

gemeente
Stichtse
Vecht

**Nota Zienswijzen
Bestemmingsplan Schildershof
Maart 2013**

Gemeente Stichtse Vecht
Gewijzigde versie 24 18 juni 2013

Inhoud

1	Inleiding.....	2
1.1	Inhoud.....	2
1.2	Leeswijzer.....	2
2	Over de gevolgde procedure	3
2.1	Belangrijke stappen in de procedure.....	3
2.2	Voortraject	3
3	Zienswijzen	4
3.1	Algemene beantwoording.....	4
3.1.1	Participatietraject.....	4
3.1.2	Parkeren	4
3.1.3	Beleidskader en bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht.....	9
3.1.4	Distributie Planologisch Onderzoek	10
3.1.5	Verkeertoename.....	10
3.1.6	Toename hinder (geluid en luchtkwaliteit).....	12
3.1.7	Hoogte bebouwing en stedenbouwkundig plan	13
3.1.8	Behoud sociale woningbouw.....	14
3.1.9	Inrichting openbaar gebied.....	14
3.2	Samenvatting zienswijze en beantwoording	15
4	Staat van wijzigingen	402
4.1	Ambtshalve wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. 2
4.2	Staat van wijzigingen.....	402

1 Inleiding

1.1 Inhoud

Met ingang van 11 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Schildershof gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 59 zienswijzen ontvangen. Over het ontwerpbestemmingsplan is op 21 januari 2013 een inloopavond in het gemeentekantoor te Maarsse georganiseerd.

Deze “Nota zienswijze betreffende het bestemmingsplan Schildershof” heeft tot doel een ieder in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de tot nu toe gevolgde procedure belicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen en worden deze beantwoord. Daarbij zijn de gezamenlijke opmerkingen eerst gezamenlijk beantwoord en vervolgens per zienswijze. Op grond van de zienswijzen is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze (ambtshalve) aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4 (Staat van wijzigingen). Deze nota dan wel een onderdeel ervan zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een zienswijze hebben gestuurd.

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. Besluit B&W instemmen met het plan van aanpak voor de ontwikkeling van de locatie Schildershof, d.d. 13 september 2011
2. Behandeling plan van aanpak in werksessie, d.d. 7 november 2011
3. Besluit gemeenteraad vaststellen van het plan van aanpak, d.d. 22 november 2011
4. Informatieavond over plan van aanpak, d.d. 15 december 2011
5. Klankbordoverleg, d.d. 16 januari 2012
6. Behandeling peilstuk over second-opinions parkeeronderzoek en DPO in werksessie, d.d. 19 juni 2012
7. Overleg met klankbordoverleg, d.d. 5 juli 2012
8. Overleg met ondernemers rondom Pieter de Hooghplein, d.d. 22 augustus 2012
9. Gesprekken met bewoners van de Portaalwoningen, 3 juli en 28 augustus 2012
10. Klankbordoverleg, d.d. 30 augustus 2012
11. Gesprek met bewoners van de Portaalwoningen, d.d. 6 november 2012
12. Klankbordoverleg, 7 november 2012
Behandeling peilstuk over aangepast plan en start bestemmingsplanprocedure in werksessie, d.d. 6 december 2012
13. Behandeling motie over start bestemmingsplanprocedure Schildershof in de raad, d.d. 11 december 2012
14. Klankbordoverleg, d.d. 10 januari 2013
15. Informatieavond over ontwerpbestemmingsplan Schildershof, d.d. 16 januari 2013

2.2 Voortraject

In het kader van artikel 3.10 Wro is het bestemmingsplan toegestuurd naar Waternet en provincie. Deze hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

In het voortraject zijn de verschillende belanghebbenden betrokken bij de planvorming. In de klankbordgroep zaten deelnemers van de verschillende omliggende straten, ondernemers en een afgevaardigde van de Dorpsraad. Met de ondernemers en de bewoners van de Portaalwoningen is separaat overleg gevoerd.

Naar aanleiding van de reacties van de diverse klankbordgroepen en de beoordeling van Welstand zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

- Aan de zijde van de Dr. Ariënslaan is de stallinggarage verschoven om een achterpad te creëren voor de woningen aan de Dr. Ariënslaan;
- Het dek van de stallinggarage is open gemaakt om meer privacy te bieden voor de bewoners aan de Dr. Ariënslaan. De zijmuur van de stallinggarage is hiermee komen te vervallen;
- Het totale bouwvolume is verlaagd met circa 1,5 meter ter hoogte van de stallinggarage en circa 1 meter ter hoogte van de supermarkt.

Op verzoek van Welstand en de Gemeente zijn ook de Portaalwoningen in het plan betrokken om hiermee een afgerond plangebied te krijgen. Als gevolg hiervan werd het mogelijk om het straatprofiel in de Vincent van Goghstraat aan te passen en hiermee de verkeersveiligheid te vergroten. Tevens is het hiermee mogelijk gemaakt dat de entree van de stallinggarage vanuit de Albert Cuypstraat verplaatst is naar de Vincent van Goghstraat.

3 Zienswijzen

De termijn van ter inzage legging liep van 11 januari tot en met 21 februari 2013. In deze periode zijn 57 zienswijzen ingediend. Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn ingediend.

3.1 Algemene beantwoording

In veel van de zienswijzen komende dezelfde opmerkingen aan de orde. Onderstaand is per onderwerp aangegeven wat de opmerking betreft en wordt hier een algemene reactie op gegeven.

3.1.1 Participatietraject

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn er een tweetal informatie avonden geweest. De eerste in het kader van het plan van aanpak uit 2011, de tweede in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de ondernemers in de directe omgeving uitgenodigd voor overleg en heeft ook een aantal maal separaat overleg plaatsgevonden met de bewoners van de Portaal woningen. Voor de ontwikkeling is een klankbordgroep ingesteld bestaande uit direct omwonenden, ondernemers en een vertegenwoordiger van de dorpsraad waarmee diverse malen overleg is gevoerd. Alle overlegmomenten zijn opgesomd in paragraaf 2.1.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in het klankbordoverleg is het plan op onderdelen aangepast. Zie ook paragraaf 2.1.

3.1.2 Parkeren

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan Schildershof zijn vragen gesteld over de gehanteerde parkeernormen en het uitgevoerde parkeeronderzoek. Onderstaand wordt ingegaan op deze vragen.

3.1.2.1 Parkeernormering

Vraag: waarom zijn de normen van het bestemmingsplan Maarssen-dorp niet gehanteerd en waarom zijn de lage CROW normen gebruikt?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt onderstaand eerst aangegeven wat de verschillende normen zijn. Vervolgens wordt beargumenteerd waarom gekozen is om een bepaalde norm te hanteren.

CROW normen

CROW geeft regelmatig een publicatie uit waarin parkeernormen staan vermeld voor diverse functies. Daarbij wordt ook gekeken naar de situering en ligging van de functie. De locatie is gelegen in het centrum van Maarssen dorp. Als omgevingstype is sterk stedelijk gehanteerd met als zonetypering centrum. De parkeernormen die in CROW publicatie (2012) worden gehanteerd voor sterk stedelijk gebied zijn als volgt:

- Koop, etage, duur: min 1,0 max. 1,8 p.p.
- Koop, etage, midden: min 0,9 en max. 1,7 p.p.
- Koop, etage, goedkoop: min 0.8 en max.1,6 p.p.
- Huur, etage, midden / goedkoop: min:0,6 en max. 1,4 p.p.
- Full service supermarkt (laag en middellaag prijsniveau): 2,1 en 4,1 pp per 100m2 bvo

De parkeernorm voor een supermarkt is in CROW publicatie 2008 gesteld op 2,5 -4 p.p per 100 m2. CROW publicatie 2012 geeft voor een supermarkt een bandbreedte van 2,1 – 4 p.p. per 100m2.

Parkeernorm bestemmingsplan Maarssen-dorp (2010)

In het vigerende bestemmingsplan Maarssen-dorp worden de parkeernormen per bestemming weergegeven in de bijlage van de regels. Aangegeven wordt dat parkeerplaatsen zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied kunnen worden gerealiseerd. De volgende parkeernormen worden gehanteerd:

- Detailhandel: 2,5 parkeerplaats per 100m2 bvo.
- Wonen: grondgebonden woningen 2 parkeerplaatsen per woning
- Gestapelde woning / appartementen 1,5 parkeerplaats per woning

Parkeernorm Plan van Aanpak

In het Plan van Aanpak (vastgesteld op 22 november 2011) voor de ontwikkeling van de Schildershof zijn de volgende parkeernormen opgenomen:

- 1 parkeerplaats voor starterswoningen
- 1,5 parkeerplaats voor grondgebonden woningen
- 2,5 parkeerplaats per 100m2 bvo supermarkt

Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW normen uit 2008 en het bestemmingsplan Maarssen-dorp Woongebied. Voor starterswoningen is in het bestemmingsplan Maarssen-dorp geen parkeernorm gegeven en is de parkeernorm gebaseerd op de CROW norm uit 2008.

Voor supermarkten geldt conform CROW publicatie 2008 een norm van 2,5 – 4 p.p. per 100m2. Daarbij is geen onderscheid gemaakt in type supermarkt of locatie van de supermarkt. In het kader van dit Plan van Aanpak is gekozen voor een parkeernorm van 2,5 omdat de supermarkt gelegen is in het centrum is gekozen en naar verwachting veel bezoekers met de fiets / lopend zullen komen. Daarnaast is met deze parkeernorm aangesloten bij de parkeernorm bij het bestemmingsplan Maarssen-dorp Woongebied.

Parkeernorm ontwerpbestemmingsplan Schildershof

Naar aanleiding van het vastgesteld Plan van Aanpak en de bespreking hiervan in de raad en de klankbordgroep is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd en is nogmaals gekeken naar de parkeernormen. In het ontwerpbestemmingsplan Schildershof (december 2012) zijn vervolgens de volgende parkeernormen gehanteerd:

- 1,2 parkeerplaats voor starters/sociale koopwoning en sociale huur.
- 1,5 parkeerplaats voor de koopappartementen
- 2,5 parkeerplaats per 100 m2 bvo supermarkt.

De argumentatie hiervoor is als volgt:

- Grondgebonden woningen worden niet meer in het plan niet meer gerealiseerd. De genoemde parkeernorm in het Plan van Aanpak voor grondgebonden woningen is hierdoor komen te vervallen.
- De norm voor starterswoningen is verhoogd ten opzichte van de norm in het Plan van Aanpak, van 1 naar 1,2. Hiermee is een parkeernorm gehanteerd binnen de bandbreedte van de CROW normen uit 2012 (min.= 0,8 en max.1,6).
- De parkeernorm voor de koopappartementen is in het Plan van Aanpak niet specifiek benoemd. Omdat de CROW hier specifieke normen voor geeft is ook hiervoor aangesloten bij de bandbreedte van de CROW-norm uit 2012 (min = 0,9 en 1,7), zijnde 1,5. De parkeernorm van de supermarkt is conform het Plan van Aanpak. Deze zit aan de lage kant van de bandbreedte van CROW-norm uit 2012 (min. 2,1 en max. 4,1 p.p).

Bij het bepalen van de parkeernormen voor Schildershof is wel gekeken naar bestemmingsplan Maarsssen-Dorp (zie uitleg op pagina 1). Echter deze parkeernormen bleken vrij algemeen te zijn geformuleerd. Omdat voor de locatie een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld is specifiek gekeken naar de locatie en het type woning en supermarkt en welke CROW-normen hiervoor van toepassing zijn (maatwerk). De in het bestemmingsplan Maarsssen-dorp genoemde parkeernormen gelden voor bestemmingen die direct mogelijk zijn op basis van dit bestemmingsplan.

3.1.2.2 Parkeeronderzoeken

Vraag / opmerking: de parkeeronderzoeken kloppen niet, de onderzoeksgebieden zijn verkeerd en er is op verkeerde momenten geteld.

Op verzoek van de ontwikkelaar heeft Delft Infra Advies tweemaal een parkeeronderzoek uitgevoerd. Op verzoek van de raad en de klankbordgroep heeft Goudappel Coffeng een second opinion uitgevoerd.

Telmomenten

- 1 Goudappel Coffeng; (tellingen op donderdag 2 februari 2012 tussen 10.00 en 16.00 uur, vrijdag 10 februari tussen 12.00 en 21.00 uur en zaterdag 11 februari tussen 10.00 en 16.00 uur);
- 2 Delft Infra Advies, donderdag 3 en 10 maart 2011, (10.00 en 11.30), vrijdag 4 en 11 maart (19.00 en 20.30) zaterdag 5 en 12 maart (13.00 en 14.30);
- 3 Delft Infra Advies donderdag 24 juni 2010, vrijdag 25 juni 2010 rond 20.00 uur, zaterdag 26 juni 2010, rond 11.00 uur.

Toetsingsgebied

Conform de richtlijnen van CROW geldt een loopafstand van 200 meter. Delft Infra heeft aangegeven dat voor een supermarkt en voor woonfuncties een loopafstand van 200 m wat ver is. Voor winkelfuncties in het algemeen ("winkelgebieden") kan wel rekening worden gehouden met een loopafstand van 200 meter (of meer, afhankelijk van het soort winkelgebied en de functies). Bovendien is de richtlijn geen "harde grens" maar moet ook gekeken worden naar logische routes en locaties waar men parkeert.

In het onderzoek van Goudappel Coffeng is het onderzoeksgebied opnieuw bepaald. Hierbij is gekozen om het onderzoeksgebied groter te maken dan het onderzoeksgebied van Delft Infra Advies. Niet alleen de straten binnen een acceptabele loopafstand van 200 meter (CROW norm 2008 en 2012) rondom de locatie zijn meegenomen maar ook de straten die net buiten de 200 m liggen om nog een completer beeld te verkrijgen.

Maria Dommer

De parkeerplaatsen van het bejaardentehuis Maria Dommer zijn meegeteld in het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng. Deze parkeerplaatsen zijn deels op openbaar gebied en deels op het eigen terrein van Maria Dommer. Dit verschil is visueel echter niet waar te nemen en de parkeerplaatsen zijn voor een ieder toegankelijk. Daarom zijn deze in het onderzoek van Goudappel Coffeng meegenomen.

Rembrandtsingel

In een aantal zienswijzen wordt gesteld dat de woningen aan de Rembrandtsingel gerenoveerd zijn ten tijde van de parkeertellingen. Nu de woningen zijn opgeleverd is de parkeerdruk hoger. Bovendien zijn er extra woningen bij gekomen. Het project 'renovatie Schildersbuurt' is buiten het onderzoeksgebied gelegen. Daarnaast is dit een op een zichzelf staande ontwikkeling en is het parkeeraspect bij de vergunningverlening van dit project behandeld. Voor de 6 extra woningen zijn 8

parkeerplaatsen extra gerealiseerd. In de vergunningverlening van dit project is dit geregeld. De appartementen aan de Rembrandtsingel stonden in 2010 nog niet leeg. Daarom zijn bij de eerste tellingen eventuele parkeerders voor deze appartementen meegeteld.

3.1.2.3 Parkeerbalans

Vraag / opmerking: In het plan ontbreekt een parkeerbalans

In het geactualiseerde parkeeronderzoek van DIA is de volgende parkeerbalans weergegeven:

1. het aantal vrije parkeerplaatsen in de huidige situatie

Op basis van tellingen in het plangebied en de omgeving daarvan op de maatgevende momenten in 2010 en 2011 kan het volgende worden vermeld.

	Vrije parkeerplaatsen	
	2010	2011
donderdagochtend	39	37
vrijdagavond	100	82
zaterdag	100	66

Bij het trekken van conclusies ten aanzien van de toekomstige parkeersituatie is rekening gehouden met de tellingen uit 2011.

2. de parkeerbehoefte van de te realiseren functies

Op basis van een parkeernorm en aanwezigheidspercentage kan per functie worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. De aanwezigheidspercentages geven aan welk deel van de parkeervraag per moment in de week wordt "gebruikt".

Functie	Parkeernorm	Aanwezigheidspercentage		
		donderdagochtend	vrijdagavond	zaterdag
supermarkt	2,5 / 100 m ² bvo	30%	100%	100%
koopappartement	1,5 / app.	50%	90%	60%
huurappartement	1,2 / app.	50%	90%	60%
startersappartement	1,2 / app.	50%	90%	60%

Bovenstaande parkeernormen en aanwezigheidspercentages resulteren in onderstaande parkeerbehoefte voor de te realiseren functies.

Functie	Parkeerbehoefte		
	donderdagochtend	vrijdagavond	zaterdag
nieuwbouw woningen	28 pp.	50 pp.	33 pp.
nieuwbouw supermarkt	10 pp.	34 pp.	34 pp.
Totaal	38 pp.	84 pp.	67 pp.

3. parkeerbehoefte van de functies die verdwijnen

De bestaande woningen in het plangebied hebben ook een parkeervraag. Door de sloop van deze woningen verdwijnt de parkeerbehoefte van deze woningen.

Functie	Parkeerbehoefte		
	donderdagochtend	vrijdagavond	zaterdag
sloop woningen	8 pp.	12 pp.	9 pp.

4. het aantal parkeerplaatsen dat verdwijnt door de voorgenomen ontwikkeling

Door de realisatie van het bouwplan zullen ter plaatse van het plangebied 16 parkeerplaatsen verdwijnen.

5. het aantal parkeerplaatsen dat toeneemt door de voorgenomen ontwikkeling

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de appartementen zullen in het plangebied 49 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

6. op basis van bovenstaande aspecten een conclusie ten aanzien van de toekomstige parkeersituatie

In onderstaande tabel worden de resultaten uit bovenstaande tabellen en uitgangspunten samengevat. De 'netto wijziging parkeerbehoefte' is het resultaat van de parkeerbehoefte van de te realiseren functies plus het aantal parkeerplaatsen dat zal verdwijnen, minus de parkeerbehoefte van de te slopen woningen.

	Vrije parkeerplaatsen oude situatie	Netto wijziging parkeerbehoefte	Aantal nieuwe parkeerplaatsen	Aantal vrije parkeerplaatsen nieuwe situatie
donderdagochtend	37	+46*	49	40
vrijdagavond	82	+88	49	43
zaterdag	66	+74	49	41

*dit is als volgt berekend: parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling(38 p.p)+ verdwenen parkeerplaatsen(16 p.p) – parkeerbehoefte bestaande woningen (8 p.p) = 46 p.p.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de donderdagochtend (ten tijde van de weekmarkt) de parkeerdruk het hoogst is. Maar ook dan zijn er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied en de omgeving daarvan om aan de parkeervraag te voldoen.

3.1.2.4. Overige vraagpunten over parkeren

-verdwijnen er parkeerplaatsen in de Vincent van Goghstraat? Hoeveel parkeerplaatsen komen hier terug?

In de Vincent van Gogh vervallen 2 parkeerplaatsen naast het laden en lossen. Aan het begin van de Vincent van Goghstraat vervalt 1 parkeerplaats om de knik mogelijk te maken in het straatprofiel en de weg te verleggen. De 3 vervallen parkeerplaatsen zijn meegenomen in het onderzoek van Delft Infra. Het uitgangspunt voor de herinrichting van de Vincent van Goghstraat is dat 6 parkeerplaatsen overblijven.

-foutparkeerders Albert Cuypstraat niet meegenomen in het onderzoek? Komen hier parkeerplaatsen terug?

In het verkeersonderzoek van Delft Infra zijn de foutparkeerders ook meegenomen in het onderzoek. In de tabellen in bijlage 2 zijn deze expliciet genoemd. Bij een aantal straten is ook op bepaalde

momenten sprake van een bezetting van meer dan 100%. Dit komt doordat het aantal foutparkeerders zijn meegeteld.

Ook de Albert Cuypstraat zal worden meegenomen bij de herinrichting van het gebied. Indien gewenst en mogelijk zullen er extra parkeerplaatsen in deze straat worden gerealiseerd.

-Elders in de gemeente wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. waarom is daar in dit geval van afgeweken?

Zoals is het bestemmingsplan Maarssen-dorp ook is aangegeven dient het parkeren of op eigen terrein plaats te vinden of in het openbare gebied. In deze situatie is gebleken dat er in het openbare gebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bezoekers van de supermarkt. Voor het gebruik van deze parkeerplaatsen zal een bijdrage worden opgenomen in de grondexploitatie. Hierbij is afgesproken dat de opbrengsten hiervan worden gebruikt voor het vergroten van de kwaliteit van de herinrichting van het openbare gebied.

3.1.3 Beleidskader en bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht

Het beleidskader Maarssen aan de Vecht is vastgesteld in 2004. Dit beleidskader is opgesteld als onderbouwing voor het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht. De ontwikkelingslocatie Schildershof valt buiten de plangrenzen van dit beleidskader. Omdat in dit beleidskader wel zaken over de detailhandelstructuur van Maarssen-dorp zijn genoemd wordt hierop onderstaand wel ingegaan. Het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht heeft nogal wat vertraging opgelopen. In 2007 zijn de beleidsuitgangspunten herzien. Dit betrof enkel de beleidsuitgangspunten voor de ontwikkellocaties. De genoemde functie locaties betreffen een aantal locaties die een zwakke plek vormen in de structuur van het dorp. Dit betreffen specifieke locaties langs de Vecht om deze structuur te versterken. Ook deze locaties zijn opgenomen als functieveranderinglocatie op verzoek van een initiatiefnemer en was al een ontwikkelingsrichting voor de locatie bekend.

In het beleidskader is aangegeven dat ten aanzien van de kernwinkelstructuur ingezet moet worden op kwaliteit en niet op kwantiteit. Dit heeft erin geresulteerd dat de Kaatsbaan is heringericht om zo de kwaliteit te verbeteren. Ten aanzien van het Harmonieplein zijn er meerdere pogingen gedaan om de kwaliteit van dit plein te verbeteren. Helaas ontbreken hiervoor de financiën.

Ten aanzien van het Pieter de Hoogplein wordt aangegeven dat een betere re-integratie van aanbod in centrumgebied benodigd is. Op het Pieter de Hoogplein heeft dit niet geresulteerd in maatregelen op dit vlak. Het is voor de gemeente ook lastig om hierin te sturen. De enige maatregel die genomen is op het Pieter de Hoogplein is het aanpassen van de belijning van de parkeerplaatsen op het plein

In de periode tussen 2003 en 2013 is zowel door de economische omstandigheden als een veranderend koopgedrag (internet) de detailhandel veranderd. Uit het DPO onderzoek van zowel Ecorys als uit de second opinion in opdracht van de gemeente uitgevoerd door MKB Reva blijkt dat een supermarkt op deze locatie als trekker kan fungeren voor de overige winkels in het centrum van Maarssen, en met name voor de 'noordelijke pool'. MKB Reva stelt in haar conclusie dat zonder een dergelijke versterking het centrum van Maarssen het steeds moeilijker krijgt de klanten aan zicht te blijven binden, te meer omdat omliggende winkelgebieden ook blijven vernieuwen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het beleidskader op dit punt, in korte tijd, is verouderd.

De 300m² die in het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht wordt genoemd geldt voor alle detailhandel. Deze maximale maat is opgenomen ten behoeve van behoud van kleinschaligheid van detailhandel. De bestaande supermarkten hebben een specifieke maatbestemming gekregen. Ook voor de bestaande supermarkten geldt namelijk dat bij uitbreiding zij moeten kunnen aantonen dat dit

ruimtelijk gezien acceptabel is. Ook in het bestemmingsplan Schildershof wordt de maatvoering van de supermarkt gemaximaliseerd zodat deze in de toekomst niet zomaar groter mag worden.

Het is juist dat het bestemmingsplan Schildershof in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Maarsse-dorp Woongebied. Dit bestemmingsplan is zoals eerder aangegeven conserverend van aard. Wel zijn daarin een aantal kleine bouwplannen opgenomen, waarvan een tweetal via een wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.1. van de toelichting van dit bestemmingsplan). Voor deze bouwplannen is in het bestemmingsplan een onderbouwing gegeven. Het plan om hier een supermarkt te ontwikkelen was bij het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet bekend. Daarom kon het ook niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Mocht overigens dit destijds wel bekend zijn geweest dan zou dit waarschijnlijk nog niet zijn meegenomen in dit plan. Projecten van enige omvang worden in principe niet meegenomen in conserverende bestemmingsplannen omdat dit de voortgang van deze bestemmingsplannen kan frustreren en ook niet past bij de doelstelling van een conserverend bestemmingsplan.

3.1.4 Distributie Planologisch Onderzoek

In de dpo's wordt juist nadrukkelijk benoemd dat er uitbreiding potentieel aanwezig is in de dagelijkse (supermarkt-) sector van Maarsse –dorp. Daarbij wordt de opmerking gemaakt dat de marktruimte berekening in distributieplanologisch onderzoek van onderschikt belang is geworden. Daarnaast zijn beide bureaus van mening dat de uitkomsten van de berekeningen nagenoeg hetzelfde zijn. Het distributie planologisch onderzoek is gebaseerd op aannames en kengetallen waardoor de uitkomsten met enige marges moeten worden gelezen.

Wettelijk gezien is het niet mogelijk om een aanvraag voor detailhandel af te wijzen op basis van economische gevolgen van activiteiten. Dit blijkt uit artikel 1.1.2 Bro: bij de toetsing dient te worden voldaan aan artikel 14 lid 5 van de dienstenrichtlijn van de Europese Unie. Hierin is aangegeven dat diensten niet worden beperkt in die zin dat een aanvraag afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat een economische behoefte of marktvraag bestaat.

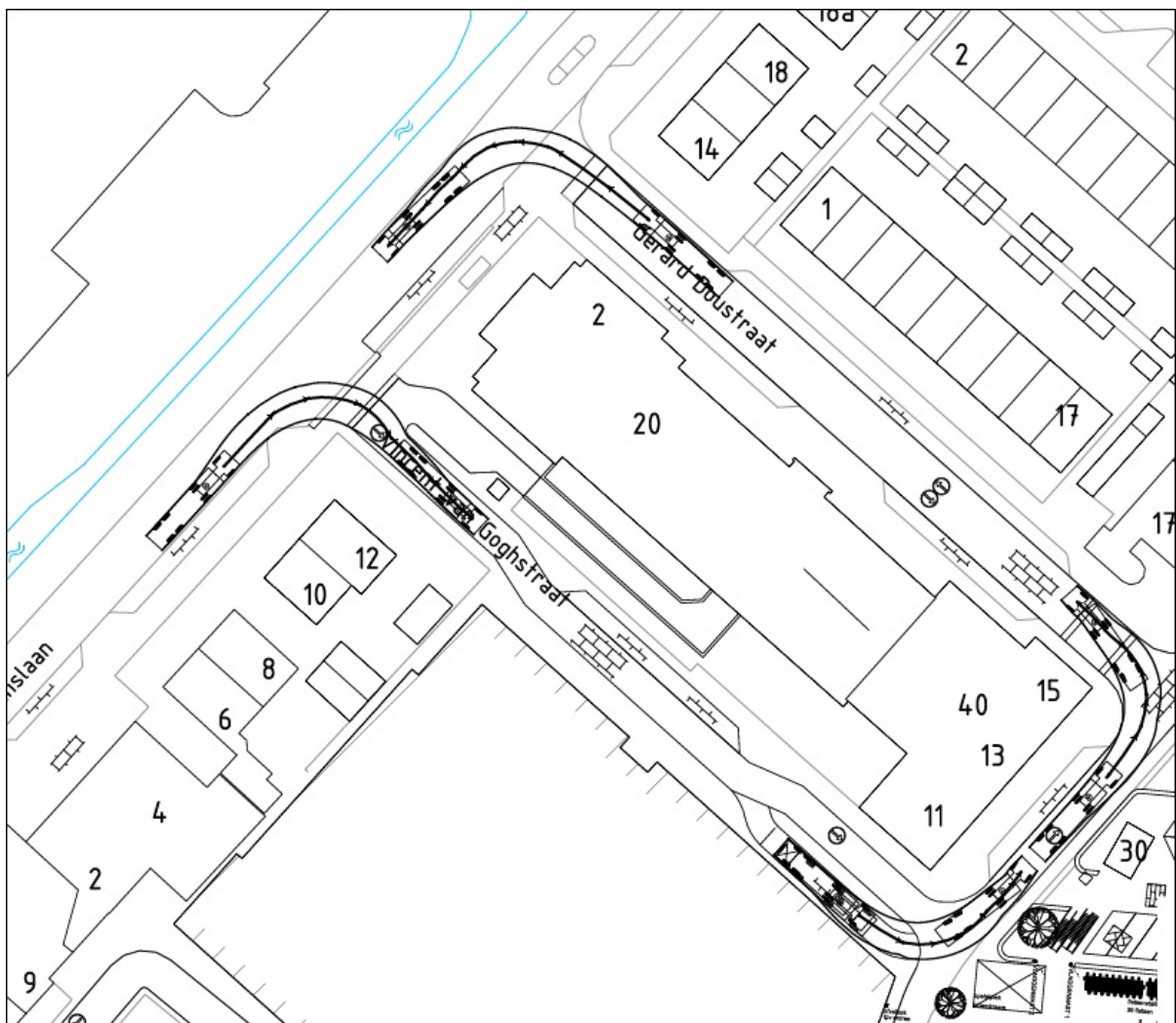
3.1.5 Verkeertoename

In verschillende zienswijzen zijn bezwaargronden geuit welke betrekking hebben op de verkeersontsluiting en verkeersveiligheid. De punten betreffen de toename van het verkeer, en of de infrastructuur wel toereikend is hiervoor. Tevens wordt betoogd dat de bevoorrading van de supermarkt door middel van enkele vrachtwagens per dag voor conflicten zal zorgen.

3.1.5.1 Vrachtverkeer bevoorrading supermarkt

Supermarktketen Vomar maakt voor de bevoorrading van de supermarkten gebruik van een vrachtwagen met trailer van 13,5 meter met een dubbele meedraaiende achteras. Op basis hiervan zijn rijcurvesimulaties uitgevoerd om te bezien op welke wijze een vrachtwagen het plangebied kan bereiken en daarna de wijk weer kan verlaten. Hieruit blijkt dat een vrachtwagen het plangebied zonder problemen kan bereiken en tevens de wijk weer kan verlaten.

Door de herinrichting en verbreding van de Vincent van Goghstraat, waarbij tevens een separate laad- en loslocatie wordt gerealiseerd, wordt er zorg voor gedragen dat verkeersopstoppingen en gevaarlijke situaties voorkomen worden. Een vrachtwagen hoeft niet achteruit te rijden en/of meerdere keren te steken om de supermarkt te bevoorraden. Tevens zal het Pieter de Hooghplein en het gebied tussen het plein en de supermarkt heringericht worden zodat een verkeersveilige situatie zal ontstaan.



3.1.5.2 Verkeerscapaciteit omgeving plangebied

De verkeerscapaciteit van de wegen is in alle richtingen voldoende. Uit de verkeerstellingen gecombineerd met de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling zal de intensiteit op de Vincent van Goghstraat 200 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) en in de Gerard Doustraat 1.700 mvt/etm bedragen. Voor het bepalen van de maximale doorvoer is de spitsintensiteit bepalend, welke 20% is van de etmaalintensiteit. De maximale intensiteit is daarom 40 resp. 340 mvt/uur, wat neer komt op 1 resp. 6 auto's per minuut; waarbij opgemerkt moet worden dat de Gerard Doustraat in 2 richtingen wordt bereden. De verschillende wegen in de omgeving van het plangebied zijn in de huidige situatie al prima toegerust om de berekende verkeerintensiteiten af te kunnen voeren.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van verkeersintensiteiten en verkeersgeneratie op de verschillende wegen in het plangebied.

Wegen	Verkeersintensiteit 2011	Verkeersintensiteit 2021, autonome groei (+1%/jaar)	Toename Supermarkt	Toename woningbouw	Verkeersintensiteit 2021
Diependaalsedijk	1686	1850	108	-	Ca. 2000
Albert Cuypstraat	61	70	-	-	Ca. 70
Dr. Ariënslaan (richting Diependaalsedijk)	1395	1550	118	-	Ca. 1700
Dr. Ariënslaan (richting Dr. Plesmanlaan)	1395	1550	706	-	Ca. 2250
Vincent van Goghstraat	70	80	30	85	Ca. 200
P. de Hooghstraat (ter hoogte supermarkt)	207	230	-	-	Ca. 230
P. de Hooghstraat (ter hoogte plein)	207	230	30	85	Ca. 350
Gerard Doustraat	1000	1100	550	85	Ca. 1700
Jan Steenstraat	1000	1100	530	-	Ca. 1600
Nassastraat	1686	1850	108	-	Ca. 2000

Het verkeerskundige handboek ASVV 2004 stelt ten aanzien van verkeersintensiteiten in een 30 km/h gebied het volgende:

'Binnen een 30 km/h zone kan ter indicatie worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etm (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is.'

Geconcludeerd kan worden dat het verkeer wel toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, maar dat in absolute aantallen de verkeersintensiteiten nog dermate laag zijn dat de capaciteit van de verschillende wegen toereikend zal blijven.

3.1.6 Toename hinder (geluid en luchtkwaliteit)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tijdens de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan onderzocht te worden of voor verschillende aspecten aan geldende wet- en regelgeving voldaan kan worden en of in de toekomstige situatie nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving daarvan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Aveco de Bondt onderzoek verricht naar de effecten van het plan ten aanzien van akoestiek en luchtkwaliteit.

Akoestiek

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de akoestische effecten van de voorgenomen ontwikkeling binnen de daarvoor gestelde normen blijven. Het gaat hierbij om de verkeersaantrekkende werking van het plan (met name de supermarkt).

Het akoestisch onderzoek in het kader van het Activiteitenbesluit (waarbij ook de effecten van bijvoorbeeld het laden en lossen, koelmachines en het rijden van winkelwagens) kan pas uitgevoerd worden als er een definitief plan is van de inrichting. Dit houdt in dat er een goed beeld moet zijn van de activiteiten, de bedrijfsduren, de ligging van de geluidbronnen, etc. Deze bedrijfssituatie dient afgestemd te worden met de toekomstige eigenaar van de inrichting. Als onderdeel van het

Activiteitenbesluit, waar een supermarkt onder valt, dient te zijner tijd middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen normen voor omliggende woningen. Mogelijke toepassingen welke bij de realisatie van de supermarkt aan de orde kunnen komen zijn:

- Stille (buiten opgestelde) condensorbanken/ koelmachines, low noise uitvoering;
- Laden en lossen beperken tot de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur);
- Kunststof winkelwagens (lager (piek)bronvermogen dan metalen winkelwagens).

Of bovenstaande toepassingen noodzakelijk zijn, zal uit een akoestisch onderzoek blijken. Op voorhand bestaan er geen redenen om aan te nemen dat niet aan de normen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Luchtkwaliteit

Uit de berekeningen blijkt dat de verkeerstoenames ten gevolge van het plan niet zullen leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. Geconcludeerd wordt daarom dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde c. van de 'Wet Luchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.1.7 Hoogte bebouwing en stedenbouwkundig plan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen in het plangebied bouwmassa's gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 12 meter. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van bouwhoogtes tot een maximum van 13,75 meter op de hoek van de Vincent van Goghstraat en de Pieter de Hooghstraat. Het betreft hier drie bouwlagen +kap in lijn met de vier bouwlagen welke op de hoek Gerard Doustraat/Pieter de Hooghstraat is zijn gerealiseerd. In de rest van het plangebied verschillende de bouwhoogte van ca. 10 meter tot aan ca. 12,5 meter. De bouwmassa varieert van 2 bouwlagen met kap en drie bouwlagen zonder kap. Deze bouwmassa's sluiten tevens aan bij de bouwmassa's in de omgeving van het plangebied. Aan de Albert Cuypstraat varieert de bouwhoogte van de verschillende woningen van ca. 6 meter tot ca. 9 meter.

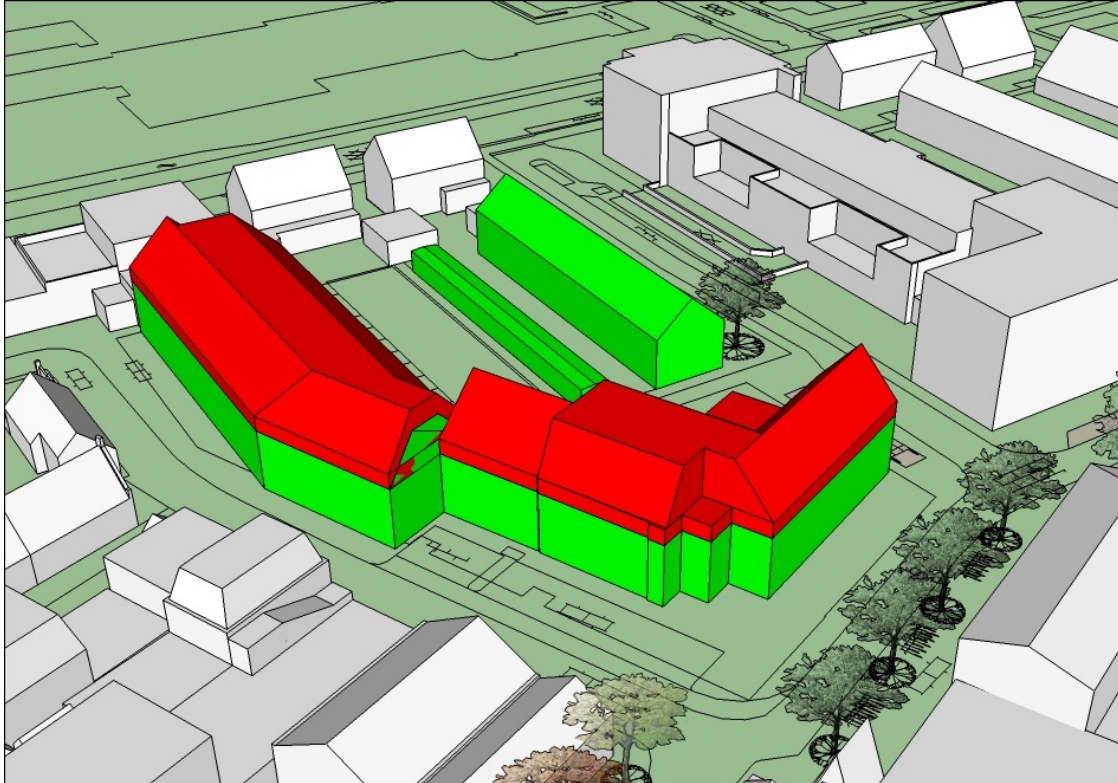
Bij het uitwerken van de plannen is rekening gehouden met de in de omgeving van het plangebied gelegen bebouwing. Qua bebouwingstype, maar zeker ook qua bouwmassa is aansluiting gezocht met de omgeving. Op basis van een uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat de bouwmassa geen significant negatief effect heeft qua schaduwwerking op de omliggende percelen en woningen. Deze bezonningstudie zal als ambtshalve wijziging aan het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het huidige plan:

- De maximale bouwhoogtes dienen aan te sluiten bij de bouwhoogtes van de omliggende bebouwing;
- Aan de zijde van de Pieter de Hooghstraat geldt een maximum van 3 bouwlagen met cosmetische kap. De uitstraling van de bebouwing aan deze zijde dient aan te sluiten bij de moderne uitstraling van het appartementengebouw aan de overkant van de Vincent van Goghstraat en het Pieter de Hooghplein;
- Er dient een trapsgewijze overgang te zijn van de bouwhoogte aan de Vincent van Goghstraat naar de bestaande woningen aan de Dr. Ariënlaan;
- De bouwhoogte van het bouwvolume aan de Albert Cuypstraat is maximaal 2 bouwlagen met kap. De uitstraling van deze bouwvolumes dient kleinschalig / dorps te zijn door diversiteit in

kapvormen en bouwhoogtes. Dit zorgt voor een passende aansluiting bij de al aanwezige bebouwing aan de overzijde van de Albert Cuypstraat.

Onderstaand een afbeelding van de bestaande bebouwingsmogelijkheden op gronde van het vigerende bestemmingsplan.



3.1.8 Behoud sociale woningbouw

Onderdeel van de voorgenomen planontwikkeling betreft de realisatie van 8 sociale huurappartementen voor Portaal. In de huidige situatie zijn 6 sociale huurwoningen in het plangebied aanwezig. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het aanbod aan sociale woningbouw versterkt.

3.1.9 Inrichting openbaar gebied

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling betreft niet alleen de realisatie van de supermarkt en appartementen, maar ook de herinrichting van het openbaar gebied. Het gaat hierbij om zowel de herinrichting van de Vincent van Goghstraat (in het kader van verkeersveiligheid), maar ook om de herinrichting van het Pieter de Hooghplein en het openbaar gebied tussen het plein en het plangebied. Op het Pieter de Hooghplein zal ruimte worden geboden voor de plaatsing van winkelwagens en voldoende fietsparkeergelegenheid om overlast te voorkomen.

Bij de herinrichting van het plein en het gebied tussen het plein en het plangebied zal zorgvuldig aandacht besteed worden aan het creëren van een verkeersveilige situatie voor zowel de bezoekers van de supermarkt als voor de bewoners in de omgeving van het plangebied. Hierbij zal tevens de aandacht besteedt worden op het aandeel senioren in de wijk in relatie tot logische, heldere en veilige wandelroutes.

3.2 Samenvatting zienswijze en beantwoording

3.2.1 SMOL

1. De Stichting heeft in een eerder stadium gemotiveerd aangegeven dat het plan in deze vorm niet moet worden aanvaard, omdat er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op deze brief heeft de Stichting geen inhoudelijke reactie ontvangen.
2. De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen sluit niet aan bij de normen in het vigerende bestemmingsplan, dat pas recent is vastgesteld. De norm voor kleinschalige detailhandel kan niet bedoeld zijn voor een supermarkt van deze omvang.
3. Voor de 41 woningen in het plan behoren 82 parkeerplaatsen te worden aangelegd, conform het vigerende bestemmingsplan en niet slechts 49 zoals voorgesteld.
4. De Stichting is van mening dat voor de supermarkt dient te worden uitgegaan van minstens 4 parkeerplaatsen per 100 M² bvo, dit komt neer op minstens 54 parkeerplaatsen. Deze mening is gebaseerd op praktijkcijfers.
5. Alles bij elkaar opgeteld is de Stichting van mening dat er minstens 103 parkeerplaatsen te weinig worden gerealiseerd. Het is onmogelijk om dit aantal parkeerplaatsen in Maarssendorp te aan te leggen.
6. De exploitant dient de benodigde extra parkeerplaatsen op eigen grond te realiseren, als dit niet rendabel blijkt dan kan het plan niet doorgaan.
7. Het is niet acceptabel de parkeernormen op deze wijze “naar beneden bij te stellen”. Dit is in strijd met de beoogde rechtszekerheid van bestemmingsplannen, en er zal precedentwerking van uit gaan.
8. Het plan is vanuit een eenzijdige visie opgesteld, door een dochterbedrijf van de bouwgroep die het plan zal realiseren. De toelichting op het plan is onvolledig en duidelijk toegespitst op het realiseren van dit bouwplan. Het volledig afwijken van een recent in werking getreden bestemmingsplan heeft de schijn van gelegenheidsplanologie. De gemeente had gebruik moeten maken van bijvoorbeeld het stedenbouwkundig bureau dat “Maarssen-dorp woongebied” of “Maarssen aan de Vecht” heeft opgesteld.
9. De rechtszekerheid wordt geschonden door zo snel na het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan het plan op een onderdeel te herzien, met grote invloed op de omgeving.
10. Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan de aantasting van de leefbaarheid door het bouwen van een supermarkt zonder de benodigde parkeerplaatsen en de overlast van het rijden met vrachtwagens door smalle straten.
11. Het plan is in strijd met het beleidskader “Maarssen aan de vecht”. Daarin is voor detailhandel opgenomen “niet op kwantiteit, maar op kwaliteit inzetten, op een hoogwaardig laagfrequent, niet-dagelijks retail aanbod. Geen grootschalige supermarkten erbij. Het verzorgingsgebied is te klein en de concurrentie te groot om het winkelaanbod te vergroten. De parkeercondities dienen verbeterd te worden.”
12. Het gemeentelijk beleid is dat detailhandelsbedrijven in het centrum van Maarssen geen grotere omvang mogen hebben dan 300 M². Uitgezonderd zijn de 2 bestaande supermarkten. Nieuwe supermarkten zijn niet toegestaan. Het plan voorziet in een nieuwe, forse supermarkt van ruim 4x de toegestane maximale grootte.
13. De Stichting vraagt zich af waar de benodigde 36 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden.
14. In het collegeprogramma 2011-2014 is opgenomen dat “het bestuur van het algemeen belang redenerend de dialoog aangaat, dat rekening gehouden wordt met de inwoners en dat inwoners worden betrokken bij gemeentelijk beleid dat hen aangaat. Het belang van de inwoners staat centraal”. De Stichting vraagt zich af in hoeverre in de komende periode uitvoering wordt gegeven aan deze beleidsdoelstellingen voor wat betreft dit bestemmingsplan.

Commentaar

1. Voor de beantwoording voor de opmerking over het parkeren. wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. De ingezonden brief van de SMOL is als ingezonden brief bij de stukken gevoegd bij de behandeling van het bestemmingsplan Schildershof in de werksessie en daarom niet apart beantwoord.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
8. De bestemmingsplannen Maarssen-dorp Woongebied en Maarssen aan de Vecht zijn opgesteld met als uitgangspunt om de bestaande planologische situatie te continueren (conserverende bestemmingsplannen). Dit betekent dat deze bestemmingsplannen voorschriften geven voor de bestaande bebouwing. Het nu voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor een nieuwe ontwikkeling en het is dan ook logisch dat deze is toegespitst op de ontwikkeling. Op het moment dat een ontwikkelaar het initiatief neemt voor een ontwikkeling dat niet passend is in het vigerende bestemmingsplan is deze verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft in dat geval geen invloed in de keuze van het stedenbouwkundig bureau. Het opstellen en betalen van het bestemmingsplan Schildershof gebeurt ook in dit geval door de aanvrager van de ontwikkeling. En zoals aangegeven is deze is dan ook vrij om een stedenbouwkundig bureau te kiezen. De gemeente beoordeelt vervolgens het bestemmingsplan. Dit gebeurt door vakspecialisten in kader van planologie, milieu, verkeer, welstand etc. Daarom is het niet relevant welk stedenbouwkundig bureau het bestemmingsplan opstelt, de inhoud wordt beoordeeld door de gemeente. Voor alle plannen in de gemeente Stichtse Vecht wordt deze procedure gevolgd.
9. Voor alle gronden in Nederland geldt een bestemmingsplan. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan binnen 10 jaar te worden herzien. Dit betekent echter niet dat er binnen deze 10 jaar geen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit zou immers alles op slot zetten en zou nooit kunnen worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Daarom heeft de wetgever het ook mogelijk gemaakt om bijvoorbeeld via een zogenaamd projectbesluit in afwijking van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk te maken. De gemeente heeft op verzoek van de raad en de klankbordgroep niet gekozen voor een projectbesluit procedure maar voor een bestemmingsplan De gemeente in dit geval aan de ontwikkelaar verzocht een bestemmingsplanprocedure te voeren. De ontwikkelaar is hiermee akkoord gegaan. Voor de goede orde de gemeente kan dit niet afdwingen.
10. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5. en 3.1.6.
11. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
12. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
13. Voor de fietsparkeerplekken zal in een aparte klankbordgroep de positie bepaald worden waarbij gelijktijdig zal worden bekeken hoe het Pieter de Hooghplein optimaal kan worden heringericht.
14. Ook bij de ontwikkeling van dit project is de dialoog aangegaan met de omgeving. Zie ook de beantwoording 3.1.1. Bij de verdere planuitwerking van dit project zal de klankbordgroep worden betrokken. Ook ten aanzien van de herinrichting van de openbare ruimte zullen zoveel mogelijk de ideeën en wensen vanuit de omgeving worden meegenomen.

Conclusie

N.a.v. opmerking 13 zal in de regels worden toegevoegd dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor zowel auto's als voor fietsen zal moeten worden voorzien op eigen of openbaar terrein. De overige punten hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Winkelier uit Maarssenbroek

1. Het bestemmingsplan is vanuit een eenzijdige visie opgesteld door een dochteronderneming van het bouwbedrijf. De gemeente had gebruik moeten maken van bijvoorbeeld het stedenbouwkundig bureau dat "Maarssen-dorp woongebied" of "Maarssen aan de Vecht" heeft opgesteld. Er is sprake van gelegenheidsplanologie.
2. De rechtszekerheid wordt geschonden door zo snel na het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan het plan op een onderdeel te herzien, met grote invloed op de omgeving.
3. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de aantasting van de leefbaarheid van het gebied, als gevolg van het aanleggen van onvoldoende parkeerplaatsen en overlast als gevolg van het rijden van vrachtwagens door smalle straten.
4. Er is geen sprake van een ontwikkelings- of veranderingslocatie.
5. Het plan is in strijd met het beleidskader "Maarssen aan de vecht". Daarin is voor detailhandel opgenomen *"niet op kwantiteit, maar op kwaliteit inzetten, op een hoogwaardig laagfrequent, niet-dagelijks retail aanbod. Geen grootschalige supermarkten erbij. Het verzorgingsgebied is te klein en de concurrentie te groot om het winkelaanbod te vergroten. De parkeercondities dienen verbeterd te worden."*
6. Het gemeentelijk beleid is dat detailhandelsbedrijven in het centrum van Maarssen geen grotere omvang mogen hebben dan 300 m². Uitgezonderd zijn de 2 bestaande supermarkten. Nieuwe supermarkten zijn niet toegestaan. Het plan voorziet in een nieuwe, forse supermarkt van ruim 4x de toegestane maximale grootte.
7. De benodigde parkeerplaatsen worden slechts ten dele op eigen terrein aangelegd.
8. Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt uitgegaan van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, door het CROW wordt uitgegaan van 2,5 tot 6 à 7 parkeerplaatsen per 100 m².
9. Er is in de openbare ruimte geen ruimte om te voorzien in de parkeerplaatsen die niet op eigen grond worden aangelegd.
10. Vanuit de wet milieubeheer is het niet toegestaan om vrachtwagen op de openbare weg te lossen. Daarnaast moet het akoestisch aspect beoordeeld worden en dienen goederen en/of afvalstoffen op eigen terrein te worden gelost dan wel opgeslagen.
11. Er moeten glascontainers worden bijgeplaatst, daarvoor is geen ruimte.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van 3.2.1. onder 8.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van 3.2.1. onder 9.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van 3.2.1. onder 10.
4. In het bestemmingsplan Maarssen-Dorp Woongebied was deze ontwikkeling niet voorzien. Dit betekent echter niet dat er geen sprake kan zijn van nieuwe ontwikkelingen. Zie ook de beantwoording van 3.2.1 sub 9.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van 3.2.1. onder 11.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van 3.2.1. onder 12.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.

10. In de wet milieubeheer staat vastgelegd wanneer geluid afkomstig van laden en lossen getoetst moet worden als directe of als indirecte hinder. In de wet milieubeheer staat niet vastgelegd waar wel of niet gelost mag worden. In de toekomstige situatie vindt het laden en lossen echter niet plaats op de openbare weg, maar zal hiervoor een separate laad- en losplaats ingericht worden.
11. In de Johannes Vermeerstraat (hemelsbreed op ongeveer 100 meter afstand) zijn ondergrondse/bovengrondse afval voorzieningen aanwezig voor glas, papier, kleding en plastic. Extra afvalvoorzieningen zijn door de komst van de supermarkt niet nodig. Voor de afvalinzameling van de appartementen zal wel een extra ondergronds afvalinzamelingpunt worden gerealiseerd.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.3 Winkelier Dr. Plesmanlaan

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.4 Winkelier Dr. Plesmanlaan

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.5 Bewoner Gerard Doustraat

1. Waarom maakt de gemeente zich wel druk de milieuvervuiling die de snelheidsverandering van 100 km/u naar 130 km/u op de A2 geeft en niet om de luchtkwaliteit voor de inwoners van Maarssen-dorp?
2. Er is geen behoefte aan nieuwe supermarkt.
3. Er staan al veel panden leeg op de Kaatsbaan en Bisonspoor. Een nieuwe supermarkt, met te weinig parkeerplaatsen, zal geen extra bezoekers naar deze straten trekken.
4. De rechtszekerheid wordt geschonden door zo snel na het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan het plan op een onderdeel te herzien, met grote invloed op de omgeving.
5. Het bestemmingsplan is opgesteld door een dochteronderneming van het bouwbedrijf. De gemeente had gebruik moeten maken van bijvoorbeeld het stedenbouwkundig bureau dat "Maarssen-dorp woongebied" of "Maarssen aan de Vecht" heeft opgesteld.
6. Er is in de openbare ruimte geen ruimte om te voorzien in de parkeerplaatsen die niet op eigen grond worden aangelegd.
7. De gemeente zegt uit te willen gaan van de hoogste parkeernormen van het CROW, voor dit plan worden de laagst denkbare normen gehanteerd.
8. Waar worden de stalling voor de fietsen van bezoekers gerealiseerd?
9. Het belang van de bewoners staat onvoldoende voorop in deze planontwikkeling. Er wordt enkel gekeken naar de belangen van de investeerder.
10. In het collegeprogramma 2011-2014 is opgenomen dat "het bestuur van het algemeen belang redenerend de dialoog aangaat, dat rekening gehouden wordt met de inwoners en dat inwoners worden betrokken bij gemeentelijk beleid dat hen aangaat. Het belang van de inwoners staat centraal". Indienster vraagt zich af in hoeverre in de komende periode uitvoering wordt gegeven aan deze beleidsdoelstellingen voor wat betreft dit bestemmingsplan.

Commentaar

1. De gemeente vindt ook de luchtkwaliteit van Maarssen dorp van belang. Daarom is ook getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. Zie hiervoor de algemene beantwoording onder 3.1.6. en paragraaf 5.5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Uit de uitgevoerde distributie planologische onderzoeken blijkt dat er ruimte is voor een extra supermarkt. Zie ook de algemene beantwoording 3.1.3 en 3.1.4.
3. De gemeente is samen met de ondernemers bezig geweest om de Kaatsbaan aantrekkelijker te maken. Dit heeft geresulteerd in de herinrichting van de Kaatsbaan. De leegstand van de panden in de Kaatsbaan kan de gemeente niet oplossen.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
5. De bestemmingsplannen Maarssen-dorp Woongebied en Maarssen aan de Vecht zijn opgesteld met als uitgangspunt om de bestaande planologische situatie te continueren.(conserverende bestemmingsplannen). Dit betekent dat deze bestemmingsplannen voorschriften geven voor de bestaande bebouwing. Het nu voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor een nieuwe ontwikkeling en het is dan ook logisch dat deze is toegespitst op de ontwikkeling.
Op het moment dat een ontwikkelaar het initiatief neemt voor een ontwikkeling dat niet passend is in het vigerende bestemmingsplan is deze verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft in dat geval geen invloed in de keuze van het stedenbouwkundig bureau. Het opstellen en betalen van het bestemmingsplan Schildershof gebeurt ook in dit geval door de aanvrager van de ontwikkeling. En zoals aangegeven is deze is dan ook vrij om een stedenbouwkundig bureau te kiezen. De gemeente beoordeelt vervolgens het bestemmingsplan. Dit gebeurt door vakspecialisten in kader van planologie, milieu, verkeer, welstand etc. Daarom is het niet relevant welk stedenbouwkundig bureau het bestemmingsplan opstelt, de inhoud wordt beoordeeld door de gemeente. Voor alle plannen in de gemeente Stichtse Vecht wordt deze procedure gevolgd.
De gemeente Stichtse Vecht gebruikt overigens voor de conserverende plannen, die in opdracht van de gemeente worden opgesteld, niet altijd hetzelfde adviesbureau. Per bestemmingsplan wordt op basis van een aanbesteding een keuze gemaakt voor een adviesbureau.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van 3,1,2.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. sub 13. In de regels zal zekerheidshalve worden toegevoegd dat de noodzakelijke fietsenstalling gerealiseerd zal moeten worden.
9. In het planproces zijn de inwoners op verschillende momenten bij het plan betrokken. Zie algemene beantwoording 3.1.1. De raad is van mening dat de transformatie van bedrijfslocatie naar woningbouw gewenst vanuit planologische optiek, evenals de bouw van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Daarbij is aangegeven dat de ontwikkeling economische dragers nodig heeft, waarvan de maatschappelijke kosten en baten afgewogen moeten worden tegen de voornoemde wenselijke ontwikkelingen.
10. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.1. en 3.2.1. sub 14.

Conclusie

N.a.v. opmerking 8 zal in de regels worden toegevoegd dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen voor zowel auto's als voor fietsen zal moeten worden voorzien. De overige punten hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.6 Bewoner Gerard Doustraat

1. Verkeer vanuit de inpandige garage van het nieuwe complex zorgen voor overlast door inschijnende verlichting.
2. De nieuwe appartementen worden hoger dan de bestaande bouw, met als gevolg inkijk en vermindering van privacy en zonlicht en algehele vermindering van het leefgenot voor de bewoners van “de Twaalf Morgen”.
3. Het appartement wordt minder waard.
4. De parkeerdruk op en rond het P. de Hooghplein zal voor overlast gaan zorgen.
5. Er is geen behoefte aan nog een supermarkt in Maarssen.
6. Door toename van klantverkeer en bevoorrading van de supermarkt zal een onveilige situatie ontstaan, met name voor de oudere bewoners die gebruik maakt van een rollator.
7. Gevreesd wordt voor het voortbestaan van kleine winkeliers.
8. Het project past niet in het dorpse karakter.
9. Het plan is in strijd met het laatste bestemmingsplan, waarin juist voor kleinschalige detailhandel werd gekozen.
10. De dorpskern is niet berekend op de toename van het verkeer.
11. Er ontstaat luchtvervuiling door de toename van het verkeer.
12. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Parkeerplaatsen, fietsenstalling en stalling van winkelwagens vindt plaats in de openbare ruimte van het P. de Hooghplein.
13. Er is geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen die nodig zijn voor het binnenkort op te leveren appartementencomplex aan de Rembrandtsingel.

Commentaar

1. De stallinggarage is slechts toegankelijk voor de bewoners en bezoekers van de appartementen en niet voor bezoekers van de supermarkt. De overlast zal daarmee beperkt zijn. De deuren zijn niet transparant / dicht als de auto's komen aanrijden en zich voor het hek opstellen waardoor de overlast tot een minimum wordt beperkt.
2. Zoals uit de beantwoording onder 3.1.6. blijft worden de normen voor geluidsoverlast en de luchtkwaliteit gerespecteerd.
3. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5 en 3.1.9.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
10. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
11. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
12. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
13. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.7 Winkelier Dr. Plesmanlaan

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

- 3.2.8 Winkelier Maarsseveensevaart**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.9 Winkelier Dr. Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.10 Winkelier Raadhuisstraat**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.11 Winkelier Dr. Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.12 Winkelier Driehoekslaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.13 Winkelier Dr. Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.3.
- 3.2.14 Restaurant Schoutenstraat**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.15 Restaurant Langegracht**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.16 Onbekend**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.17 Winkelier Dr. Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.18 Winkelier Dr. Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.19 Winkelier Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.
- 3.2.20 Winkelier Dr. Plesmanlaan**
Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.21 Ondernemer Tuinbouwweg

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.22 Winkelier Dr. Plesmanlaan

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.23 Restaurant Breedstraat

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.24 Bewoner Diependaalsedijk

1. De bebouwing in het gebied grenzend aan de achtertuin van Diependaalsedijk 44 wordt aanzienlijk hoger dan de thans aanwezige bebouwing. Hierdoor zal alle privacy uit de achtertuin verloren gaan.
2. Het plan leidt tot een aanzienlijke toename van de parkeerdruk ter plaatse. Nu al is het zeer lastig om in de openbare ruimte een parkeerplaats te vinden. Die zal door de bouw van appartementen en een supermarkt alleen maar verslechteren.
3. Er is geen behoefte aan appartementen en een supermarkt. Voor woningbouw op een dergelijke schaal is onvoldoende vraag. Dat er ruimte is voor nog een supermarkt wil niet zeggen dat er ook behoefte aan is.
4. Gevreesd wordt voor schade aan de woning als gevolg van bouwactiviteiten. De woningen is niet onderheid, maar staat op een zandplaat. Alles moet in het werk worden gesteld om schade te voorkomen.

Commentaar

1. De bebouwing in de omgeving van de tuin van appellant wordt niet significant hoger dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Daarbij geldt dat tussen het plangebied en het perceel Diependaalsedijk 44 aan de Albert Cuypstraat op een kortere afstand woningen zijn gelegen. Gelet op de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan is de gemeente niet van mening dat sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Het staat appellant vrij om bij de gemeente een verzoek in te dienen voor tegemoetkoming in eventuele planschade.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
4. Alvorens er gesloopt en gebouwd wordt zal er een risicoanalyse worden uitgevoerd en worden voor de start en/of bouwwerkzaamheden de juiste beheersmaatregelen getroffen.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.25 Bewoner Breedstraat

1. De vestiging van een nieuwe, elfde, supermarkt in Maarssendorp en Maarssenbroek is te veel voor de lokale ondernemers.
2. De vestiging van een nieuwe supermarkt in de Schildershof is door de grote parkeer- en verkeersdruk niet gewenst.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. en 3.1.5.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.26 Bewoonster Johannes Vermeerstraat

1. De hoogte van het te realiseren gebouw neemt zon en privacy weg. Dit zorgt voor een aantasting van het woongenot.
2. Het plan zal zorgen voor verkeersoverlast omdat er niet genoeg parkeerplaatsen zijn.
3. De kern Maarssen is te klein voor dit plan, het verkeer zal vastlopen.
4. De toename van mensen en verkeer in deze kleine ruimte zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

Commentaar

1. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.27 Bewoonster Johannes Vermeerstraat

1. De parkeerdruk op en rond het P. de Hooghplein zal voor overlast gaan zorgen.
2. Er is geen behoefte aan nog een supermarkt in Maarssen.
3. Door toename van klantverkeer en bevoorrading van de supermarkt zal een onveilige situatie ontstaan, met name voor de oudere bewoners die gebruik maakt van een rollator.
4. Gevreesd wordt voor het voortbestaan van kleine winkeliers.
5. Het project past niet in het dorpse karakter.
6. Het plan is in strijd met het laatste bestemmingsplan, waarin juist voor kleinschalige detailhandel werd gekozen.
7. De dorpskern is niet berekend op de toename van het verkeer.
8. Er ontstaat luchtvervuiling door de toename van het verkeer.
9. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Parkeerplaatsen, fietsenstalling en stalling van winkelwagens vindt plaats in de openbare ruimte van het P. de Hooghplein.
10. Er is geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen die nodig zijn voor het binnenkort op te leveren appartementencomplex aan de Rembrandtsingel.
11. Er zal de hele dag door aantasting zijn van het woongenot, in toekomst mogelijk ook op zondag door het laden en lossen en opening van de winkel.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.

4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
5. Uitgangspunt van het Stedebouwkundig plan was een dorpse uitstraling in de Albert Cuypstraat en aansluiten bij de moderne uitstraling van de Vincent van Goghstraat. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
9. Er worden 49 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor de bewoners van de woningen. Voor het overige wordt voor de beantwoording verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.9.
10. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
11. Zoals uit de beantwoording onder 3.1.6. blijft worden de normen voor geluidsoverlast en de luchtkwaliteit gerespecteerd. In de gemeente Stichtse Vecht is de openstelling van supermarkten zeer beperkt. Enkel in Breukelen is een supermarkt op zondag beperkt open. Er zijn geen plannen om de supermarkten in Maarssen-dorp ook op zondag open te stellen. Verder geldt dat in het algemeen binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.28 Winkelier Johannes Vermeerstraat

Zelfde zienswijze als onder 3.2.27. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.27.

3.2.29 Ondernemer Termeerweg

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.30 Bewoner Gerard Doustraat

Zelfde zienswijze als onder 3.2.1. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.1.

3.2.31 Bewoner Gerard Doustraat

1. Er wonen veel ouderen in en rond het dorp. De verkeersveiligheid zal met name voor hen sterk achteruit gaan.
2. Het extra verkeer betekent extra uitstoot van fijn stof, zeker voor de ouderen betekent dit een extra aanslag op de gezondheid.
3. De supermarkt zorgt voor toenemende geluidsoverlast door bevoorrading vroeg in de morgen en het geratel van winkelwagentjes.
4. Het plan zal leiden tot waardevermindering van de woning.
5. Kleine winkeliers krijgen het extra moeilijk. Er is nu al veel leegstand.
6. Er is geen behoefte aan nog een supermarkt in Maarssen-Dorp. De kans bestaat dat één van de supermarkten uiteindelijk zal moeten sluiten. Dit zal leiden tot leegstand en verlies van werkgelegenheid.
7. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (verwezen wordt naar de zienswijze van stichting Maarssens Overleg Leefklimaat).
8. Het zo snel herzien van het vigerende bestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijke bestuur.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
4. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3. en 3.1.4.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3. en 3.1.4.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
8. Het bestemmingsplan dient eenmaal in de 10 jaar te worden herzien. Dit betekent niet dat binnen deze termijn (een deel) van het bestemmingsplan niet mag worden herzien. Zie beantwoording 3.2.1 sub 9.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.32 / 3.2.33 / 3.2.34 / 3.2.35 / 3.2.36 / 3.2.37

Bewoner Diependaalsedijk en bewoners Albert Cuypstraat

Deze zienswijze is door 6 omwonenden ondertekend.

1. De realisatie van een supermarkt en 41 appartementen zal leiden tot een toename van de parkeerdruk.
2. Een herinrichting van de Albert Cuypstraat moet onderdeel uitmaken van het plan.
3. Er is geen behoefte aan een extra supermarkt.
4. Er wordt gevreesd voor schade aan de woningen door de bouwwerkzaamheden.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
2. De herinrichting valt buiten de plangrens van het bestemmingsplan maar wordt wel meegenomen bij de herontwikkeling van het openbaar gebied. Daarbij zal onderzocht worden of het mogelijk is om parkeerplaatsen te realiseren in de Albert Cuypstraat. Dit zal besproken worden in de klankbordgroep en de bewoners van de aangrenzende woningen. Gemeente legt dit vast in de SOK met de ontwikkelaar. Zie verder beantwoording onder 3.1.9.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.24 sub 4.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.38 Bewoonster Gerard Doustraat

1. Door de gemeenteraad wordt ten onrechte gesteld dat de klankbordgroep een positief advies heeft uitgebracht. De klankbordgroep is niet om advies gevraagd. Door deze gang van zaken is de gemeenteraad misleid.
2. Het plan is zowel op 3 als op 13 januari 2013 in de Staatscourant gepubliceerd. De in de aankondiging opgegeven link naar het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl werkte niet.
3. De vestiging van een grote supermarkt heeft een aanzuigende werking op het verkeer. De infrastructuur is hier niet op berekend.
4. Er is geen behoefte aan en geen noodzaak voor een nieuwe supermarkt in Maarssen. De twee Distributie Planologische Onderzoeken (DPO's) geven aan dat een supermarkt een belangrijke aanvulling zal voor dit deel van het centrum. In de praktijk zal echter omzet worden weggehaald bij de bestaande supermarkten en winkels. Er is juist in deze omgeving al veel leegstand van winkelpanden. Gevreesd wordt voor toename van de leegstand. En er wordt gepleit voor een plan met alleen woningen, zonder supermarkt.
5. De voorgestelde oppervlakte van de supermarkt is veel groter dan aangegeven in beide DPO's. Er wordt onvoldoende beargumenteerd waarom deze oppervlakte nodig is en waarom niet wordt vastgehouden aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.
6. Fietsparkeren, stalling van winkelwagens en parkeerplaatsen voor bezoekers dienen op eigen terrein en niet in de openbare ruimte plaats te vinden.
7. In het plan van aanpak is gesteld dat laden en lossen inpandig dient te geschieden. Deze eis wordt nu losgelaten. Indiener vraagt zich af waarom en of de gemeente maatregelen neemt als er meer dan 2 vrachtwagens per dag komen, of als de vrachtwagens voor omwonenden wel te horen zijn.
8. Het wegennet van Maarssen is niet geschikt voor nog meer verkeer.
9. Gevreesd wordt dat het busverkeer hinder oploopt en mogelijk de kern van Maarssen zal mijden.
10. Indiener vraagt of het besluit om de Albert Cuypstraat af te sluiten al definitief is.
11. De realisering van het plan leidt tot aantasting van het woongenot en derhalve tot planschade van de bewoners van het complex 'De Twaalf Morgen'.
12. De vestiging van een supermarkt zal ook in avonduren jeugd aantrekken en leiden tot overlast.
13. De bewoners van het plein en omliggende straten worden een groot deel van de dag geconfronteerd met lawaai en stank.
14. Het dorpse karakter van Maarssen wordt aangetast.
15. Er worden acht huizen gesloopt met ruime voor- en achtertuin. Dient dit groen niet gecompenseerd te worden?
16. Worden maatregelen genomen om leegstand van de nieuwe appartementen te voorkomen?

Commentaar

1. De gemeenteraad heeft alle stukken ontvangen en vervolgens hierover een besluit genomen. In deze stukken is duidelijk vermeld dat de mening van de leden van de klankbordgroep verdeeld is. Op basis van deze stukken heeft de gemeenteraad, via de motie, besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten. Er is daarom geen sprake van misleiding van de gemeenteraad.
2. De gemeente heeft gecontroleerd of het plan raadpleegbaar was via ruimtelijke plannen.nl. Omdat dit in de eerste week niet het geval is geweest is de publicatie gerectificeerd en is deze de volgende week alsnog op ruimtelijke plannen.nl gepubliceerd. Op dat moment is ook de nieuwe zienswijze periode van 6 weken ingegaan. De gemeente heeft dit herhaaldelijk gecontroleerd en het plan was te raadplegen.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.

5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3. en 3.1.4.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.9.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
9. Het laden en lossen zal slechts enkele malen per dag plaatsvinden. Bovendien vindt dit niet plaats op de doorgaande weg maar op de laad- en loszone. Extra hinder voor het busverkeer is daarom niet aan de orde.
10. De gemeente heeft niet de intentie om de Albert Cuypstraat af te sluiten.
11. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.
12. Bij de inrichting van de openbare ruimte en de bouwvergunning zal de sociale veiligheid een aandachtspunt zijn.
13. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
14. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
15. In de huidige situatie is inderdaad meer groen aanwezig dan in de toekomstige situatie, waarbij opgemerkt moet worden dat in de toekomstige situatie de mogelijkheid bestaat voor de aanleg van tuinen op het parkeerdek. Het groen in de huidige situatie bevat geen waardevolle of behoudenswaardige groenelementen welke behouden dienen te blijven of gecompenseerd dienen te worden.
16. In de paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling zelf is verzekerd middels een concrete exploitant voor de supermarkt, de afname van 8 appartementen door Portaal en gelet op de vraag naar appartementen van specifieke doelgroepen waarop het plan inspeelt. Uit recent woningbehoefte onderzoek blijkt met dat in de gemeente Stichtse Vecht vraag is naar starters- en seniorenappartementen. Hierin voorziet het plan met name. Hiermee is de gemeente van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan op dit moment voldoende zeker is. In paragraaf 7.2. van de toelichting van het bestemmingsplan zal hier nog nader op worden ingegaan.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerking nr. 16 zal in de toelichting paragraaf 7.2 worden aangevuld.

3.2.39 Bewoner Gerard Doustraat

1. Toen het appartement gekocht werd was er wel sprake van woningbouw maar niet van een nieuwe supermarkt in de directe omgeving. Het plan zorgt voor een toename van verkeer en lawaai in de directe omgeving.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3, 3.1.5. en 3.1.6.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.40 Bewoner Gerard Doustraat

1. Er is geen behoefte aan een supermarkt. Er zijn voldoende winkels in de directe omgeving. Met de ontwikkeling van dit plan wordt slechts het belang van de projectontwikkelaar gediend.
2. De bevoorrading van de huidige winkels zorgt al voor problemen (zie bijgevoegde foto's). Na realisatie van het plan met supermarkt blijft nog minder ruimte over voor grote vrachtwagens.
3. De straat is te smal voor al het verkeer. Er worden weliswaar woningen afgebroken om de weg te verbreden, maar de toegang van de weg wordt niet verbreed, doordat het hoekhuis niet gesloopt wordt.
4. Voor het winkelend publiek ontstaat een verkeersonveilige situatie door de manoeuvrerende vrachtwagens.
5. De rechtszekerheid wordt geschonden door zo snel na het van kracht worden van het vigerende bestemmingsplan het plan op een wezenlijk onderdeel te herzien.
6. De supermarkt komt er slechts vanwege druk van de projectontwikkelaar.
7. In het B&W-voorstel wordt gesteld "de ontwikkelaar heeft in overleg met de gemeente besloten om de bestemmingsplanprocedure te voeren". Het is echter niet de ontwikkelaar maar de gemeente die dient te besluiten.
8. Het plan is in strijd met eerder opgesteld beleid om het dorpse karakter te behouden en verkeersaantrekkende objecten te vermijden.
9. De supermarkt zal niet als trekker fungeren tussen Harmonieplein en Schildershof. Voor een prettige wandeling loopt men niet van de ene supermarkt naar de andere.
10. Het probleem van verkeer en parkeren wordt 'vooruit geschoven'. Een supermarkt bouwen en zorg dragen voor voldoende parkeerruimte horen echter bij elkaar.
11. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd.
12. In het parkeeronderzoek zijn auto's die niet in de parkeervakken stonden niet meegeteld.
13. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd, er moet ook rekening gehouden worden met benodigde parkeerplaatsen voor het appartementencomplex aan de Rembrandtsingel.
14. Het bestemmingsplan is opgesteld door een dochteronderneming van het bouwbedrijf.
15. De bevoorrading van de supermarkt en toegang voor personenauto's naar de parkeergarage zullen een negatief effect hebben op het woongenot van de omwonenden. Indiener vraagt zich af of de gemeente zich dit wel bewust is.
16. In de wet milieubeheer staat dat 'winkelwagens op eigen terrein moeten blijven'. De stalling van de winkelwagens is gedacht op het P. de Hooghplein, dit is openbare ruimte, niet "eigen terrein".
17. Door de gemeenteraad wordt ten onrechte gesteld dat de klankbordgroep een positief advies heeft uitgebracht. Dit is niet het geval: de klankbordgroep was verdeeld over de komst van de supermarkt. De klankbord was het eens over woningbouw passend in het dorpse karakter. Dit is niet de wijze waarop bestuurd dient te worden.
18. Indiener onderschrijft de zienswijze van de Stichting Maarssens Overleg Leefklimaat.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
2. Vincent van Goghstraat wordt juist aangepast om dit probleem op te lossen. Dit naar aanleiding van de opmerkingen de klankbordgroep.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.31 sub 8.
6. Dit is niet het geval. De gemeente is van mening dat een dergelijke ontwikkeling de leefbaarheid van Maarssen-dorp ten goede komt. De ontwikkeling past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Focus op Morgen'.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.

8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.8.
9. Uit de analyse die in de distributie planologische onderzoeken zijn gemaakt blijkt ook niet dat er sprake is van een wandeling van de ene supermarkt naar de andere. Wel wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke structuur wordt verbeterd (meer clustering en synergie) met de komst van een supermarkt op de Schildershof locatie
10. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
11. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
12. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
13. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
14. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.5 sub 5.
15. In het kader van de ontwikkeling Schildershof zijn de effecten op de leefomgeving onderzocht (luchtkwaliteit, geluidsoverlast). Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen overschrijding is van de normen die hiervoor landelijk gelden. Zie ook algemene beantwoording 3.1.6.
16. In de Wet milieubeheer staat geen verplichting dat winkelwagens op eigen terrein gesitueerd moet worden.
17. De gemeenteraad heeft alle stukken ontvangen en vervolgens hierover een besluit genomen. In deze stukken is duidelijk vermeld dat de mening van de leden van de klankbordgroep verdeeld is. Op basis van deze stukken heeft de gemeenteraad, via de motie, besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten. Er is daarom geen sprake van misleiding van de gemeenteraad.
18. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.1.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.41 Bewoner Gerard Doustraat

1. Bestuurders zijn er voor burgers en niet andersom. Het is in strijd met de rechtszekerheid om zo kort na het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan, waarin een supermarkt werd uitgesloten, toch medewerking te verlenen aan een supermarkt. Dit tast het vertrouwen van de burger in het bestuur aan.
2. Is er rekening gehouden met niet alleen de financiële schade voor omwonenden maar ook met immateriële schade?

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.1. sub 9.
2. Ten aanzien van mogelijke overlast wordt verwezen naar de algemene beantwoordingen onder 3.1.6. Daarnaast heeft de gemeenteraad een belangenafweging gemaakt waarbij de belangen van de directe omwonenden en die van de inwoners van Maarssen–Dorp zijn meegenomen. Ten aanzien van financiële schade wordt het volgende gesteld. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.42 Bewoner Gerard Doustraat

1. De parkeerdruk op en rond het P. de Hooghplein gaat voor veel overlast zorgen. Door gebrek aan parkeerplaatsen zullen veel auto's gaan rondrijden op zoek naar een parkeerplaats.

2. Er is geen enkele behoefte aan nog een supermarkt. Het plan gaat ten koste van kleine winkeliers.
3. Het project pas niet in het dorpse karakter.
4. Het plan is strijdig met het laatste bestemmingsplan, waarin juist voor kleinschalige detailhandel werd gekozen.
5. Het leefklimaat in Maarssen-Dorp gaat fors achteruit.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
5. De gemeente wil juist het woon- en leefkwaliteit van Maarssen-dorp behouden en vergroten. Het beleid van de gemeente Stichtse Vecht is er op gericht om het inwoneraantal minimaal op het huidige niveau te handhaven. Dat is geen doel op zich maar ingegeven om de bestaande maatschappelijke- en sociale functies en structuren in stand te houden. Om dit te bereiken is gekozen om niet in "het groen" te bouwen, maar om de kansen die ontstaan als gevolg van functieverandering in binnenstedelijk gebied te benutten voor woningbouw.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.43 Bewoner Gerard Doustraat

1. De parkeerdruk op en rond het P. de Hooghplein zal voor overlast gaan zorgen.
2. Er is geen behoefte aan nog een supermarkt in Maarssen.
3. Door toename van klantverkeer en bevoorrading van de supermarkt zal een onveilige situatie ontstaan, met name voor de oudere bewoners die gebruik maakt van een rollator.
4. Gevreesd wordt voor het voortbestaan van kleine winkeliers.
5. Het project past niet in het dorpse karakter.
6. Het plan is in strijd met het laatste bestemmingsplan, waarin juist voor kleinschalige detailhandel werd gekozen.
7. De dorpskern is niet berekend op de toename van het verkeer.
8. Er ontstaat luchtvervuiling door de toename van het verkeer.
9. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Parkeerplaatsen, fietsenstalling en stalling van winkelwagens vindt plaats in de openbare ruimte van het P. de Hooghplein.
10. Er is geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen die nodig zijn voor het binnenkort op te leveren appartementencomplex aan de Rembrandtsingel.
11. Er zal de hele dag door aantasting zijn van het woongenot, in toekomst mogelijk ook op zondag.
12. Het appartement wordt minder waard.
13. De gemeente is er niet voor de bewoners maar voor het grote geld.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.

9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.9.
10. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
11. In de toelichting van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Een van de aspecten hierbij is dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en in de omgeving van het plangebied behouden moet blijven. Uit de verschillende milieukundige onderzoeken die in dit kader zijn uitgevoerd, blijkt dat voor alle aspecten voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijft. Daarnaast geldt dat in de gemeente Stichtse Vecht de openstelling van supermarkten zeer beperkt is. Enkel in Breukelen is een supermarkt op zondag beperkt open. Er zijn geen plannen om de supermarkten in Maarssen-dorp ook op zondag open te stellen.
12. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.
13. Financiële argumenten hebben geen rol gespeeld bij de besluitvorming van dit project. De gemeente Stichtse Vecht richt zich met name op inbreidingslocaties om het woningbouwaanbod op peil te houden. In de door de raad vastgestelde Focus op Morgen is dit als volgt verwoord:

'De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtinglocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen. Dat dit soms maatschappelijke onrust met zich meebrengt is de keerzijde. Het ontwikkelen van de open plekken in het binnenstedelijk gebied (in de 'voor- en achtertuin' van de inwoners) vraagt moed en zorgvuldigheid'.

Deze ontwikkeling van woningbouw voor starters op een voor een deel voormalige bedrijfslocatie past binnen deze doelstelling.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.44 Bewoonster Gerard Doustraat

1. Indienster vreest voor aantasting van woon- en leefklimaat. Zij is in het appartementencomplex gaan wonen omdat is toegezegd dat in de toekomst alleen woningbouw in de omgeving zou plaatsvinden.
2. Er is in de omgeving meer dan voldoende winkelaanbod, maar een groot tekort aan parkeerruimte.
3. Het is nu al lastig om de bestaande winkels te bevoorraden met vrachtwagens.

Commentaar

1. In de toelichting van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Een van de aspecten hierbij is dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en in de omgeving van het plangebied behouden moet blijven. Uit de verschillende milieukundige onderzoeken die in dit kader zijn uitgevoerd, blijkt dat voor alle aspecten voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. en 3.1.4.

3. Met de eigenaar van de supermarkt is afgesproken dat de vrachtwagens die worden gebruikt voor het laden en lossen niet langer mogen zijn dan 13,5 meter. Voor de beantwoording wordt verwezen ook verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. en 3.1.5.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.45 Bewoonster Gerard Doustraat

1. Indienster vreest aantasting van het leefgenot door het laden en lossen van vrachtwagens, het geluid van vrachtwagens, het geluid van winkelwagens en stank van de motoren van vrachtwagens. Daar komt de geluid van de bezoekers nog bij.
2. Uitvoering van het plan zorgt voor waardedaling van het appartement.
3. Door het opleveren van de appartementen aan de Rembrandtsingel zal de verkeers- en parkeerdruk op en rond het Pieter de Hooghplein alleen maar toenemen, daar komen dan de bezoekers aan de nieuwe supermarkt nog bij. In de Gerard Doustraat zal het ook drukker worden met parkeerders en dubbelparkeerders. Dit geeft extra gevaar voor voetgangers en fietsers.
4. De hoogte van het geplande gebouw heeft een negatieve invloed op de lichtval in het huis en op het balkon van de indienster. Ook heeft het gevolgen voor de privacy. Dit alles heeft een negatieve invloed op de waarde van de woning.
5. Er is geen behoefte aan nog een supermarkt. Nog een supermarkt gaat ten koste van de bestaande winkels in de omgeving en dit slecht voor de verscheidenheid in het aanbod.
6. Indienster heeft het gevoel dat niet haar mening geluisterd wordt en wordt afgedaan als onbenullig.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
2. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
4. Uit een uitgevoerde bezonningstudie, welke toegevoegd zal worden aan het bestemmingsplan, blijkt dat ter plaatse van de Dr. Ariënslaan 2 en 4 uitsluitend in de ochtenduren een toename van de schaduwwerking te verwachten valt gelet op de bestaande situatie. Naar de mening van de gemeente is in deze situatie geen sprake van een onevenredige schaduwwerking die een goed woon- en leefklimaat belemmerd. Dit geldt tevens voor het eventuele verlies aan privacy. Het staat de appellant vrij om de gemeente te verzoeken tot een tegemoetkoming in eventuele planschade.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3. en 3.1.4.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.1.

Conclusie

Naar aanleiding van opmerking nr. 4 zal de bezonningstudie als bijlage worden toegevoegd in het bestemmingsplan en is paragraaf 5.5.11 (Schaduwwerking) toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.46 Bewoonster Gerard Doustraat

1. Er bestaat geen behoefte aan nog een supermarkt in Maarssen, zeker niet van deze omvang.
2. Het dorpse karakter van Maarssen-dorp zal verdwijnen, doordat kleine winkeliers zullen verdwijnen.
3. Het plan is in strijd met het laatste bestemmingsplan.
4. De verkeers- en parkeerdruk zal enorm toenemen. De bewoners van de nieuwe woningen aan de Rembrandtstraat zullen hun auto's ook op het P. de Hooghplein parkeren.
5. Het woon- en leefklimaat rond het appartementencomplex "De Twaalf Morgen" zal erg teruggaan door het lossen van vrachtwagens en rondrijdende, parkeerplaats zoekende klanten.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3 en 3.1.4.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. en 3.1.5.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2., 3.1.4 en 3.1.6.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.47 Bewoner Dr. Arienslaan

1. Er is onvoldoende maatschappelijk draagvlak voor dit plan.
2. De financiële uitvoerbaarheid is onvoldoende aangetoond en onderbouwd.
3. De verkeersdruk en de daarbij behorende parkeerproblematiek zullen door dit plan toenemen.
4. Indiener vreest schade aan zijn woning door sloop- en bouwwerkzaamheden en vraagt zich of en door wie deze schade wordt vergoed.

Commentaar

1. Ten aanzien van dit plan zijn er zowel voorstanders als tegenstanders. Derhalve kan niet worden gesteld dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak is voor dit plan. De gemeente is van mening dat de supermarkt een aanvulling is voor het gebied en de leefbaarheid vergroot. Zie ook beantwoording 3.2.43 sub 13.
2. In paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling zelf is verzekerd middels een concrete exploitant voor de supermarkt, de afname van 8 appartementen door Portaal en gelet op de vraag naar appartementen van specifieke doelgroepen waarop het plan inspeelt. Uit recent woningbehoefte onderzoek blijkt met dat in de gemeente Stichtse Vecht vraag is naar starters- en seniorenappartementen. Hierin voorziet het plan met name. Hiermee is de gemeente van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan op dit moment voldoende zeker is. In paragraaf 7.2. van de toelichting van het bestemmingsplan zal hier nog nader op worden ingegaan.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. en 3.1.5.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.2.24 sub 4.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.48 Bewoonster Gerard Doustraat

1. Er is in het winkelgebied meer dan voldoende aanbod.
2. De parkeerdruk in de omgeving zal onverantwoord toenemen. De dorpskern is niet berekend op een toename van het verkeer.
3. De plannen zorgen voor veel drukte, overlast en onveiligheid in een nu nog redelijk rustige buurt.
4. Een dergelijk project past niet in deze dorpse omgeving.
5. Kan de veiligheid voor rollatorgebruikers gegarandeerd worden?
6. Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van kleinschalige detailhandel en een autoluw dorp, dit rijmt niet met de huidige plannen.
7. Het woongenot in "De Twaalf Morgen" zal verminderen als gevolg van laden, lossen en luchtvervuiling.
8. De bezonning zal minder worden dan nu het geval is.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. en 3.1.5.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.. 3.1.4 en 3.1.6.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.7.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.9.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3. Daarbij wordt toegevoegd dat de term 'autoluw' in het bestemmingsplannen 'Maarssen aan de Vecht' en 'Maarssen-Dorp Woongebied' niet zijn aangetroffen.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
8. Uit een uitgevoerde bezonningstudie, welke toegevoegd zal worden aan het bestemmingsplan, blijkt dat ter plaatse van de Dr. Ariënslaan 2 en 4 uitsluitend in de ochtenduren een toename van de schaduwwerking te verwachten valt gelet op de bestaande situatie. Naar de mening van de gemeente is in deze situatie geen sprake van een onevenredige schaduwwerking die een goed woon- en leefklimaat belemmerd. Het staat de appellant vrij om de gemeente te verzoeken tot een tegemoetkoming in eventuele planschade.

Conclusie

Naar aanleiding van de gemaakte opmerking onder punt 8 zal de bezonningsstudie toegevoegd worden als bijlage bij de toelichting.

3.2.49 Bewoner Gerard Doustraat

1. Een nieuwe supermarkt van deze grootte is overbodig. Het bestaande aanbod is voldoende. Een nieuwe supermarkt tast het bestaansrecht van kleine ondernemers aan.
2. De sloop- en bouwwerkzaamheden alsmede het geluid van laden en lossen en het toegenomen verkeersaanbod zorgt ervoor dat indiener na 7.00 uur niet meer kan slapen.
3. Doordat het laden en lossen in de openbare ruimte zal geschieden zullen de verkeersdrukke, de parkeerdruk, het lawaai en de onveiligheid voor ouderen extra toenemen.

4. De waarde van het appartement zal sterk dalen.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
2. Tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden in stedelijk gebied is enige mate van overlast voor de omgeving niet te voorkomen. Om de duur en mate van overlast te beperken zijn in het Bouwbesluit en in de Algemene Plaatselijke Verordening normen vastgesteld waar een ieder aan moet voldoen om zodoende onevenredige overlast voor de omgeving te voorkomen. Ten aanzien van de overlast door laden en lossen en de verkeerstoename wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2., 3.1.5. en 3.1.6.
4. In het algemeen geldt dat binnen vijf jaar nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op grond van artikel 6.1. e.v. Wro, een verzoek om tegemoetkoming in schade kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indien een onafhankelijke planschadecommissie heeft geoordeeld dat er sprake is van schade kan hierin tegemoet worden gekomen.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.50 Bewoner Gerard Doustraat

1. Er wordt gevreesd voor een aantasting van het woongenot vanwege een toename van de verkeersdruk, het aan- en afrijden van vrachtwagens en het laden en lossen.
2. Het rijden van de winkelwagens van en naar de supermarkt zorgt voor lawaai en onveilige situaties.
3. Er is geen behoefte aan een extra supermarkt.
4. Gaat de gemeente voorbij aan 138 handtekeningen tegen de komst van een supermarkt?
5. Waarom wordt medewerking verleend aan de sloop van de Portaal woningen, terwijl er een tekort aan sociale huurwoningen bestaat?
6. Waarom wordt afgeweken van uitgangspunten in het bestaande bestemmingsplan?
7. Op welke wijze vindt de verkeersafwikkeling van de vrachtwagens in de wijk plaats?

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5 en 3.1.6.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.4.
4. De gemeente heeft de opmerkingen serieus genomen en daar waar mogelijk de opmerkingen meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Zie algemene beantwoording 3.1.1.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.8.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.51 Bewoner Dr. Arienslaan

1. Er ontbreekt een degelijke onderbouwing waarom niet gekozen is voor een door indiener voorgestelde variant die de bezwaren inzake vermindering van lichturen en privacy wegneemt en grote stedenbouwkundige voordelen biedt.
2. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de privacy van woning/praktijkpand van indiener. Ook zal de lichtinval op het perceel verminderen. Een nadere onderbouwing van dit aspect zal worden nagezonden. De hoogte van de gebouwen moet worden aangepast/verlaagd.
3. Het parkeeronderzoek gaat uit van verkeerde uitgangspunten en schetst geen realistisch beeld van de problematiek. Het rapport van Goudappel Coffeng is onvoldoende draagkrachtig om de volgende redenen:
 - a. Er wordt uitgegaan van 10 garageboxen bij de Vincent van Goghsteeg terwijl dit er 12 zijn;
 - b. Er is geen acht geslagen op het feit dat de Jodenkerksteeg wordt afgesloten;
 - c. Er is geen rekening gehouden met de problematiek die ontstaat door het buitenpandig laden/lossen bij de supermarkt;
 - d. Er zijn in de winter metingen verricht, in een periode dat de markt minder druk bezocht wordt;
 - e. Er is geen rekening gehouden met de activiteiten die plaatsvinden bij de aanliggen "Nonnerie". Deze activiteiten leiden nu al tot grote parkeeroverlast;
 - f. De parkeerdruk op donderdagochtend en zaterdag is onacceptabel hoog;
 - g. Ook op andere dagen is sprake van onacceptabele hoge parkeerdruk;
 - h. Er is een onjuiste parkeernorm gehanteerd (het betreft een supermarkt, geen bedrijfsverzamelgebouw);
 - i. De doelgroep voor de appartementen bestaat uit tweeverdieners met twee auto's. De aannames van Goudappel Coffeng zijn niet juist;
 - j. Bij de supermarkt en het buitenpandig laden/los gedeelte ontstaan gevaarlijke situaties.
 - k. In het rapport is niet nader toegelicht dat in de Doctor Ariënslaan sprake is van ernstige parkeeroverlast. Door de plannen zal deze alleen maar toenemen en zal de praktijk onbereikbaar worden.
4. In de huidige situatie kunnen patiënten aan de achterzijde van het perceel parkeren en de praktijk betreden. In de huidige plannen komt deze mogelijkheid te vervallen. Door de jarenlange gang van zaken is voor de indiener een recht van overpad/erfdienstbaarheid ontstaan. In het bestemmingsplan wordt hier niet op ingegaan.

Commentaar

1. De door de indiener voorgestelde variant is wel bekeken, maar deze bleek financieel niet uitvoerbaar.
2. Naar aanleiding van de op- en aanmerkingen welke naar voren zijn gebracht in de verschillende klankbordgroepvergaderingen, zijn met name aanpassingen in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd ten behoeve van de wensen van appellant. Zo is de situering van de stallingsgarage aangepast zodat een achterpad voor de woningen aan de Dr. Ariënslaan gerealiseerd kan worden. Ook is het dek van de stallingsgarage open gemaakt om meer privacy te bieden voor de bewoners aan de Dr. Ariënslaan en is de totale bouwmassa ter plaatse van de stallingsgarage met ca. 1,5 meter verlaagd. De gemeente is van mening met deze aanpassingen voldoende tegemoet te zijn gekomen aan de wensen van appellant en met het voorliggende plan voldoende alle belangen zijn afgewogen.
3.
 - a. Het aantal garageboxen is niet relevant omdat deze niet zijn meegenomen in de parkeerbalans.

- b. Dit pad is enkel toegankelijk voor wandelaars. Dit heeft derhalve geen invloed het aantal verkeersbewegingen.
 - c. Bij de herinrichting van de Vincent van Goghstraat wordt rekening gehouden met een separate laad- en loslocatie om zodoende de verkeersveiligheid te waarborgen. Voor de akoestische aspecten van het laden en lossen wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.6.
 - d. Ook in juni zijn er tellingen verricht. Zie algemene beantwoording 3.1.2
 - e. De Nonnerie is op een afstand van meer dan 200 meter gelegen van de ontwikkelingslocatie. Daarnaast zijn de tellingen op verschillende periodes op verschillende tijden in het jaar uitgevoerd.
 - f. zie algemene beantwoording onder 3.1.2
 - g. zie algemene beantwoording onder 3.1.2
 - h. zie algemene beantwoording onder 3.1.2
 - i. Dit is niet juist. De doelgroep betreft juist starterswoningen. Daarnaast worden er sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook deze doelgroep heeft vaak geen 2 auto's. zie ook algemene beantwoording 3.1.2.
 - j. zie beantwoording onder 3.1.9.
 - k. De doctor Ariënslaan is in het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng meegenomen in de tellingen. Hieruit blijkt niet dat er sprake is van ernstige parkeeroverlast. De parkeerdruk is slechts op een paar momenten meer dan 85%.
4. Voor de woningen aan de Dr. Ariënslaan is zone bestemd in het bestemmingsplan voor een achterpad om de tuinen van de woningen achterom te kunnen blijven bereiken. Dit naar aanleiding van de opmerkingen in de klankbordgroep. Van een recht van overpad/erfdienstbaarheid is echter geen sprake.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.52 Winkelier Harmonieplein

1. Er is geen markruimte voor nieuwe supermarkt in deze omvang. Dit wordt ook in de distributie planologische onderzoeken bevestigd. De vestiging van een nieuwe, relatief grote, supermarkt zal leiden tot een verstoring van de bestaande voorzieningenstructuur. Het bestemmingsplan is op dit punt niet voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
2. Er wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor zal de parkeerdruk in de omgeving nog verder toenemen.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.53 Eigenaar supermarktketen

1. Er is uitgegaan van een te lage parkeernorm. Veel gemeenten hanteren 3½ tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
2. Er wordt een rommelige situatie gecreëerd door her en der geparkeerde auto's van supermarktbezoekers die dienen te parkeren in de (openbare) omgeving van de supermarkt.
3. Er gaat een precedentwerking uit van het hanteren van een te lage parkeernorm.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.54 Bewoner Johannes Vermeerstraat

1. Door de realisatie van het plan verdwijnt uitzicht, zonlichttoetreding en privacy.
2. De parkeerdruk zal door het plan toenemen.
3. Er is geen noodzaak voor een extra supermarkt.

Commentaar

1. Uit een uitgevoerde bezonningstudie, welke toegevoegd zal worden aan het bestemmingsplan, blijkt dat ter plaatse van de Dr. Ariënslaan 2 en 4 uitsluitend in de ochtenduren een toename van de schaduwwerking te verwachten valt gelet op de bestaande situatie. Naar de mening van de gemeente is in deze situatie geen sprake van een onevenredige schaduwwerking die een goed woon- en leefklimaat belemmerd. Dit geldt tevens voor het eventuele verlies van uitzicht en privacy. Het staat de appellant vrij om de gemeente te verzoeken tot een tegemoetkoming in eventuele planschade.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.

Conclusie

De bezonningstudie zal worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan en is paragraaf 5.5.11 (Schaduwwerking) toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.55 Bewoner Albert Cuypstraat

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.56 Eigenaar winkelcentrum Plesmanlaan

1. Er is uitgegaan van een te lage parkeernorm. Er dient gerekend te worden met minstens 3½ parkeerplaats per 100 m² bvo.
2. Doordat voor de supermarkt en de woningen te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd zal de parkeerdruk alleen maar verder toenemen. De parkeerbilans in het centrum staat nu al onder druk.
3. Het directe verzorgingsgebied is te klein voor een extra supermarkt.
4. Er wordt te snel voorbijgegaan aan het zware verkeer voor het bevoorraden van de supermarkt. Dit zal verkeer zal hinder opleveren.
5. De bezoekers van de supermarkt dienen ook gebruik te maken van het P. van Hooghplein. De afstand van dit plein tot de supermarkt is wel erg groot.
6. Is voorzien in een overdekte winkelwagenstalling?
7. Het laden en lossen zal ook geluidshinder veroorzaken. Het is beter dit ook in pandig op te lossen.

Commentaar

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2.

3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.3. en 3.1.4.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.2. In het parkeeronderzoek is rekening gehouden met de acceptabele loopafstanden.
6. Voor de winkelwagens zal op het her in te richten Pieter de Hooghplein een stalling gerealiseerd worden, deze zal niet overdekt uitgevoerd worden.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 3.1.5, 3.1.6. en 3.1.9.

Conclusie

Bovenstaande beantwoording heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.57 Ondernemer en bewoner Dr. Ariënslaan

1. Het uitzicht aan de achterzijde van de woning wordt ontnomen door een blinde muur van het te bouwen appartementencomplex.
2. Hierdoor wordt ook schaduw hinder verwacht.
3. De appartementen worden tegen het gebouw van indiener aan gebouwd, naar mening van indiener dient hier een ruimte tussen te liggen.

Commentaar

1. Op grond van het huidige bestemmingsplan bestaan gelijke bouwmogelijkheden ter plaatse. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is het de initiatiefnemers niet toegestaan ramen aan deze zijde van het complex te realiseren.
2. Uit een uitgevoerde bezonningstudie, welke toegevoegd zal worden aan het bestemmingsplan, blijkt dat ter plaatse van de Dr. Ariënslaan 2 en 4 uitsluitend in de ochtenduren een toename van de schaduwwerking te verwachten valt gelet op de bestaande situatie. Naar de mening van de gemeente is in deze situatie geen sprake van een onevenredige schaduwwerking die een goed woon- en leefklimaat belemmert. Het staat de appellant vrij om de gemeente te verzoeken tot een tegemoetkoming in eventuele planschade.
3. De appartementen en de supermarkt zullen in zijn geheel op eigen terrein gerealiseerd worden, in dit specifieke geval tot op de erfgrans. Naast dat bouwen op eigen grond is toegestaan tot op de erfgrans, is dit in de huidige situatie al gelijk en is dit op grond van het vigerende bestemmingsplan tevens ook mogelijk.

Conclusie

Naar aanleiding van opmerking nr. 4 zal de bezonningsstudie als bijlage worden toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en is paragraaf 5.5.11 (Schaduwwerking) toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.58 Bewoner Johannes Vermeerstraat

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

3.2.59 Bewoner Nassaustraat

Zelfde zienswijze als onder 3.2.2. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar 3.2.2.

4 Staat van wijzigingen

4.1 Staat van wijzigingen

Als gevolg van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Daarnaast zijn in de werksessie een aantal zaken aan de orde gekomen over de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden. Voor het beoogde plan zijn deze afwijkingsbevoegdheden niet nodig en zal hiervan naar verwachting in de toekomst ook geen gebruik van worden gemaakt. Dit zal in het bestemmingsplan worden aangepast.

4.1.1 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Paragraaf 5.5.11 (schaduwwerking) is toegevoegd	Zienswijze 38, 45, 48, 54 en 57
2	Paragraaf 7.2 Economische uitvoerbaarheid is aangevuld	Zienswijze 38 en 47
3	Bijlage 7 (Mitigatieplan) is naar aanleiding van de aanvraag ontheffing FF-wet in detail aangepast.	ambtshalve
4	Bijlage 14 bezonningstudie is toegevoegd.	Zienswijze 38, 45, 48, 54 en 57

4.1.2 Regels

1	Artikel 7 (algemene gebruiksregels) sub c is aangepast naar: Er dient, op eigen of openbaar terrein, te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, voor zowel auto's als voor fietsen evenals in voorzieningen voor de stalling van winkelwagens.	Zienswijze 5
2	In artikel 8.3 zal worden aangepast dat de algemene afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van maten met 10 % niet geldt voor de toegestane m2 bvo voor de supermarkt	Opmerking bij de behandeling van het bestemmingsplan in de werksessie
3	De afwijkingsbevoegdheid in artikel 8.5 voor een mast van 40 meter zal worden geschrapt	Opmerking bij de behandeling van het bestemmingsplan in de werksessie