



Aan de bewoners/eigenaren van dit
pand
«adres»
«postcode» «plaats»

Domein Omgeving
Afdeling Omgevingsontwikkeling
Contactpersoon Dhr. Steven Elfring
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Datum juli 2020
Onderwerp voorbereiding concept voorontwerp
BP Jacob van Wassenaerlaan nav de
bewonersavond op 10 maart 2020
betreffende ontwikkellocatie Jacob
van Wassenaerlaan 23-25 in Maarn

Bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u weet is de gemeente voor de ontwikkellocatie Jacob van Wassenaerlaan 23-25 in Maarn bezig een concept bestemmingsplan op te stellen. De gemeente heeft op 10 maart 2020 met alle geïnteresseerde omwonenden een bewonersavond gehouden. Naar aanleiding daarvan heeft u uw individuele vragen en opmerkingen ter beantwoording aan de gemeente aangeboden. Wij hebben tijdens de bewonersavond afgesproken dat alle vragen en antwoorden voor alle omwonenden beschikbaar zouden komen. Daarom vindt de beantwoording plaats in deze brief, die onder alle direct omwonenden verspreid wordt.

Bijgaand leest u de inhoudelijke reactie op uw vragen en de afweging van de gemeente om de uitkomsten al dan niet in het concept bestemmingsplan te (kunnen) verwerken.

Met betrekking tot de bouwplannen aan de Jacob van Wassenaerlaan schrijft u:

Bewonersreactie 1:

Onze vragen gaan voornamelijk over het gedeelte van het plan wat tegen de Ted Visserweg aan ligt en waar de nokhoogte nu maximaal op 8 meter aangegeven staat.

a) Allereerst de nokhoogte. Gezien de omgeving, waar zelfs de panden met twee woonlagen en een zolder geen nokhoogte halen van 8 meter, vinden wij de nokhoogte van 8 meter op dit deel van het terrein aan de hoge kant. We zouden graag zien dat de nokhoogte meer in lijn gebracht wordt met de rest van de omgeving, waar de gemiddelde nokhoogte krap 7 meter haalt. Graag zouden wij willen weten wat de minimale afstand gaat zijn van de nieuwe bebouwing tot aan de erfgrrens. Wordt in het plan hier een minimale afstand over opgenomen of is hier in de regelgeving iets over opgenomen?

De woningen die grenzen aan de Ted Visserweg, het noordoostelijk plandeel, krijgen een nokhoogte van 7 meter. Dit sluit, zoals u aangeeft, daarmee beter aan op de omgeving. De woningen (hoofdgebouwen) kunnen vanwege de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft meegevoen voor deze locatie niet op de achtererfgrrens van de woningen aan de Ted Visserweg worden gebouwd. De minimale afstand van de nieuwe woningen tot aan de erfgrrens is gesteld op 6 meter. Die stedenbouwkundige randvoorwaarden worden doorvertaald naar regels in het bestemmingsplan. Bijbehorende bouwwerken (bv. bergingen) kunnen wel op de erfgrrens geplaatst worden.

b) Tevens zouden wij willen weten wat de afstand is van eventuele ramen tot aan de erfgrans. Wordt in het plan hier een minimale afstand over opgenomen of is hier in de regelgeving iets over opgenomen?

Ramen die zicht hebben op een naburige erf mogen niet binnen twee meter van dat erf worden gesitueerd, tenzij de eigenaar van het naburige erf hiervoor toestemming heeft gegeven. Dit is geregeld in het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek.

c) Zou het mogelijk zijn om in het plan ruimte te creëren om een achterom te realiseren voor de panden aan de Ted Visserweg?

Een achterom voor de woningen aan de Ted Visserweg is niet als stedenbouwkundige randvoorwaarde opgenomen voor deze ontwikkeling. Gezien de twee-onder-één-kap woningen aan de Ted Visserweg ziet de gemeente hier ook niet de noodzaak toe om dat dwingend voor te schrijven. Het is mogelijk dat in de uitwerking van de plannen door de uiteindelijk ontwikkelende partij hier wel in voorzien wordt of dat hierover tussen de ontwikkelende partij en de omwonenden afspraken over gemaakt worden. In het bestemmingsplan zal dit dus niet dwingend voorgeschreven worden.

d) Wat zijn de mogelijkheden om inspraak te hebben in het ontwerp en locatie van de te bouwen woningen, zodat het huidige karakter van de buurt, zon in de tuin en gevoel van privacy zo goed mogelijk geborgd blijven?

Met de door de raad gegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden en de flankerende regelgeving (burendrecht) zijn er voldoende waarborgen dat er zonlicht blijft in de achtertuinen van de woningen aan de Ted Visserweg en voldoende privacy in deze tuinen is. Daarnaast zal het bestemmingsplan vanzelfsprekend volgens de wettelijke vereisten ter inzage gelegd worden en daarin heeft een ieder de mogelijkheid om te reageren (een zienswijze in te dienen) op de inhoud van het bestemmingsplan. Als omwonenden zult u geïnformeerd worden over de aanvang van de wettelijke procedure.

e) Op de bijeenkomst in de Twee Marken werd medegedeeld dat de grond van de voormalige gemeentewerf reeds onderzocht is op verontreiniging. Is dit rapport openbaar en waar kan ik dat vinden? Zou u dit rapport met ons kunnen delen? De reden dat wij dit vragen is dat in het verleden er onder andere door de brandweer geoefend is op dit terrein met blussen van diverse voertuigen en onze achtertuin hieraan grenst.

De rapporten zijn opgenomen op de website: <https://www.heuvelrug.nl/maarn-jacob-van-wassenaerlaan-23-25> De aanbevolen onderzoeken geven aan dat bij sloop/nieuwbouw op een paar plekken op het terrein nader onderzocht en mogelijk gesaneerd moet worden. De gemeente onderzoekt momenteel of zij dit zelf zal laten uitvoeren of dit zal meegeven met de tendervoorwaarden en dus uit te voeren door de ontwikkelende partij voor deze locatie.

f) Mocht het mogelijk worden om een deel van het perceel aansluitend aan ons perceel aan te kopen dan zouden wij dat graag vernemen.

De gemeente zal de locatie zoals nu bekend door middel van een tender aan een ontwikkelende partij verkopen. Op voorhand zullen we geen grond verkopen, mogelijk pas in een latere fase. Overigens zal de gemeente in de komende tijd een landmeter vragen de kadastrale begrenzing vast te leggen tussen de particuliere percelen en de voormalige werf/brandweer.

Bewonersreactie 2:

Wij bekijken het gepresenteerde plan vanuit ons woonadres aan de Bakkersweg. Kijkend naar de gedeelde grenzen met het te herontwikkelen perceel van de gemeente, hebben wij een behoorlijk, wellicht het grootste, belang en dus risico hebben bij deze herontwikkeling.

Uit de bijeenkomst hebben wij de volgende vragen die we graag z.s.m. beantwoord willen zien:

a) Waar op de site van de gemeente zijn alle bekende documenten omtrent dit terrein te vinden? Zoeken heeft ook de afgelopen week niet meer opgeleverd dan eerder.

Er is een projectenwebsite waar alle informatie op te vinden is: <https://www.heuvelrug.nl/maarn-jacob-van-wassenaerlaan-23-25>.

b) Wat heeft de gemeente in het plan voor de specifieke woonbestemming? Binnen de gemeente zijn nu bijvoorbeeld S1, S2, S3 en S4 bestaande opties, met allemaal afwijkende plandetails

De verschillende woonbestemmingen zijn bedoeld voor de conserverende bestemmingsplannen die de gemeente maakt. Om de woningbouw mogelijk te maken wordt echter een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de raad heeft gegeven worden doorvertaald. De wijze van bestemmen is daardoor anders dan bij de conserverende bestemmingsplan en noopt er toe om te kiezen voor het niet gebruiken van de specifieke woonbestemmingen maar voor de globale bestemming 'Woongebied'.

c) Wat zijn de eisen aan de ontwikkelaar op het gebied van groen (tuin etc.) en bebouwing? Is dit alleen vastgelegd in een percentage? Of ook qua locatie (verdeling over het perceel)?

In de planregels van het bestemmingsplan staan de regels waaraan de bebouwing moet voldoen, zoals bouw- en goothoogte, bebouwingsdiepte, positionering en de vorm van de kap. Het bestemmingsplan is na vaststelling het toetsingskader waaraan de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen aan moet voldoen.

d) Mogen er in de nieuwbouw knikken in de dakvlakken komen? Wat worden de minimale en maximale hellingshoeken van de nieuwbouw?

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat woningen moeten worden afgedekt met een kap de dakhelling van de kap bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°, in afwijking van ... mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd.

e) Is het maximale aantal woningen van 13 ook vanuit de gemeente het gewenste aantal? Heeft de ontwikkelaar een verplichting om 13 woningen te realiseren? Ligt de voorkeur van de gemeente bij het maximaliseren van het aantal woningen?

De gemeenteraad heeft in 2015 voor de Jacob van Wassenaerlaan besloten om maximaal 13 woningen op de locatie toe te staan. In 2020 is een herijking van ontwikkellocaties voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarin is vastgesteld door de gemeenteraad dat de kaders voor de Jacob van Wassenaerlaan niet wijzigen. Het maximum aantal woningen voor de locatie blijft daarmee 13. Dit zal meegegeven worden in de tender als voorwaarde.

f) Is er een verplichtend beleid voor de ontwikkelaar om beeldbepalende bomen en ander groen te behouden?

De beeldbepalende bomen langs de Bakkersweg moeten behouden blijven. Voor zover die bomen binnen het plangebied staan, wordt er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor behoud opgenomen. In de tender wordt de ontwikkelaar verplicht om bij het bouwen rekening te houden met deze bomen en boombeschermende maatregelen te nemen

g) Op het noordelijke perceel (het "middenterrein") staan alle voorgevels ingetekend aan de ontsluitingsweg. Betekent dit dat dat er geen losse woningen met een voorgevel ten noorden van dat perceel kunnen worden gerealiseerd?

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de woningen in de bouwgrens gebouwd moeten worden. Hiervoor is een gevelliijn in de verbeelding opgenomen. Om wel enige mate van flexibiliteit voor de toekomstige uitwerking over te houden is in de planregels opgenomen dat de nieuw te bouwen voorgevel tot maximaal 5 meter van de voorgeschreven gevelliijn gebouwd mag worden.

h) Wij ontvangen graag de onderzoeken/studies die hebben geleid tot het vaststellen van de richtlijn dat op dit perceel 13 woningen gerealiseerd kunnen worden

Een richtlijn is er niet. Bij het bepalen van de mogelijkheden voor dit perceel is bepaald dat grondgebonden woningen het best passend zijn. Hierbij is uitgegaan van een minimale afmeting van ca. 4,5 meter breed en ca. 8 meter diepte voor een woning. Met deze afmetingen is een verantwoorde stedenbouwkundige verkaveling binnen het plangebied goed haalbaar.

i) Wat zijn exact de verdeelpercentages van de gewenste woonsegmenten? En gaat het daarbij om de verdeling van de vierkante meters perceel? Of van gerealiseerde aantallen woningen?

De verdeelpercentages zijn: 62% middelduur en 38% duur, dus respectievelijk 8 woningen in de middeldure sector en 5 woningen in de dure sector.

j) De afstand van de nieuwbouw tot onze perceelsgrens is nu ingepland om fors kleiner te worden dan de bestaande bouw. Dit is met name ter plaatse van de zuid-oostelijke hoek van het te ontwikkelen perceel. Wij willen, ook gezien de plaatsing van onze woning, deze afstand NIET aanpassen ten opzichte van de huidige bouw. Ons verzoek is dus om het bouwvlak daar gelijk te laten lopen met de huidige bouw, zoals dat ook min of meer gebeurd bij de voorgevels aan de zuidkant (Bakkerswegzijde).

Het bouwvlak in het bestemmingsplan zal aangepast worden zodat het bouwvlak op de bestaande zijgevel komt te liggen langs de woning van de Bakkerweg 34.

k) Wij zouden graag zien dat de ontsluitingsweg openbaar terrein wordt, waar bij de gemeente dus zeggenschap over die weg houdt. En dus niet in de bouw wordt meeverkocht. Dit om de volgende redenen. Zowel voor ons perceel, als ook voor andere percelen zou een toekomstige ontsluiting aan de noordzijde wenselijk kunnen zijn, voor ons vooral gezien de plaatsing van onze garage. Een priveweg (in eigendom van de ontwikkelaar) zou dat voor eens en voor altijd onmogelijk maken. Bovendien zijn wij mogelijk geïnteresseerd om onze kavel in de toekomst te splitsen, en daar nieuwbouw te plegen. Oriëntatie op het noorden, en ontsluiting middels die ontsluitingsweg, zou dan essentieel zijn. Een eventueel bouwplan daar

(natuurlijk na bestemmingsplan wijziging) zou de gemeente ook kunnen helpen bij het realiseren van de woondoelen. Mogelijk geldt dit argument ook voor andere percelen aan de ontsluitingsweg. Als derde argument geldt dat door toegenomen (verkeers-)drukte en toegenomen aantal kinderen na de nieuwbouw van de 13 woningen, deze ontsluitingsweg een fijne en veilige speelstraat zou kunnen zijn voor kinderen, die dan openbaar toegankelijk dient te zijn.

De gemeente heeft hier geen vast beleid op. De voorkeur wordt in dit project vooralsnog gegeven aan het door de gemeente openbaar en in eigendom hebben van wegen via welke meerdere woningen worden ontsloten. Naar alle waarschijnlijkheid zal de ontsluitingsweg na oplevering teruggeleverd worden aan de gemeente.

Bewonersreactie 3:

Van de nieuwe huizen hebben wij GEEN last (zover ik weet). Wij zouden graag een paar meter tuingrond bij kopen. Is dat mogelijk?

De gemeente zal de locatie zoals nu bekend door middel van een tender aan een ontwikkelende partij verkopen. Op voorhand zullen we geen grond verkopen, mogelijk pas in een latere fase. Overigens zal de gemeente in de komende tijd een landmeter vragen de kadastrale begrenzing vast te leggen tussen de particuliere percelen en de voormalige werf/brandweer.

Bewonersreactie 4

Als direct belanghebbende bewoners spreken wij op voorhand bedenkingen uit tegen de ruimtelijke uitgangspunten. De informatie over het bestemmingsplan is zeer beperkt met enkel een kaart zonder omschrijving van voorschriften. De kaart die aanwezig was, was niet op schaal.

De bedenkingen richten zich in eerste instantie tegen de max toegestane bouwhoogte van 10 m en afstand van de gevellijn t.o.v. van de plangrens en de weg.

a) Een bouwhoogte van 10 meter zou in de praktijk kunnen betekenen, dat woningen in 3 bouwlagen met kap kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om bebouwing van stedelijke allures te realiseren, niet passend in het dorps karakter van Maarn. De direct omliggende bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van hooguit 7 a 8 meter. Met 10 meter bouwhoogte wordt afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van Maarn zich kenmerkt met relatieve veel laagbouw (1 laag of 2 lagen met kap), een informeel wegprofiel met groene berm en ruim voldoende afstand tussen de voorgevels onderling.

Op basis van het bouwbesluit moeten woningen een verdiepingshoogte incl. vloeren krijgen van ca 2,5 tot 3 meter. De gemeente hanteert daarom als algemeen uitgangspunt voor woningen van twee lagen met een kap een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter. Dit geldt voor het zuidwestelijk plandeel. Dit plandeel langs de Bakkersweg en de Jacob van Wassenaerlaan heeft daar, gezien het straatprofiel ook voldoende ruimte voor.

b) Het tweede punt van onze bedenkingen is de bebouwingsdichtheid op deze locatie. Ook dit past niet in de directe omgeving, zeker niet voor de doelgroep waarvoor wordt gebouwd. Maximaal 13 woningen voor het middensegment en duur. Geen huurwoningen maar woningen in de vrije sector. Economische aspecten zijn kennelijk belangrijker dan kwaliteiten voor de leefomgeving. 13 woningen vinden wij geen realistische maximale hoeveelheid voor dit stuk grond. Dit gezien er een specifieke bouwaanduiding gegeven is ter plaatse van de bakkersweg nr. 36 (waar de meeste ruimte is) waar maximaal 4 woningen kunnen komen. Dit met als logisch gevolg dat de overige vlekken massiever volgebouwd kunnen gaan worden wat een ongewenste situatie aan de Jacob van Wassenaerlaan zal zijn. Tevens is de aangenomen hoeveelheid woningen een tot ergernis wekkende keuze van u als gemeente die over het algemeen terughoudend is in het splitsen van royale kavels in Maarn. Onze vraag is of de afstand van de voorgevel rooilijn tot aan de weg aan de omliggende bebouwing kan worden aangepast voor zowel de Jacob van Wassenaerlaan als ook de nieuwe ontsluitingsweg (waar nu de gevellijn strak aan de nieuwe weg getekend is). Tijdens de informatieavond wist geen van allen antwoord op de cruciale vraag wat de afstand is ter plaatse van de Jacob van Wassenaerlaan (weg tot gevellijn). Ik gok op 6 meter! Er is 1 woning in de omliggende bebouwing met de hoek van de voorgevel op 9 meter afstand van de weg. Bij alle overige bebouwing is deze afstand vele meters groter gemiddeld 10 tot 15 meter. Ook met de richting van de voorgevelrooilijn ter plaatse van de Jacob van Wassenaerlaan is geen rekening gehouden met de aangrenzende woningen. Aan de kant van de Bakkersweg wordt hier wel rekening mee gehouden, terwijl daar de bouwlijn ruim 13 meter van de weg aflight.

Binnen de gemeente bestaat een dringende behoefte aan woningen. De gemeenteraad heeft voor deze locatie als uitgangspunt dat 13 woningen gerealiseerd moeten worden waarvan 8 in het middensegment en 5 in het dure segment. Dit uitgangspunt is een raadsbesluit en daarmee een vastgesteld uitgangspunt. Voorts is de gemeente van mening dat uitgaande van woningen met minimale afmetingen van ca. 4,5 meter breed en ca. 8 meter een verantwoorde stedenbouwkundige verkaveling binnen het plangebied goed haalbaar is.

c) Het derde punt van onze bedenkingen is het parkeerbeleid. Een norm van 1,5 á 1,8 zou betekenen dat rekening gehouden moet worden met parkeergelegenheid voor ruim 20 auto's. Moet deze parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd worden? Worden ook voorschriften opgenomen over parkeren uit het zicht? Dit i.v.m. het groene karakter van de omgeving i.p.v. blik op straat. De locatie ligt vlakbij de begraafplaats. Indien een begrafenis plaatsvindt staat de straat regelmatig bomvol met auto's. Ook zie je dat de t-splitsing Bakkersweg en Jacob van Wassenaerlaan een gevaarlijk punt is. Fietsers vanuit JvWL krijgen nauwelijks voorrang omdat auto's vanuit de Bakkersweg ze niet opmerken. Met geparkeerde auto's langs de weg dreigt de situatie nog gevaarlijker te gaan worden.

Er worden geen regels opgenomen om het parkeren uit het zicht te realiseren. Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, De bestaande parkeerplaatsen langs de Bakkersweg zullen behouden blijven. Die parkeerplaatsen mogen bij het bepalen van het aantal noodzakelijk parkeerplaatsen voor de totale ontwikkeling meegerekend worden. Als gevolg van het plan zal de (parkeer-)situatie van de kruising aan de Bakkersweg en de Jacob van Wassenaerlaan niet ingrijpend wijzigen.

d) Een vierde punt is de nieuwe openbare weg parallel aan de Bakkersweg dat gecreëerd wordt. Hiermee ontstaat een mogelijkheid voor alternatieve ontsluiting voor de woningen aan de Bakkersweg. Of zelfs het ontstaan van nieuwe bouwlocaties. Worden hier voorzorgsmaatregelen voor getroffen?

Er wordt geen doorgaande parallelle weg gecreëerd. De nieuwe ontsluiting wordt aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen die mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. De nieuwe ontsluitingsweg zal gaan voldoen aan de eisen om een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer te regelen.

Rekening houdend met de belangen van de direct aangrenzende bewoners, maar ook in relatie tot de directe omgeving, wordt u in overweging gegeven, de kaders en ontwerpuitgangspunten aan te passen.

Bewonersreactie 5:

Wij kijken aan de straatkant uit op de brandweerkazerne, dit doen we ook vanuit onze slaapkamer op de 1e etage. Het enige dat wij echt belangrijk vinden is dat de woningen die er aan de Bakkersweg komen passen in het straatbeeld van de Bakkersweg. Dus geen appartementen op elkaar gestapeld in het midden segment qua prijs, waarvan wij ons afvroegen wat er dan nog gebouwd kan worden in het segment eronder? De bedragen leken een beetje uit vervlogen tijden, maar zal wel aan ons liggen.

De gemeente houdt de prijzen aan zoals genoemd in de nieuwe Woonvisie, <https://www.heuvelrug.nl/beleidsnotas/>

Bewonersreactie 6:

Destijds is er beschreven dat de afstand tussen achtergevel en perceelgrens minimaal 6 meter, vanuit het perspectief vanaf de Jacob van Wassenaerlaan. Hoe zit het met de zijgevel van het blok wat op het achterstuk komt te staan. Ook minimaal 6 meter? Kan er eventueel nog beschreven (in verdere plannen) worden dat deze zijmuur verplicht een blinde muur dient te worden, zodat de bewoners van Jacob van Wassenaerlaan nog enigszins privacy houden in de achtertuinen en woningen ?

Nee, die afstand geldt niet voor zijgevels. Daar geldt sowieso dat binnen twee meter geen ramen mogen komen. Aanvullend zou bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden kunnen worden met deze belangen door geen ramen in de zijgevel te tekenen. Dat is bij rijwoningen vaak ook niet gebruikelijk overigens.

Tot slot

De gemeente waardeert het dat u als buurtbewoners sinds de inloopavond tijd gestoken heeft in het traject met uw vragen, bedenkingen en bezwaren. De gemeente probeert met de ruimtelijke kaders recht te doen aan deze unieke plek en heeft begrip voor uw belangen en woonbeleving.

Hopende u voor het moment voldoende te hebben geïnformeerd, willen we u bedanken voor uw bijdrage en kunt u via de website op de volgende link de voortgang bekijken.

<https://www.heuvelrug.nl/maarn-jacob-van-wassenaerlaan-23-25>

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
Namens dezen,

Steven Elfring, Projectleider