisten zich houden aan de maximum snelheid van 50 km/uur.	Het is niet mogelijk om op basis van maatregelen in het bestemmingsplan een maximale snelheid op wegen af te dwingen.	Geen aanpassing.
3.3.1.29	Kan er een maximum snelheid van 80 km/uur op de Zuilense Ring bewerkstelligd worden?	Het is niet mogelijk om op basis van maatregelen in het bestemmingsplan een maximale snelheid op wegen af te dwingen. Daarnaast is de Zuilense Ring een provinciale weg. De provincie gaat over de snelheidsbeperkingen en andere	Geen aanpassing.

		maatregelen op provinciale wegen. Aanpassing van de snelheid kan alleen als de provincie na overleg met alle betrokken partijen hiermee instemt.	
3.3.1.30	Kunt u alle bedrijven inventariseren om het plangebied die mogelijk een risico opleveren.	Het bestemmingsplan geeft alleen een opsomming van de bedrijven die in het plangebied liggen en niet van de bedrijven die daar om heen liggen en die een hinderzone hebben in het plangebied. Deze laatste categorie wordt niet vermeld in het bestemmingsplan.	Geen aanpassing.
3.3.1.31	Kunnen er op de Daalseweg permanente palen geplaatst worden zodat het fietspad niet illegaal gebruikt wordt door autoverkeer.	Ten behoeve van de bereikbaarheid van de gehele weg voor hulpdiensten en bijvoorbeeld de strooidienst is het nodig dat er uitneembare palen in de weg zitten.	Geen aanpassing
3.3.1.32	Kunt u aangeven of het gebied Op Buuren Park bij de kern Oud Zuilen behoort of bij de kern Op Buuren?	Op Buuren Park hoort bij de kern Oud Zuilen.	Geen aanpassing.

3.3.2 Reclamant 2

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.2.1	Kan er in het bestemmingsplan bijvoorbeeld op de kantoren aan de Straatweg 30 een bestemming Hotel en Horeca komen of boven restaurant Op Buuren de mogelijkheid geven een hotel te realiseren.	Om een dergelijke bestemmingsverandering te kunnen toestaan zal een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moeten worden waarin alle aspecten bekeken worden. Daar bij wordt gekeken of het past in het beleid, milieuvorschriften en ruimtelijke aspecten als voldoende parkeren en een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is er nu niet en om dat Oud Zuilen en Op Buuren een conserverend bestemmingsplan betreft voert het te ver deze afwegingen nu te maken. Mocht er in de toekomst iemand zijn die belangstelling heeft voor een dergelijke functie op die plek dan kan deze altijd zelf komen met een onderbouwing waarbij de gemeente zal kijken of en hoe zij medewerking kan verlenen.	Geen aanpassing.

3.3.3 Reclamant 3

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.3.1	In het huidige en nieuwe bestemmingsplan mag in Op Buuren in het park achter de woningen aan de Oostwaard een speel attribuut komen van 50m2 en 5 meter hoog. Graag dit verkleinen naar 10m2 en 1,5	Zie ook 3.3.b. We willen de mogelijkheid openhouden een grotere speelvoorziening te kunnen plaatsen op de aangegeven plek. De invulling van deze plek zal in	Geen aanpassing

	meter hoog dit past beter bij het parklandschap.	overleg met de bewoners plaatsvinden.	
--	--	---------------------------------------	--

3.3.4 Reclamant 4

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.4.1	In artikel 19 lid 4 sub 3.c. wordt de lengte van een recreatieschip beperkt tot maximaal 12 meter. Het schip van indiener is nu 14,50 meter lang en ligt al jaren in de Vecht achter het huis. Een lengte beperking zou een schade post betekenen omdat er elders een ligplaats gezocht moet worden.	De gemeente is bezig met het opstellen van beleid voor ligplaatsen en steigers. Dit beleid wordt opgesteld in overleg met diverse partijen zoals de hoogheemraadschappen. Naar verwachting wordt dit beleid in 2016 vastgesteld. In het beleid wordt de lengte van een recreatief vaartuig met een aanlegplaats in de achtertuin begrensd op 12 meter. Dit is conform de regelingen die ook al op andere plekken in de gemeente gelden. Er zal in het beleid nog gekeken worden naar een overgangsregeling. Omdat het beleid nog niet is vastgesteld stellen we voor de lengte beperking uit dit plan te schrappen en het parapluplan af te wachten dat opgesteld zal worden naar aanleiding van het nieuwe beleid.	Voorschriften aanpassing

3.3.5 Reclamant 5

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.5.1	De voorgestelde regeling van de bestemming Groen maakt het binnen de gehele bestemming Groen mogelijk speelvoorzieningen te plaatsen voor wat betreft het park in Op Buuren achter de Oostwaard. Dit is niet in overeenstemming met de eerdere bestemming op het gebied en in strijd met de informatie van de verkoper.	Het plaatsen van speelvoorzieningen binnen de bestemming Groen zal plaatsvinden in overleg met de omwonenden. In het ontwerpbestemmingsplan is hier conform het vigerende bestemmingsplan een plek voor aangewezen. Voor wat betreft de informatie van de verkoper gaat het bestemmingsplan boven de verkoopinformatie.	Geen aanpassing
3.3.5.2	Voorgesteld wordt hooguit één speelterrein toe te staan in het midden van het park Op Buuren Buiten in de buurt van het water.	Wij hebben de speelplek aangegeven op de locatie die nu ook al in het bestemmingsplan staat. Het verplaatsen van de speelplek kan bij andere omwonenden weerstand oproepen. Daarnaast zal in overleg met de omwonenden gekeken worden hoe de plek het beste ingevuld kan worden. Hier zijn ook gesprekken over met de Wijkcommissie Op Buuren. Als u hier over mee wilt praten, kunt u zich aansluiten bij de Wijkcommissie.	Geen aanpassing

3.3.5.3	Er wordt schade geleden als de speelplek op de nu aangegeven plek in het bestemmingsplan komt.	Of er schade is en hoe groot deze schade is zal door een onafhankelijke partij worden bepaald. U kunt hiervoor een verzoek schriftelijk indienen bij de gemeente. Informatie hierover vindt u op de gemeentelijke website.	Geen aanpassing
3.3.5.4	De bestemming Groen staat ook fietspaden toe. Mocht het nu aanwezige voetpad als fietspad aangewezen worden dan kan schade ontstaan.	Binnen de bestemming Landelijk Wonen waren ook fietspaden toegestaan. Er is geen reden aan te nemen dat het voetpad aangewezen zal worden als fietspad. Mochten hier in de toekomst wel ideeën over zijn zal dit met de omwonenden besproken worden. Voor wat betreft mogelijke schade zie punt 3.3.5.3.	Geen aanpassing

3.3.6 Reclamant 6

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.6.1.	Graag het bestemmingsplan aanpassen dusdanig dat er al dan niet met vergunning een bijgebouw gebouwd kan worden op de gewenste plek.	<p>De gewenste plek is nu gelegen binnen de bestemming Tuin-1. Binnen deze bestemming zijn alleen erkers en toegangsportalen toegestaan. Vanwege de ligging in een zijtuin grenzend aan openbaar gebied is vergunningvrij bouwen niet mogelijk.</p> <p>Door aan een deel van de zijtuin de bestemming Wonen te geven wordt het mogelijk een bijbehorend bouwwerk te bouwen.</p> <p>Het perceel grenzend aan de woning kan over de breedte van 4 meter de bestemming Wonen krijgen (zonder bouwvlak).</p> <p>Onder de voorwaarden zoals beschreven in artikel 20 Wonen van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwen van bijbehorende bouwwerken dan mogelijk.</p> <p>Gebleken is dat de eigenaar van de woning ook nog een perceel grond in eigendom heeft naast de woning wat nu in het ontwerpbestemmingsplan als Groen bestemd is. Dit perceel kan de bestemming Tuin-1 krijgen.</p>	Verbeelding aanpassen

3.3.7 Reclamant 7

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.7.1.	Graag het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met het bouwplan voor de uitbreiding van het restaurant. Dit is nu maar deels meegenomen.	Per abuis is nu niet het deel onder de overkapping opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal aangepast worden.	Verbeelding aanpassen

3.3.8 Reclamant 8

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.8.1.	De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' op de percelen brengt beperkingen mee. Wat is het belang dat deze beperkingen rechtvaardigt? De percelen zijn al bewerkt. Het betreft een bestemming die niet in het vigerende plan is opgenomen.	De toekenning van de dubbelbestemming 'waarde - archeologie' is gebaseerd op het archeologiebeleid. Ingevolge de archeologische beleidskaart is aangegeven waar archeologisch waardevolle locaties aannemelijk zijn. Dat de gronden in het verleden zijn geroerd betekent niet zonder meer dat mogelijk aanwezige archeologische waarden teniet zijn gegaan. De beperkingen zijn gering, er zal echter wel onderzoek gedaan moeten worden. Voor Waarde – Archeologie 5 is dit vanaf een grondroering van 1000m2.	Geen aanpassing.
3.3.8.2	Op ruimtelijke plannen is in de verbeelding nog steeds het Jaagpad langs de weg te zien als bepaalde kaartfilters worden uitgeschakeld.	Dank voor deze opmerking. Het klopt dat bij het uitschakelen van de laag met de bestemming Groen in de ondergrond een pad langs de Vecht te zien is. Dit pad is niet (overal) aanwezig. We zullen dit aan laten passen zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de bedoelde ligging van het Jaagpad.	Elektronische versie verbeelding aanpassen.
3.3.8.3	Het college heeft niet steekhoudend onderbouwd waarom op de percelen van cliënten het Jaagpad niet langer de weg kan volgen.	De functie van een Jaagpad is dat het de rivier volgt. Een Jaagpad had immers tot doel dat schepen over dit pad voortgetrokken konden worden. Het Jaagpad is geen nieuwe functie in het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan Maarssen – Zuid wordt op pagina 120 het volgende aangegeven: <i>"De hoofdontsluiting van het ontwikkelingsgebied, namelijk de Oostwaard (die over gaat in de Zandweg) loopt nu langs de Vecht. Overwogen wordt om de weg ter hoogte van een kleine bebouwingscluster binnendoor te leggen en derhalve van de Vecht af te wenden en alleen het voet- en fietsverkeer langs de Vecht te laten plaatsvinden. Het Jaagpad blijft</i>	Toelichting aanpassen.

		<p><i>gehandhaafd"</i></p> <p>Dat aan de aanduiding 'jaagpad' in het vigerende bestemmingsplan Maarssen-Zuid geen betekenis toekomt doet niets af aan de intentie en het gemeentelijk beleid het Jaagpad te herstellen en als onderdeel van de recreatieve functie van de Vechtoever te behouden.</p>	
3.3.8.4.	<p>Belangen van cliënten worden geschaad omdat het Jaagpad ter hoogte van de percelen afbuigt en door de achtertuinen loopt in een a-typische vorm. Niet wordt onderbouwd waarom het Jaagpad de weg niet kan volgen.</p>	<p>De reden dat er in dit geval voor gekozen is het Jaagpad op deze wijze aan te laten sluiten op de Oostwaard is tweeërlei.</p> <p>Ten eerste is er bij de inrichting van het gebied voor gekozen het Jaagpad op deze locatie onderdeel te laten zijn van een wandelroute door het park. De aansluiting van het Jaagpad op de Oostwaard sluit aan op het pad door het park aan de andere zijde van de Oostwaard.</p> <p>De bestemming Groen maakt het tevens mogelijk om het Jaagpad aan weerszijden van de percelen op een andere wijze aan te sluiten op de Oostwaard.</p> <p>Ten tweede is in de koopovereenkomsten tussen de kopers van de woningen en de ontwikkelaar een tekening bij gevoegd waarin aangegeven staat hoe het Jaagpad komt te liggen. De ligging in het bestemmingsplan is conform deze tekening.</p> <p>Voor wat betreft de ligging van het Jaagpad over de Oostwaard hebben we onder 3.3.8.3. aangegeven dat het Jaagpad van oorsprong de rivier volgt.</p>	Geen aanpassing.
3.3.8.5	<p>Er wordt nu een nieuwe bestemming geïntroduceerd die alleen voorkomt op de gronden van cliënten.</p>	<p>Het klopt dat de bestemming Verkeer met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – Jaagpad' nieuw is in het bestemmingsplan.</p> <p>Het is echter niet zo dat deze bestemming alleen voorkomt ter hoogte van de percelen Oostwaard 12-20. In de kern Oud Zuilen is deze bestemming ook opgenomen. De bestemming is hier gelegd op een deel van de achtertuinen van de woningen aan de Dorpstraat in Oud Zuilen. Het betreft hier eveneens een situatie waar de woningen zijn gelegen tussen de weg</p>	Geen aanpassing.

		<p>en de rivier de Vecht.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan Maarssen-Zuid ligt de bestemming Wegverkeer over de achterpercelen van de woningen aan de Oostwaard. Met het opnemen van de nieuwe bestemming voor het Jaagpad kan de bestemming Wegverkeer komen te vervallen en kan het resterende deel van de kavel als Tuin bestemd worden. Ons inziens is dit geen verzwaring van de bestemmingsregeling op de percelen.</p>	
3.3.8.6	<p>Clënten kunnen zich niet vinden in de uitleg van het college over keuze het Jaagpad als aanduiding op te nemen nu hier volgens de uitspraak van de Raad van State geen betekenis aan toe kan worden gekend.</p>	<p>Het betreft hier een nieuw bestemmingsplan. Het staat de gemeente vrij hier andere bestemmingen in op te voeren als zij dit nodig acht ter uitvoering van het haar beleid.</p> <p>De Raad van State heeft aangegeven dat er geen betekenis toegekend kan worden aan de aanduiding Jaagpad in het bestemmingsplan Maarssen-Zuid omdat er in de planvoorschriften geen specifieke bepalingen opgenomen waren. Het was en is nog steeds de intentie van de gemeente het Jaagpad in ere te herstellen. Hiermee wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het gebied.</p>	Geen aanpassing.
3.3.8.7	<p>De gemeente moet aannemelijk maken dat het Jaagpad binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.</p>	<p>De gemeente zet nog steeds in op een privaatrechtelijke oplossing. De gemeente is echter bereid om bij het uitblijven van een privaatrechtelijke oplossing waar nodig andere publiekrechtelijk middelen in te zetten.</p>	Toelichting aanpassen.

3.3.9 Reclamant 9

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.9.1.	<p>Het perceel Daalseweg 3-5 te Maarssen (Oud Zuilen) is nu een bedrijfsbestemming. De eigenaresse wil hier graag woningbouw ontwikkelen en heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing ingediend.</p>	<p>De gemeente heeft kennisgenomen van het verzoek om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. We zijn voorstander van het opheffen van bedrijven binnen een woonomgeving. Echter in zijn algemeenheid is het beleid van de gemeente om geen woningbouw toe te staan achter de 'linten'. Dit plan past in die zin niet binnen dit beleid.</p>	Geen aanpassing.

		<p>Graag willen we met de aanvrager verder praten over op welke wijze we mee zouden kunnen werken aan dit verzoek.</p> <p>Ten behoeve van dit verzoek is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing ontbreken nog diverse aandachtspunten en onderzoeken. Voor we vragen deze onderzoeken aan te vullen is het beter eerst overeenstemming te bereiken over de gewenste stedenbouwkundige invulling.</p> <p>Omdat het om meerdere woningen gaat zullen er ook afspraken gemaakt moeten worden over kostenverhaal en planschade. Op basis van het bovenstaande is het nu meenemen van de aanpassing van het bestemmingsplan niet aan de orde.</p>	
--	--	--	--

3.3.10 Reclamant 10

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.10.1.	De kavel Oostwaard 29-30 (kavel 23 Staetenvilla) moet nog bebouwd worden. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een beperking van de grootte van het bijgebouw. Graag de oorspronkelijke afmetingen van 10 x 13 meter handhaven.	<p>Na contact met de indiener van de zienswijze is gebleken dat het om twee zaken gaat. De grootte van het in het bestemmingsplan aangegeven bijgebouw nabij de Oostwaard en het plaatsen van een klein bijgebouw binnen de bestemming Wonen aan de zijkant van de woning. Dit laatste is vanwege de beperkingen van vergunningvrij bouwen nu niet mogelijk.</p> <p>In overleg is voorgesteld het grote bijgebouw te verkleinen van 13x 10 meter naar 12 x 10 meter en de 10 m2 van dit bijgebouw te gebruiken voor het kleine bijgebouw. Het bouwvlak van het bijgebouw wordt op de verbeelding aangegeven met een aanduiding en bouwvlak.</p>	Verbeelding aanpassen
3.3.10.2	De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' voor het hoofdgebouw is niet wenselijk. Dit geeft een beperking van de bebouwingsmogelijkheden.	Het betreft beleid van de gemeente wat in alle bestemmingsplannen op dezelfde wijze is opgenomen. Voor het perceel Oostwaard 29-30 gaat het om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Binnen deze dubbelbestemming zijn bouwwerken mogelijk als	Geen aanpassing.

		de bodemverstoring niet meer bedraagt dan 500m2. Daarnaast kan onder voorwaarden voor grotere verstoringen vrijstelling verleend worden. Ons inziens beperkt deze bestemming de bouw op het perceel niet.	
3.3.10.3	De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' voor het bijgebouw is niet wenselijk. Dit geeft een beperking van de bebouwingsmogelijkheden.	Het betreft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4. Binnen deze dubbelbestemming zijn bouwwerken mogelijk als de bodemverstoring niet meer bedraagt dan 1000m2. Daarnaast kan onder voorwaarden voor grotere verstoringen vrijstelling verleend worden. Ons inziens beperkt deze bestemming de bouw van de bijgebouwen niet.	Geen aanpassing.

3.3.11 Reclamant 11

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.11.1	Algemeen: De mogelijkheid tot het plaatsen van bouwwerken past niet bij het bestaande bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van het park aan de Oostwaard.	Het gaat in de bestemmingsomschrijving om bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het vigerende bestemmingsplan Maarssen-Zuid zijn binnen de bestemming Landelijk wonen nu ook bouwwerken, (geen gebouwen zijnde) toegestaan ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en spelen. Deze mogelijkheid wordt binnen de bestemming Groen overgenomen. Hieronder wordt uitgebreider ingegaan op het doel van de verschillende soorten bouwwerken Het beeldkwaliteitsplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan.	Geen aanpassing
3.3.11.2	Bezwaar tegen lichtmasten tot 15 meter binnen de bestemming Groen.	De mogelijkheid tot het plaatsen van lichtmasten tot 15 meter hoogte gaat inderdaad ver. Het is niet de bedoeling binnen deze bestemming dergelijke enorme masten te plaatsen. Het gaat hier om lichtmasten ten behoeve van de bestemming Groen of de daaraan grenzende bestemming Verkeer. Een lagere hoogte is inderdaad meer op zijn plek. Voor lichtmasten langs wegen in de bebouwde kom is een hoogte van 8 meter voor een lichtmast voldoende.	Voorschriften aanpassen
3.3.11.3	Bezwaar tegen bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Deze bepaling wordt gebruikt om bouwwerken geen	Geen aanpassing

	met een maximale hoogte van 5 meter binnen de bestemming Groen.	gebouwen zijnde die niet vallen binnen een andere categorie mogelijk te maken. De ooievaarspaal bijvoorbeeld valt ook binnen deze categorie.	
3.3.11.4	Bezwaar tegen Speelvoorzieningen met een hoogte van 5 meter binnen de bestemming Groen.	Voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van spelen is in het park in het vigerende bestemmingsplan een plek aangewezen voor een speelvoorziening met een maximale hoogte van 5 meter. Deze locatie is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan met dezelfde bouwhoogte als nu is toegestaan.	Geen aanpassing.
3.3.11.5	Bezwaar tegen Waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins binnen de bestemming Groen.	Als deze voorzieningen nodig zijn om voor een goede waterhuishouding in het gebied moeten deze in het gebied gerealiseerd kunnen worden zonder extra procedure. Veelal betreft het kleine bebouwingen. Een bergbezinkbassin wordt meestal ondergronds aangelegd, alleen de regelkast is dan bovengronds te zien.	Geen aanpassing.
3.3.11.6	Straatmeubilair met een hoogte van 3 meter binnen de bestemming Groen.	Hieronder vallen ook borden en banken. Dit valt onder normale voorzieningen voor de bestemming Groen.	Geen aanpassing.
3.3.11.7	In artikel 9.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Groen' te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak of de bestemming 'Tuin'. Op deze manier kan het park op elk willekeurig moment gewijzigd worden.	Deze wijzigingsbevoegdheid heeft tot doel op relatief eenvoudige manier kleine strookjes (snipper)groen die verkocht worden aan bewoners bij de woning te kunnen voegen. Het betreft een omzetting naar de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak of de bestemming Tuin. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd en de mogelijkheid voor belanghebbenden bestaat hier een zienswijze over in te dienen.	Geen aanpassing.

3.3.12 Reclamant 12

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.12.1	In artikel 5. lid 1d en 3a Bos is aangegeven dat er een uitkijktoren van gebouwd mag worden bij de aanduiding. Een uitkijktoren is niet het meest geschikt als speelvoorziening op die locatie. Graag het plan aanpassen zodat er andere speelvoorzieningen gebouwd mogen worden.	Uit intern overleg over de wenselijkheid een uitkijktoren te bouwen op de aangegeven plek is gebleken dat een uitkijktoren op die plek niet meer gewenst is. Inmiddels is er een kunstwerk geplaatst in de vorm van kinine bladen. Binnen de bestemming Bos worden in het nieuwe	Voorschriften aanpassen.

		bestemmingsplan ook speelvoorzieningen toegestaan. Deze moeten voldoen aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen en mogen dan maximaal 4 meter hoog zijn.	
3.3.12.2	Graag de mogelijkheid voor de bouw van speelvoorzieningen ook opnemen in Op Buuren Park, tussen Sweserengseweg en rondweg Op Buuren Park bij de bult.	Zie 3.3.12.1 Speelvoorzieningen zijn al mogelijk binnen de bestemming Bos. Het gaat dan om speelvoorzieningen die voldoen aan de regels voor vergunningvrij bouwen.	Geen aanpassing.
3.3.12.3	In artikel 9 Groen is specifiek aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding een speelvoorziening gebouwd mag worden. Op Buuren Dorp kent volgens het nieuwe bestemmingsplan minder expliciet aangeduide speellocaties. Graag meer speellocaties aanduiden in het bestemmingsplan.	De bestemming Groen staat in principe overal speelvoorzieningen toe mits deze ondergeschikt zijn aan de bestemming Groen. Het is niet nodig deze met een aanduiding op de verbeelding aan te geven. In Op Buuren Buiten is de speelvoorziening aangegeven met een aanduiding omdat het vigerende bestemmingsplan hier ook al een speelvoorziening aangeeft. Deze speelvoorziening is specifiek aangegeven omdat deze meer toestaat dan er vergunningvrij gebouwd mag worden.	Geen aanpassing.
3.3.12.4a.	De bewonerscommissie maakt zich zorgen over het parkeren in de wijk. Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen in de wijk blijkt onvoldoende.	In het bestemmingsplan Maarssen-Zuid is aangegeven dat de parkeernormen van de CROW uit 2003 worden gehanteerd bij de woningen. Het kan zijn dat deze norm gezien de ontwikkeling in de mobiliteit niet meer voldoet voor de huidige praktijk. Binnen de wijk zelf is het niet mogelijk extra parkeren te realiseren of dit gaat ten kosten van andere kwaliteiten als open ruimte en groen. Het aanpassen van de parkeernorm heeft alleen invloed op nieuw te bouwen woningen en voorzieningen. In de overleggen tussen de wijkcommissie en de gemeente heeft dit probleem ook de aandacht. Het bestemmingsplan is dusdanig flexibel dat het parkeren toestaat binnen de voor Verkeer bestemde gebieden.	Geen aanpassing.
3.3.12.4b	De parkeerlocatie sportpark is ook nu al regelmatig vol. Graag kijken of een betere inrichting en in- en uitritten mogelijk zijn.	De parkeerlocatie bij het sportpark wordt inderdaad gedurende de hele dag en ook in de weekenden intensief gebruikt. In het bestemmingsplan heeft het hele parkeerterrein	Geen aanpassing.

		inclusief de in en uitritten de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is de gemeente vrij het parkeerterrein en de uitritten anders in te richten. U kunt uw wensen via de reguliere overleggen met de gemeente kenbaar maken.	
3.3.12.5	Er zijn zorgen over het intensievere gebruik van de wegen waardoor het geluid op de woningen aan de Molenweg toeneemt.	Het toenemen van verkeer kan verschillende oorzaken hebben zoals de toename van het autogebruik maar ook ontwikkelingen in de omgeving waarbij er bijvoorbeeld woningen of bedrijven bijkomen of er zijn nieuwe wegen of op- en afritten bijgekomen. In een bestaande situatie is het moeilijk dit extra verkeer te weren. De mogelijkheden van de gemeente beperken zich dan tot maatregelen in de inrichting van de wegen waardoor bijvoorbeeld de snelheid omlaag gaat en/of de weg veiliger wordt voor de gebruikers. Binnen het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden de verkeersbewegingen te beperken.	Geen aanpassing.
3.3.12.6	De inrichting van de van de rotonde Sweserengseweg – Sportparkweg wijkt af van de inrichting van andere rotondes in Maarssen. Het autoverkeer heeft voorrang op fietsers dit werkt hardrijden en onveilige situaties in de hand.	Het klopt dat de voorrangssituatie op deze rotonde anders is omdat het autoverkeer voorrang heeft. Hier is voor gekozen vanwege de drukte op de Sweserengseweg. Dit is een belangrijke verbindingsweg richting Utrecht met veel verkeer waarbij de doorstroming van het autoverkeer de voorkeur heeft gekregen boven de voorrang van fietsers. De inrichting van de rotonde is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De hele rotonde valt binnen de bestemming Verkeer hierdoor zijn diverse inrichtingen mogelijk zonder dat daar aanpassingen binnen het bestemmingsplan voor nodig zijn.	Geen aanpassing

3.3.13 Reclamant 13

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
3.3.13.1.a	In het Ontwerp bestemmingsplan is de bestemming Landelijk Wonen vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' De bestemming Tuin aan de beperkt de aan- en uitbouw mogelijkheden van de woning ten	In het vigerende bestemmingsplan staat bij artikel 9 Landelijk wonen onder Bl.a. aangegeven dat woningen met daarbij behorende bijgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen binnen het op de kaart aangegeven	Geen aanpassing.

	opzichte van het vigerende bestemmingsplan	bebouwingsvlak dienen te worden gerealiseerd; ... Het vigerende bestemmingsplan kent geen vrijstellingsmogelijkheden voor het bouwen van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak. Ook in de huidige situatie zal hiervoor gebruik gemaakt moeten worden van de regeling voor vergunningvrij bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de zijkant van de woning de bestemming Tuin opgenomen. Omdat grenzend aan deze bestemming er een bestemming ligt voor openbaar gebied, namelijk de bestemming Groen, is het niet mogelijk in aan de zijgevel vergunningvrij te bouwen. Het klopt dat er daarmee een beperking is in de regeling.	
3.3.13.1.b	Hierdoor kan een geplande uitbouw van de woning niet plaatsvinden. Voor gesteld wordt 4 meter van de bestemming Tuin om te zetten naar 'Wonen'.	Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan beperkend is ten opzichte van de vigerende regeling stellen we voor aan de zijkant van de woning over een breedte van 4 meter de bestemming Wonen te leggen. Dan kan daar met toepassing van de regels voor bijbehorende bouwwerken gebouwd worden.	Verbeelding aanpassen.
3.3.13.2	In het bestemmingsplan is nu aan de achtertuin de bestemming Wonen gegeven een deel van deze bestemming zou omgezet kunnen worden naar de bestemming Tuin	De suggestie de bestemming Tuin aan de achterzijde toe te voegen is een sympathiek gebaar maar heeft alleen zin als dit bij alle woningen in het blokje plaatsvindt.	Geen aanpassing.

3.3.14 Reclamant 14

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.14.1a	De woonboten, voorheen artikel 12, zijn nu ondergebracht in artikel 16 Tuin-1 en 19 Water. Graag weer één artikel maken voor woonschepen.	Helaas is het niet mogelijk de oude bestemming te gebruiken. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de woonboten zelf gelegen binnen de hoofdbestemming Water. Binnen deze bestemming is geregeld dat er woonboten zijn toegestaan en hoe groot deze mogen zijn. Dit wordt gedaan door het gebruik van een deel van het water als 'woonschepenligplaats' aan te duiden. Eigenlijk klopt het oude artikel 12 in die zin niet omdat deze bestemming op de oever gelegd is terwijl de boten in het water liggen. De bijgebouwen staan op de oever waardoor hier in het	Geen aanpassing.

		nieuwe plan een andere bestemming geldt, namelijk Tuin-1.	
3.3.14.1b	In dit artikel dan artikel 19.3, 19.4.2 en 19.5 opnemen	Wij begrijpen dat het handiger is als alle bepalingen voor de woonboten bij elkaar staan zodat in één oogopslag duidelijk is wat er mag. Helaas zijn wij verplicht ons te houden aan een standaard indeling van de regels waardoor dit niet altijd mogelijk is, zoals hier het geval is.	Geen aanpassing.
3.3.14.2	Als samenvoegen niet kan, dan graag artikel 16.2.1.a.2 aanpassen en hier weer 50m2 opnemen voor bijgebouwen in plaats van 9m2 nu.	Gebleken is dat de bestaande oppervlakte bijgebouwen bij de woonboten aan de Molenweg nu (vrijwel) overal al groter is dan 9m2. Hoewel de gemeente graag de oppervlakte van de bijgebouwen op de oever wil beperken is dat in deze situatie niet redelijk. De oppervlakte voor bijgebouwen zal aangepast worden naar maximaal 50m2, zoals nu ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.	Voorschriften aanpassen.
3.3.14.3	Graag artikel 12 BII vrijstellingsbepalingen omtrent bouwen toevoegen aan artikel 19 toevoegen of het eventuele nieuwe artikel voor Woonboten.	Artikel 12 BII van het vigerende plan geeft ten opzichte van artikel BI.c een vrijstelling om in plaats van een woonboot van 100m2 een woonboot van 125m2 te bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan is de oppervlakte niet meer opgenomen maar is aangegeven dat de breedte van de woonboot 6 meter mag bedragen en de lengte ten hoogste 20 meter. De oppervlakte is daarmee 120m2.	Geen aanpassing.
3.3.14.4	Graag artikel 19.4.2.d de goothoogte aanpassen naar 3.75 meter.	In Maarssen-Zuid wordt de hoogte gemeten vanaf het wateroppervlak. De hoogte mag maximaal 3,75 meter bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan mag de goothoogte 3,5 m1 bedragen en de hoogte 4 m1. De (goot)hoogte wordt gemeten vanaf het peil. Het peil wordt in het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren gedefinieerd als: - indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;	Geen aanpassing.

		Omdat het aangrenzende land hoger ligt dan het water zal het verschil nihil zijn.	
3.3.14.5	Referentie naar brief 12-10-2003 en commissie vergadering, voormalige gemeente Maarssen 20 oktober 2003.	De betreffende brief is niet bij de zienswijze aangetroffen en na telefonisch verzoek niet ontvangen.	Geen aanpassing

3.3.15 Reclamant 15

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.15.1	In het ontwerp bestemmingsplan wordt 9 m2 aan bijgebouwen toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan was dit 50m2. Graag in het nieuwe plan ook 50m2 opnemen.	Zie 3.3.14.2. De voorschriften worden aangepast.	Voorschriften aanpassen
3.3.15.2	Graag de vigerende bestemming 'beeldende kunst' op het perceel Molenweg 1 handhaven.	In het bestemmingsplan Maarssen Zuid geldt nu de bestemming Wb, woonboten. Er is in het bestemmingsplan geen specifieke aanduiding gegeven aan het perceel door er de bestemming 'beeldende kunst' op te leggen. Dit zal ook niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden. Het beleid van de gemeente is dat zij terughoudend is met het toestaan van bijgebouwen bij woonboten en het toestaan van andere functies.	Geen aanpassing.

3.3.16 Reclamant 16

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.16.1.	Heeft bezwaar tegen de bestemming Groen op de gronden van het park in Op Buuren bij Oostwaard.	Zie 3.3.a	Geen aanpassing.
3.3.16.2	De bouwhoogte van de speelvoorziening zoals bedoeld in artikel 9.2.2.b staat nog steeds op 6 meter.	In de bestemming Groen artikel 9.2.2.b. wordt voor een speelvoorziening een bouwhoogte van maximaal 5 meter gegeven.	Geen aanpassing.
3.3.16.3	Extensief medegebruik is opgenomen in de begrippen maar niet in artikel 9 Groen zelf.	Binnen de bestemming Groen wordt onder 9.1.h aangegeven dat extensief medegebruik mogelijk is.	Geen aanpassing.
3.3.16.4	De rust en ruimte zoals bedoeld in het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan komt onvoldoende terug in het nieuwe bestemmingsplan.	Ons inziens geeft de bestemming Groen voldoende mogelijkheden rust en ruimte in het park aan de Oostwaard te bewaren. De mogelijkheid een speelvoorziening te creëren in het park bestaat ook al in het vigerende bestemmingsplan en is in het nieuwe	Geen aanpassing.

		bestemmingsplan beperkt tot maximaal 50m2. Terwijl eerder minimaal 50m2 werd aangegeven.	
3.3.16.5	In de vigerende bestemming Landelijk Wonen staan bij A1 diverse onderdelen genoemd die verwijzen naar een meer landelijke inrichting dan nu onder de bestemming Groen meegenomen. Graag de bestemming aanvullen hiermee. De bestemming Groen geeft nu juist ruimte aan bebouwingen in plaats van groen.	De bestemming Groen geeft niet meer ruimte aan bebouwingen dan de vigerende bestemming. Binnen de bestemming Landelijk wonen waren de onder artikel 9.2.2. genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde ook al mogelijk alleen is dit in Landelijk wonen niet zo specifiek beschreven.	Geen aanpassing.
3.3.16.6	Geef het park de bestemming Natuur dit sluit beter aan bij de intenties van landelijk wonen.	De bestemming Natuur wordt alleen gegeven aan gebieden die specifiek als natuur zijn ingericht en worden beheerd. Dat is hier niet het geval. Het gebied wordt gebruikt als park.	Geen aanpassing.
3.3.16.7	Graag in overleg met bewoners van de Oostwaard komen tot een betere plek voor de speelvoorziening.	De aangewezen plek is conform het vigerende bestemmingsplan. Eerdere gesprekken die gevoerd zijn met omwonenden over het verplaatsen van deze plek in het kader van het speelruimteplan hebben niet geleid tot consensus binnen de buurt over deze plek. Ideeën en plannen over de inrichting van het spelen worden met de wijkcommissie afgestemd. Als u hierover mee wilt praten kunt u contact opnemen met de Wijkcommissie.	Geen aanpassing.
3.3.16.8	Wil gebruik maken van de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade vergoeding.	Dat kan. Op de gemeentelijke website vindt u hier meer informatie over.	Geen aanpassing.

3.3.17 Reclamant 17

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.17.1.	Aan artikel 20 Wonen is de mogelijkheid toegevoegd tot het bouwen van een zwembad. Deze regeling is onnodig beperkend. In 20.3.e onder e. wordt aangegeven dat het zwembad een afstand van 3 meter tot de perceelgrens moet hebben. Bij een smalle tuin kan er dan geen zwembad meer komen.	Wij hebben het betreffende artikel nog een keer bekeken op doelmatigheid. Het is inderdaad zo dat bij tuinen in de bebouwde kom een afstand van 3 meter tot de perceelgrens er vaak feitelijk toe leidt dat er geen zwembad gerealiseerd kan worden. Dit is niet de bedoeling van het artikel. De afstand van het zwembad tot de zijdelingse perceelgrens zal verkleind worden naar 1m1	Voorschriften aanpassen.
3.3.17.2	Het zwembad mag nu niet binnen de bestemming Tuin komen. Dit beperkt ook de mogelijkheden tot het plaatsen van een zwembad op de door de aanvrager	Binnen de bestemming Tuin wordt slechts in beperkte mate bebouwing toegestaan. De bedoeling van dit artikel is de gronden aangewezen als Tuin zo veel	Geen aanpassing.

	gewenste plek.	mogelijk vrij te houden van bebouwing. Een zwembad, ondanks zijn beperkte bouwhoogte, valt hier ook onder.	
--	----------------	--	--

3.3.18 Reclamant 18

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.18.1.	Graag de tekst (Blz 7) nog aan te vullen: “aan de weg Oostwaard aan de Vecht ligt de historische boerderij Oostwaard, die vroeger als kloosteruithof onderdeel is geweest van de St. Stevensabdij te Utrecht (klooster Oudwijk)	De tekst wordt aangevuld met: ... te Utrecht (klooster Oudwijk)	Toelichting aanpassen.
3.3.18.2	Pag 13, in de afbeeldingen 2.4 en 2.5 graag de hofstede Oostwaard met een witte ster aanduiden als een cultuurhistorisch markant object.	De bron van deze kaarten is onduidelijk. Hierdoor is niet duidelijk op basis van welk beleid deze kaarten zijn gemaakt. De kaarten zullen worden verwijderd. De archeologische verwachtingen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingen kaart op bladzijde 25.	Toelichting aanpassen.
3.3.18.3	Op pagina 21 van de toelichting wordt aangegeven dat de hofstede niet meer in oorspronkelijke staat is maar herbouwd. Dit is onjuist. Graag de tekst aanpassen.	De boerderij is na de brand wederopgebouwd met gebruikmaking van alle nog bestaande, oorspronkelijke opgaande (voor een deel nog 13 ^e eeuwse) muurresten.	Toelichting aanpassing.
3.3.18.4	Het laaggelegen gedeelte van de polder Oostwaard heeft geen (bijzondere) archeologische bescherming. Voor zover daar wel in is voorzien in het bestemmingsplan dit graag laten vervallen.	De archeologiewaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan komen uit het gemeentelijke beleid voor archeologie weergegeven op de archeologische verwachtingenkaart. De polder Oostwaard is hierin opgenomen als gebied met een hoge tot middelhoge verwachting.	Geen aanpassing.
3.3.18.5.	Op pagina 63 van de toelichting onder het kopje Bedrijvigheid agrarisch aan het lijstje hobbymatige veehouderijen toevoegen: Oostwaard 9, houden van 2 pony's en (thans 9) schapen.	De dieren zullen toegevoegd worden aan de lijst in hoofdstuk 5.6.2. (pag 63).	Toelichting aanpassen
3.3.18.6	Aan artikel 3 agrarisch met waarden toevoegen sub f hoogstamboomgaarden “en/of voedselbos” Of h. “voedselbos” en een definitie in artikel 2 van Voedselbos	Het voedselbos wordt toegevoegd aan artikel 3 samen met een definitie in artikel 2..	Regels aanpassen
3.3.18.7	Kan er een zichtlijn opgenomen worden in het plan van de oostzijde van de boerderij Oostwaard naar de 2 molens?	In het bestemmingplan zijn de zichtlijnen opgenomen die volgen uit de provinciale buitenplaatsbiotoop. Hier staat geen zichtlijn aangegeven van de Oostwaard 9	Geen aanpassing.

		naar de molens. Overigens heeft het opnemen van een zichtlijn niet zo veel nut omdat in de lijn nu al bebouwing aanwezig is van Op Buuren.	
--	--	---	--

3.3.19 Reclamant 19

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
3.3.19.1.	Op de verbeelding is de aanwezige gastransportleiding niet correct aangegeven.	De ligging zal worden aangepast.	Verbeelding aanpassen.
3.3.19.2	Graag de planregels aanvullen zodat gasleiding afdoende is ingepast en beschermd.	De regels worden aangepast.	Regels aanpassen.

3.3.20 Reclamant 20

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
3.3.20.1.	Graag de nu al aanwezige buitenschoolse opvang op Sportpark Daalseweide opnemen in het bestemmingsplan.	In het vigerende bestemmingsplan Maarssen-Zuid was bij de bestemming Sportieve recreatie –Rs-, artikel 24 dat binnen deze bestemming behalve sportvoorzieningen ook kinder- en naschoolse opvang is toegestaan; Op dit moment maakt de stichting Eigen & Wijzer gebruik van diverse ruimtes van de sportverenigingen. Ze hebben 65 kindplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 15, Sport niet meer opgenomen dat kinder- en naschoolse opvang is toegestaan. Het gemeentelijke beleid is er juist op gericht deze functies wel te combineren. Er is geen reden waarom deze functie niet gehandhaafd zou kunnen blijven. Artikel 15 aanpassen door kinder- en naschoolse opvang toe te staan.	Regels aanpassen.
3.3.20.2	De mogelijkheid tot uitbreiding naar 100 kindplaatsen opnemen in het bestemmingsplan.	Uit de mondelinge toelichting op de zienswijze is gebleken dat men graag wil uitbreiden naar 100 kindplaatsen. Met de norm van 3,5 m2 ruimte per kindplaats zou dit ca 350 m2 zijn. en de uitbreiding waarbij een kinder- naschoolseopvang gebouwd mag worden van maximaal 350m2, wat overeenkomt met	Regels aanpassen.

		100 kindplaatsen. Voor deze uitbreiding zijn 2 á 3 parkeerplekken nodig. Deze kunnen gevonden worden op het parkeerterrein aan de Sportparklaan. Overigens is de uitbreiding naar 100 kindplaatsen sowieso mogelijk als de BSO ruimtes huurt. Het artikel heeft alleen betrekking op het bouwen van gebouwen specifiek voor de BSO.	
--	--	---	--

3.3.21 Reclamant 21

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
3.3.21.1.	Op het perceel Nedereindsevaart 1 staat al jaren een schuur. Graag deze opnemen in het bestemmingsplan zodat deze gelegaliseerd is.	In het bestemmingsplan Maarssen Zuid, heeft de betreffende woning de bestemming dienstwoning gekregen omdat het een woning is die hoort bij de (bestemming) Molen. Binnen deze bestemming zijn geen bijbehorende bouwwerken geregeld. Gebleken is dat de schuur al geruime tijd aanwezig is maar nooit is opgenomen in het bestemmingsplan dan wel geconstateerd is dat deze illegaal is. Pas nadat de eigenaar de schuur op dezelfde plek heeft vernieuwd is de schuur onder de aandacht gekomen. De betreffende schuur hoort bij de woning naast de molen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning de bestemming Wonen gekregen. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen toegestaan. Voorgesteld wordt voor het bijgebouw een bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan en toe te voegen aan de bestemming Wonen. De bijbehorende moestuin eveneens onder de bestemming Wonen te brengen en dit met een verbindingslijntje te koppelen aan de Woning.	Verbeelding aanpassen.

3.3.22 Reclamant 22

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie
3.3.22.1.	Het ingetekende bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan wijkt qua grootte af van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. De al aanwezige bebouwing komt hierdoor buiten het	De zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Niet is aangetoond dat men redelijkerwijs niet in staat is geweest de zienswijze binnen de termijn in te dienen.	Geen aanpassing.

	bouwwlak te staan.	Hoewel deze zienswijze buiten de daarvoor geldende termijn is ingediend hebben we gemeend hier ambtshalve toch op te moeten reageren. Zie 4.4	
--	--------------------	---	--

4 Ambtshalve wijzigingen

	Verbeelding	Aanpassing	
4.1.	Volkstuinen Van Tuylplantsoen	<p>Verbeelding aanpassen en op perceel MRS D 00174 de bestemming Recreatie met de aanduiding Volkstuin (vt) opnemen.</p> <p>Op de verbeelding zijn de Volkstuinen aan het Van Tuylplantsoen nu niet opgenomen. Het betreft een locatie die cultureel-historisch van belang is.</p>	Verbeelding aanpassen
4.2	Oostwaard bij ligplaats partyschepen	<p>Vanwege de veiligheid hebben de reders gevraagd een hek te mogen plaatsen op de aanlegsteiger om ongewenst bezoek op de partyschepen tegen te gaan. Dit is binnen het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk. Artikel 9 Groen zal worden aangevuld met de aanduiding 'toegangshek toegestaan' en een regeling voor de bouw van de toegangshekken zodat er ter plaatse van de aanlegsteigers een toegangshek geplaatst kan worden. (zie 4.7)</p> <p>Om de relatie tussen de partyschepen en de steiger goed te regelen is, is het beter een strook van de oever, die nu binnen het bestemmingsplan Maarssen-Dorp va,It toe te voegen aan het gebied van het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren.</p>	Verbeelding aanpassen
4.3	Oostwaard ter hoogte van het parkeerterrein hockeyvelden	<p>Uit overleg met de reders is gebleken dat er behoefte is aan een goede toiletvoorziening voor de passagiers die aankomen met de bus en opslagruimte bij de partyboten ten behoeve van de partyboten. Deze voorziening van maximaal 60m² kan in de groenstrook bij het parkeerterrein van de hockeyvelden aan de Oostwaard. Hiervoor zal een bouwvlak worden opgenomen op de verbeelding.</p> <p>Aan de legenda toevoegen: 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening partyschepen.' [sco-vp]</p>	Verbeelding aanpassen
4.4	Sluyssoort 7	Net als bij Sluyssoort 8 (zienswijze 3.3.6) is hier geen uitbouwmogelijkheid aan de zijgevel van de woning. Over een breedte van 4 meter vanuit de zijgevel de bestemming Wonen geven aan de zijtuin.	Verbeelding aanpassen
4.5	Sluyssoort 21	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw' opnemen voor het	

		bijgebouw. De aanduiding ontbreekt nu.	
4.6	Bouwvlak Sluysort 42 Maarssen	Na afloop van de zienswijzen termijn is gebleken dat het bouwvlak op het perceel niet goed op de verbeelding is aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is een kleiner bouwvlak aangegeven dan in het vigerende bestemmingsplan, hierdoor zijnde bewoners in een nadeligere situatie is gekomen. Dit is niet de opzet geweest van het bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende plan had gerespecteerd moeten worden. Ambtshalve wordt voorgesteld het bouwvlak terug te brengen naar de situatie in het vigerende plan.	Verbeelding aanpassen.
4.7	Op Buuren	Aanpassing in Op Buuren van diverse begrenzings tussen privé en openbaar naar aanleiding van de teruglevering van de restgronden van de ontwikkelaar naar de gemeente.	Verbeelding aanpassen
4.8	Laan van Zuilenveld 4 en 4a	De eigenaren hebben verzocht de bestemming Bedrijven met bedrijfswoning om te zetten naar Wonen. Er is een planschade overeenkomst getekend.	Verbeelding aanpassen
4.9	Laan van Zuilenveld 56	Opnemen aanduiding voorwaardelijke verplichting voor het perceel. Voor het deel van de tuingrenzend aan de Vecht de Waarde- ecologie toevoegen. Deze zaken uit de inspraak waren bij vergissing niet overgenomen in het ontwerpplan.	Verbeelding aanpassen
4.10	Straatweg 56	Bouwvlak verlengen zodat dit gelijk is aan dat van het aangrenzende bouwvlak. De goothoogte voor het hele bouwvlak wordt 6 meter.	Verbeelding aanpassen
	Regels	Aanpassing	
4.11	Artikel 1 Begrippen	Definitie Dienstverlening aanpassen De in dit plan gebruikte definitie voor dienstverlening sluit niet aan bij de gebruikte in andere plannen. De definitie moet aangepast. Artikel 1 definitie dienstverlening aanpassen. Dienstverlening: een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en erotisch getinte horeca).	Regels aanpassen

4.12	Artikel 9, Groen	<p>Toevoegen aan artikel 9: Artikel 9.1.h tevens maximaal 3 toegangshekken ter plaatse van de aanduiding "toegangshek" De overige onderdelen vernummen.</p> <p>Artikel 9.2.2.e. de bouwhoogte van toegangshekken bedraagt ten hoogste 3 m; De overige onderdelen vernummen. (zie ook 4.1.2)</p>	Regels aanpassen
4.13	Artikel 14 Recreatie	<p>Toevoegen aan artikel 14: 14.1.f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening partyschepen' uitsluitend een sanitaire voorziening met opslag ten behoeve van partyschepen. De overige onderdelen vernummen.</p>	Regels aanpassen
4.14	Artikel 16, Tuin-1	<p>Toevoegen aan Artikel 16: Artikel 16.1.c (ontsluitings)wegen en paden. De overige onderdelen vernummen</p>	Regels aanpassen
4.15	Artikel 18 Verkeer	<p>Tekstueel: Artikel 18.1.c ... is tevens een zend-/ontvanginstallatie toegestaan;</p> <p>Toevoegen aan artikel 18: Artikel 18.1.p: lichtmasten</p> <p>Artikel 18.2.2.d: de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 meter; De overige onderdelen vernummen.</p>	Regels aanpassen
4.16	Artikel 19 Water	<p>Aanpassen artikel 19: Artikel 19.2.3.h a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' steigers zijn toegestaan, met dien verstande dat: b. het aantal steigers niet meer bedraagt dan 3; c. de lengte van de steiger evenwijdig aan de oever niet meer dan 25 m bedraagt of in geval er voor gekozen wordt de 3 steigers aaneengesloten te bouwen de totale lengte niet meer dan 75 m mag bedragen; d. en de breedte loodrecht op de oever niet meer dan 1,60 m bedraagt</p>	Regels aanpassen
4.17	Artikel 20 Wonen	Artikel 20.3.e.1 bouwperceel	Regels aanpassen
4.18	Artikel 23.2.2.c, 24.2.2.c, 25.2.2.c, en	Artikel 23.2.2., Artikel 24.2.2.c, Artikel 25.2.2.c en	Regels aanpassen

	26.2.2.c Waarde – Archeologie	<p>Artikel 26.2.2.c als volgt aanpassen</p> <p>c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 50 m² bedraagt en niet dieper dan 0,3 m bedraagt</p> <p>De vrijstelling geldt alleen tot een bepaald oppervlak. Er is geen maximum diepte opgenomen in het beleid.</p>	
4.19	Artikel 34	<p>Artikel 34.1 onder c. aanpassen: Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen:</p> <p>1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en in standhouding van de landschapsmaatregelen conform bijlage 2 bij de toelichting genoemde beheermaatregelen ten behoeve van inrichtingsplan en de sloop van de bijgebouwen.</p> <p>2. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de sloop van de bijgebouwen conform bijlage 2 bij de toelichting.</p>	Regels aanpassen
4.20	Artikel 36 Algemene afwijkingsregels	<p>Toevoegen 36.3 beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie</p> <p>Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsregels en het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en/of in het bijbehorend bouwwerk van een woning toestaan ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast waarvoor geldt dat:</p> <p>1. het bovengenoemde gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;</p> <p>2. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of</p>	Regels aanpassen

		<p>dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;</p> <p>3. er mag in ieder geval geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf of naschoolse opvangbedrijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;</p> <p>4. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;</p> <p>5. in geval van kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast) is ondergeschikte horeca ten behoeve van de verblijvende gasten toegestaan;</p> <p>8. het beroep of de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);</p> <p>9. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het (woon)gebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan die past binnen een functioneel gemengd gebied als bedoeld "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bijlage 1.</p>	
4.21	Artikel 37 Algemene wijzigingsregels	<p>Artikel 37.3 aanpassen</p> <p>Wijziging bestemming Waarde – Archeologie 2/3/4/5 en 6</p> <p>Idem voor de tekst.</p>	
4.22	Bijlage 3 bij de regels	Het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2013 wordt vervangen door de juli 2015 vastgestelde versie.	Bijlage bij regels aanpassen
	Toelichting		
4.23	Blz 78 6.3 De bestemmingen	<p>Hoofdstuk 6.3 onder artikel 14 Recreatie</p> <p>Tekstueel: 2^e regel recreati<u>e</u>.</p> <p>Toevoegen aan de opsomming:</p> <p>De nieuw te bouwen voorziening ten behoeve van de partyschepen op het parkeerterrein bij de hockeyvelden aan de Oostwaard heeft een bouwvlak de bestemming Recreatie gekregen.</p>	Toelichting aanpassen
4.24	Blz 80 6.3 De bestemmingen	<p>Artikel 23 Waarde – Archeologie</p> <p>1^e regel: moet zijn:</p> <p>De bestemming 'Waarde – archeologie 3'</p>	Toelichting aanpassen
4.25	Blz 80 6.3 De bestemmingen	<p>Artikel 24 Waarde – Archeologie</p> <p>1^e regel: moet zijn:</p> <p>De bestemming 'Waarde – archeologie 4'</p>	Toelichting aanpassen
4.26	Blz 81 6.3 De bestemmingen	<p>artikel 25 Waarde – Archeologie 6</p> <p>In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 10.000 m2 <i>dit moet zijn 100.000m2</i> waarbij ...</p>	Toelichting aanpassen

5 Commissie behandeling 5 april 2016

Naar aanleiding van de commissiebehandeling van 5 april 2016 zijn de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan aangebracht:

5.1 Buitenplaats

Gevraagd is in artikel 1 Begrippen de definitie Buitenplaats te vervangen door de definitie die ook bij bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is gebruikt. Deze definitie luidt als volgt:

buitenplaats

een buitenplaats die - al dan niet gesplitst - van oorsprong een geheel vormt zoals aangegeven op de kaart in bijlage II behorende bij het bestemmingsplan. Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;

5.2 Behandeling zienswijze 3.3.4.1:

Er is een zienswijze ingediend over de lengtebeperking voor recreatievaartuigen die aangelegd mogen worden bij de achtertuin of overtuin in de Vecht. De ligplaatsensvisie waar deze lengte beperking uitkomt moet nog door de raad vastgesteld worden. In deze visie wordt aangegeven dat er een paraplubestemmingsplan Ligplaatsen Vecht gaat komen en dat de APV wordt aangepast naar aanleiding van het beleid. Voorgesteld wordt de lengtebeperking uit artikel 19.4.3. van het bestemmingsplan te halen en het beleid en de implementatie daarvan af te wachten.

6 Staat van wijzigingen

nr	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Verbeelding		
1	Oostwaard ter hoogte van de Zuilense Ring bij de aanlegplaats voor partyschepen Maarssen	De plangrens aanpassen en toevoegen een strook met de bestemming Groen en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toegangshek'.	4.2
2	Oostwaard op de Parkeerplaats bij de hockeyvelden	Op de parkeerplaats een bouwvlak toevoegen van 60m2 met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – voorziening partyschepen' met een bouwhoogte van 3,5m1.	4.3
3	Langs de Oostwaard Maarssen	In de elektronische ondergrond is nog steeds het jaagpad te zien langs de Oostwaard. Dit verwijderen. Er ligt hier geen pad.	3.3.8.2
4	Oostwaard 9	De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voedselbos' opnemen bij het perceel Oostwaard 9.	3.3.18.6
5	Oostwaard 29-30 Maarssen	Oppervlak van het aangeduide bijgebouw verkleinen van 13 x 10 naar 12 x 10 meter op het zijperceel een bijgebouw aanduiden van 3 x 4 meter met een bouwhoogte van 3 meter.	3.3.10.1
6	Sluysoort 7 Maarssen	Aan de zijgevel van de woning over een breedte van 4 meter uit de zijgevel de bestemming Tuin-1 wijzigen in Wonen (zonder bouwvlak)	4.4
7	Sluysoort 8 Maarssen	Aan de zijgevel van de woning over een breedte van 4 meter uit de zijgevel de bestemming Tuin-1 wijzigen in Wonen (zonder bouwvlak)	3.3.6.1
8	Sluysoort 8 Maarssen	Het perceel MRS02 E 03669 omzetten van Groen naar Tuin-1	3.3.6.1.
9	Sluysoort 21 Maarssen	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw' opnemen voor het bijgebouw	4.5
10	Sluysoort 35 Maarssen	Aan de zijgevel van de woning over een breedte van 4 meter uit de zijgevel de bestemming Tuin wijzigen in Wonen (zonder bouwvlak).	3.3.13.1b
11	Sluysoort 42 Maarssen	Het bouwvlak terugbrengen naar de situatie zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan	4.6
12	Daalseweg 79-81 Oud Zuilen	Bouwvlak van het restaurant uitbreiden zodat ook de overkapping past binnen het bouwvlak.	3.3.7.1
13	Daalseweg in het bos	De aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – uitkijktoren' laten vervallen.	3.3.12.1
14	Amsterdamsestraatweg Maarssen	Ligging gasleiding aanpassen conform gegevens Gasunie	3.3.19.1
15	Nabij Nedereindsevaart 1 Oud Zuilen	Opnemen een de bestemming Wonen met aanduiding [bg] op perceel MRS02 D 00255. En een verbindingstreepje naar de woning.	3.3.21.1

16	Van Tuylplantsoen Oud Zuilen	Verbeelding aanpassen en op perceel MRS02 D 00174 de bestemming Recreatie met de aanduiding Volkstuin (vt) opnemen.	4.1
17	Legenda	Aan de legenda toevoegen: 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening partyschepen.' [sco-vp]	4.2
18	Legenda	Aan de legenda toevoegen: 'Specifieke vorm van agrarisch – voedselbos'	3.3.18.6
19	Laan van Zuilenveld 4 – 4a	De bestemming Bedrijven met bedrijfswoning omzetten naar Wonen.	4.8
20	Laan van Zuilenveld 56	Opnemen aanduiding voorwaardelijke verplichting voor het perceel. Voor het deel van de tuingrenzend aan de Vecht de Waarde- ecologie toevoegen.	4.9
21	Straatweg 56	Bouwvlak verlengen zodat dit gelijk is aan dat van het aangrenzende bouwvlak. De goothoogte voor het hele bouwvlak wordt 6 meter.	4.10
22	Kadastrale ondergrond Op Buuren	Aanpassing in Op Buuren van diverse begrenzingen tussen privé en openbaar naar aanleiding van de teruglevering van de restgronden van de ontwikkelaar naar de gemeente.	4.7
	Regels		
23	Artikel 1 begrippen	Artikel 1 begrippen als volgt aanpassen: Dienstverlening: een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en erotisch getinte horeca)	4.11
24	Artikel 1 Begrippen	Het begrip Buitenplaats vervangen door de volgende begripsomschrijving. buitenplaats een buitenplaats die - al dan niet gesplitst - van oorsprong een geheel vormt zoals aangegeven op de kaart in bijlage II behorende bij het bestemmingsplan. Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals	5.1

		grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming;	
25	Artikel 1 Begrippen	Aan Artikel 1 begrippen Toevoegen: Voedselbos: Een voedselbos is primair een natuurlijke, duurzame landbouwmethode gericht op eetbare productie.	3.3.18.6
26	Artikel 2 Wijze van meten	Artikel 2.13 aanpassen: Hoogte van een windturbine windmolen Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine windmolen .	3.3.1.10
27	Artikel 3 Agrarisch met waarden	3.1. h tussenvoegen: Tevens een voedselbos ter plaatse van de aanduiding 'voedselbos' De overige artikelen vernummen.	3.3.18.6
28	Artikel 3 Agrarisch met waarden	3.4 e nieuw: Ter plaatse de aanduiding voedselbos mag ten hoogste 30% van de gronden beplant worden met opgaande beplantingen. Artikel 3.6.1. is overeenkomstig van toepassing.	3.3.18.6
29	Artikel 5 Bos	Artikel 5.1.d laten vervallen Artikel 5.3 laten vervallen	3.3.12.1
30	Artikel 9 Groen	Artikel 9.1 toevoegen nieuw onderdeel h. tevens toegangshekken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toegangshek' De overige onderdelen vernummen. Artikel 9.2.2 toevoegen nieuw onderdeel e. de bouwhoogte van een toegangshek bedraagt ten hoogste 2,5 m; Onderdeel e vernummen naar f.	4.12
31	Artikel 9 Groen	Artikel 9.2.2.a aanpassen: a. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;	3.3.11.2

32	Artikel 14 Recreatie	<p>Toevoegen aan artikel 14: 14.1.f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening partyschepen' uitsluitend een sanitaire voorziening met opslag ten behoeve van partyschepen. De overige onderdelen vernummen.</p>	4.13
33	Artikel 15 Sport	<p>Artikel 15.1 nieuw onderdeel c. toevoegen: Kinder- en naschoolse opvang; De overige onderdelen vernummen.</p> <p>Artikel 15.2.1. nieuw onderdeel b. toevoegen: Ten behoeve van kinder- en naschoolseopvang mag één voorziening worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 350m²; De overige onderdelen vernummen.</p>	3.3.20.1
34	Artikel 16 Tuin-1	<p>Artikel 16.2.a.2 aanpassen: De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 9 50 m².</p>	3.3.14.2
35	Artikel 16 Tuin-1	<p>Toevoegen aan 16.1 onder daarbij behorende: c. (ontsluitings)wegen en paden. De overige onderdelen vernummen</p>	4.14
36	Artikel 18 Verkeer	<p>Tekstueel: Artikel 18.1.c ... is tevens een zend-/ontvanginstallaties toegestaan;</p>	4.15
37	Artikel 18 Verkeer	<p>Toevoegen aan artikel 18: Artikel 18.1.p: lichtmasten</p>	4.15
38	Artikel 18 Verkeer	<p>Artikel 18.2.2 aanpassen: a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter. De overige onderdelen vernummen.</p>	4.15
39	Artikel 19 Water	<p>Aanpassen artikel 19: Artikel 19.2.3.h a. voor steigers binnen de aanduiding 'ligplaats' geldt: b. het aantal steigers niet meer bedraagt dan 3; c. de lengte van de steiger evenwijdig aan de oever niet meer dan 25 m bedraagt of in geval er voor gekozen wordt de 3 steigers aaneengesloten te bouwen de totale lengte niet meer dan 75 m mag bedragen; d. en de breedte loodrecht op de oever niet meer dan 1,60 m bedraagt;</p>	4.16

40	Artikel 19 Water	Schrappen: Artikel 19 lid 4.3.c lengte per recreatievaartuig bedraagt ten hoogste 12 m;	3.3.4.1/ 5.2
41	Artikel 20 Wonen	Artikel 20.3.e. aanpassen: per bouwperceel ...	4.17
42	Artikel 20 Wonen	Artikel 20.3.e onder 3 als volgt aanpassen: De afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 m bedraagt;	3.3.17.1
43	Artikel 22 Leiding – Gas	Artikel 22 aanpassen: 22.1.1 De op de verbeelding voor 'leiding –gas' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en in standhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.	3.3.19.2
44	Artikel 22 Leiding - Gas	Artikel 22.2.1 onderdeel 2 aanpassen: 1. ... mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming "leiding- gas' worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. 2. ... met de aardgastransportleiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad.	3.3.19.2
45	Artikel 22 Leiding - Gas	Nieuw artikel 22.3 <i>22.3 Afwijken van de bouwregels</i> Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.4 voor het bouwen overeenkomstig de in lid 22.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemming(en), mits: a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten; b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.	3.3.19.2
46	Artikel 22 Leiding - Gas	Aanpassen 22.3.1: 1. Het rooien en aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen; 3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; <i>Nieuw:</i> 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.	3.3.19.2
47	Artikel 22 Leiding - Gas	Schrappen: 22.3.2 onder 3.	3.3.19.2
48	Artikel 22 Leiding - Gas	22.3.2 aanvullen: 3. op werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het	3.3.19.2

		van kracht worden van het plan; 4. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten; 5. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.	
49	Artikel 23 Archeologie	Artikel 23.2.2.c aanpassen: Schrappen: ... en niet dieper dan 0,3 m bedraagt;	4.18
50	Artikel 24 Archeologie	Artikel 24.2.2.c aanpassen: Schrappen: ... en niet dieper dan 0,3 m bedraagt;	4.18
51	Artikel 25 Archeologie	Artikel 25.2.2.c aanpassen: Schrappen: ... en niet dieper dan 0,3 m bedraagt;	4.18
52	Artikel 26 Archeologie	Artikel 26.2.2.c aanpassen: Schrappen: ... en niet dieper dan 0,3 m bedraagt;	4.18
53	Artikel 34 Algemene gebruiksregels	Artikel 34.1 onder c. aanpassen: Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen: 1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en in standhouding van de landschapsmaatregelen conform bijlage 2 bij de toelichting genoemde beheermaatregelen ten behoeve van inrichtingsplan en de sloop van de bijgebouwen. 2. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de sloop van de bijgebouwen conform bijlage 2 bij de toelichting.	4.19
54	Artikel 36 Algemene afwijkingsregels	Toevoegen 36.3 Beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsregels en het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en/of in het bijbehorend bouwwerk van een woning toestaan ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast	4.20

		<p>waarvoor geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bovengenoemde gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming; 2. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied; 3. er mag in ieder geval geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf of naschoolse opvangbedrijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel; 4. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan; 5. in geval van kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast) is ondergeschikte horeca ten behoeve van de verblijvende gasten toegestaan; 8. het beroep of de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s); 9. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het (woon)gebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan die past binnen een functioneel gemengd gebied als bedoeld "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bijlage 1. 	
55	Artikel 37 Algemene wijzigingsregels	<p>Artikel 37.3 aanpassen Wijziging bestemming Waarde – Archeologie 2/3/4/5 en6 Idem voor de tekst.</p>	4.21
56	Bijlage 3 bij de regels	Het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 2013 vervangen door de juli 2015 vastgestelde versie.	4.22
	Toelichting		
57	Jaagpad	<p>3.4.2 LOP Maarssen</p> <p><i>Aanvullen:</i> Vechtzone Een herkenbaar element in het landschap is de Vecht. Belangrijk voor de Vechtzone is het behoud van de totale samenhangende hoge beeldkwaliteit, welke tot haar recht komt door de vele bijzondere cultuurhistorische waarden en de landschappelijke afwisseling in bebouwing, doorzichten en parkstructuren. Binnen dit</p>	3.3.8.3 en 3.3.8.7

		<p>bestemmingsplan speelt de Vecht een belangrijke rol als recreatieve route. Onderdelen hiervan zijn herstel van natuurvriendelijke oevers en dakpanbeschoeiingen en het herstel van het Jaagpad langs de Vecht.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt daar waar het Jaagpad niet de weg langs de Vecht volgt specifiek bestemd. Daarnaast is in het bestemmingsplan met het bestemmen van de oevers terughoudend omgegaan met het toestaan van bebouwing om zo de zone langs de Vecht open te houden.</p> <p>4.2 Uitgangspunten Onder 7. De bestaande verkeersstructuur wordt niet gewijzigd. Hierbij moet opgemerkt worden dat binnen de bestemming Verkeer de aanduiding 'jaagpad' is toegevoegd. Deze aanduiding is gelegd op de gronden in Oud Zuilen waar de er bebouwing is tussen de Dorpsstraat en de Vecht en in Op Buuren waar bebouwing is tussen de Oostwaard en de Vecht. Voor deze laatste situatie geldt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt geprobeerd via privaatrechtelijke weg tot overeenstemming te komen met de eigenaren van de grond. Vanwege het belang van het jaagpad is de gemeente bereid waar nodig publiekrechtelijke middelen in te zetten als er via privaatrechtelijke weg geen overeenstemming bereikt kan worden.</p>	
58	Blz 7 onder Oostwaard	Aan de weg Oostwaard aan de Vecht ligt de historische boerderij Oostwaard, die vroeger als kloosteruithof onderdeel is geweest van de St. Stevensabdij te Utrecht (klooster Oudwijk) "	3.3.18.1
59	Blz 12 onder 2.4	3 ^e alinea: verwijzing naar afbeelding 2.4 verwijderen 4 ^e alinea: laten vervallen zinsnede: Op afbeelding 4 is duidelijk te zien dat	3.3.18.2
60	Blz 13 Afbeeldingen 2.4 en 2.5	De afbeeldingen 2.4 en 2.5 laten vervallen	3.3.18.2
61	Blz 21 onder karakteristieke boerderijen	Laatste zin vervangen door: De boerderij is na de brand wederopgebouwd met gebruikmaking van alle nog bestaande, oorspronkelijke opgaande (voor een deel nog 13 ^e eeuwse) muurresten.	3.3.8.3
62	Blz 63 hoofdstuk 5.6.2. hobbymatige veehouderijen	Toevoegen: Oostwaard 9, houden van 2 pony's en 9 schapen.	3.3.18.5
63	Blz 78 Hoofdstuk 6.3 onder artikel 14 Recreatie	Tekstueel: 2 ^e regel recreatie.	4.23
64	Blz 78 Hoofdstuk 6.3 onder artikel 14 Recreatie	Toevoegen aan de opsomming:	4.23

		De nieuw te bouwen voorziening ten behoeve van de partyschepen op het parkeerterrein bij de hockeyvelden aan de Oostwaard heeft een bouwvlak de bestemming Recreatie gekregen.	
65	Blz 80 Hoofdstuk 6.3 artikel 23 Waarde – Archeologie 3	De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' <i>dit moet zijn</i> 'Waarde – Archeologie 3'	4.24
66	Blz 80 Hoofdstuk 6.3 artikel 24 Waarde – Archeologie 4	De bestemming 'Waarde – Archeologie 5' <i>dit moet zijn</i> 'Waarde – Archeologie 4'	4.25
67	Blz 81 Hoofdstuk 6.3 artikel 25 Waarde – Archeologie 6	In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 10.000 m2 <i>dit moet zijn 100.000m2</i> waarbij ...	4.26