



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stichtse Vecht

Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Tienhoven, 6 maart 2018

Opvolging overlegreactie Laan van Niftarlake 40-42 Z/17/124691
Zienswijze – Ontwerp wijzigingsplan, Laan van Niftarlake 40 – 42

Geacht College,

BTOM is uitgenodigd door de Gemeente om in het vooroverleg November – December 2017 de plannen voor Laan van Niftarlake 40-42 te toetsen. Aangezien de stukken te laat (door een miscommunicatie) bij BTOM gecirculeerd zijn, is in samenspraak met de Gemeente afgesproken dat de toetsing tijdens het huidige formele proces zal plaatsvinden.

De 1^e uitkomsten van de toetsing t.o.v. het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage I) waren voor ons zeer onverwacht. Deze hebben wij direct besproken met de Gemeente en PKN voor nadere terugkoppeling. De Gemeente heeft de ruimte binnen het Beeldkwaliteitsplan om een apart Beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor grote nieuwbouw projecten op te nemen, maar heeft dit niet gedaan. Derhalve voldoet het voorliggende wijzigingsplan niet aan de geldende criteria.

Ook de Werkgroep Visie heeft de toetsing t.o.v. het Dorp Ontwikkelingsplan uitgevoerd en een concept advies aan het BTOM bestuur uitgebracht (Bijlage II) waarin nog vele vragen onbeantwoord zijn. Ook merken zij op dat de informatie in het wijzigingsplan zeer summier of onvolledig is om tot een goede beoordeling te kunnen komen. Wij verzoeken de Gemeente deze vragen te beantwoorden.

Onze algehele indruk is dat in het voorbereidingsproces en in de uitwerking onbegrijpelijke keuzes zijn gemaakt en veel is misgelopen. Dat is zeer zorgwekkend en wij adviseren de Gemeente om met een voorstel te komen hoe dit te corrigeren.

Ter volledigheid willen wij u informeren dat de BTOM geen alternatief of partij is in bezwaarprocedures, welstand of anderszins betrokken is in private aangelegenheden. In het dorp wordt er zeer verschillend gedacht over deze plannen, zeker sinds ook een alternatief geboden is voor behoud van de Kerk.

Met onze bijdrage, op uw verzoek, proberen wij een objectieve bijdrage te leveren, deze vooraf te toetsen met alle belanghebbenden en te publiceren zodat belanghebbenden kennis kunnen nemen van onze bevindingen.

Namens het Bestuur

Pieter Walhof
Voorzitter



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Bijlage 1

De 1^e uitkomsten van de toetsing t.o.v. het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitskader

Conclusie

De geleverde documenten van de projectontwikkelaar en de documenten van de gemeente Stichtse Vecht hebben allen niet expliciet getoetst tegen de regels van het Beeldkwaliteitskader. In de geleverde documenten is er kwalitatief getoetst tegen een niet bestaand kader en daarmee onvoldoende grond voor het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid.

De conclusie is dat het voorliggende plan in strijd handelt met het bestemmingsplan en dat Burgemeester en wethouders dan ook niet bevoegd zijn de medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

Achtergrond van de toetsing

Om de woningen te bouwen dienen Burgemeester en wethouders gebruik te maken van de bevoegdheid zoals omschreven in het geldende bestemmingsplan onder 'wro zone - wijzigingsgebied - 3'. De voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zijn:

1. nieuwbouw uitsluitend mag plaatsvinden indien de huidige bebouwing gesloopt is; **> voldaan**
2. het aantal nieuw te bouwen woning ten hoogste 4 bedraagt; **> voldaan**
3. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan (Stichtse Vecht Beeldkwaliteitskader Tienhoven - Oud Maarsseveen, 28 december 2010) **> niet voldaan** (zie paragraaf Toetsing)

Het plan is getoetst tegen het document Stichtse Vecht Beeldkwaliteitskader Tienhoven - Oud Maarsseveen, 28 december 2010, bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan. Zie http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1904.BPlgmaarsseveeLGM-VG02/rb_NL.IMRO.1904.BPlgmaarsseveeLGM-VG02_index.html. In de inleiding van het beeldkwaliteitskader staat:

" Voor het lint Tienhoven - Oud Maarsseveen wordt regelmatig de wens geuit bestaande woningen te vervangen door nieuwe en veelal, grotere woningen. Dat raakt de kwaliteit van het lint: de dichtheid neemt toe en het beeld verandert. Omdat de gemeente de zorg voor de kwaliteit van de openbare ruimte als een belangrijke taak ziet, wordt gezocht naar mogelijkheden om aan deze ontwikkeling - waar op zichzelf niets op tegen is - sturing te



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



geven. Daartoe is in deze nota een beeldkwaliteitskader opgenomen, als aanvulling op het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin het lint is opgenomen.”

In hoofdstuk 4 van dit document zijn de regels beschreven. Naar dit hoofdstuk wordt als volgt verwezen: “In hoofdstuk 4 staan de regels voor het bouwen en/of verbouwen van een woning.”

Bovenstaande betekent dat het voorliggende nieuwbouwplan getoetst dient te worden tegen de regels. In de regels wordt gesproken over “vergroten” van een woning. Omdat dit kader zowel voor nieuwbouw alsmede voor verbouw van toepassing is verklaard, is volledige nieuwbouw te scharen onder ‘vergroten van een woning’; namelijk van niets naar het volume zoals aangegeven in het ingediende plan.

Toetsing

In het Beeldkwaliteitskader document zijn twee kaders gegeven waartegen getoetst moet worden:

1. Generiek kader; een toetskader dat van toepassing is voor zowel Tienhoven - Laan van Niftarlake, Oud-Maarsseveen - Looijdijk en Oud-Maarsseveen - Heuvellaan;
2. Specifiek kader; een toetskader dat alleen van toepassing is voor Tienhoven - Laan van Niftarlake.

Met daarin hfd 3: Het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Laan van Niftarlake

Resultaat toetsing plan tegen beeldkwaliteitskader:

1 Generiek (voor de drie deelgebieden gelijk) zijn de volgende regels:

Regel	Score nieuwe Situatie
1. Vergrotingsmogelijkheden worden niet gegeven voor monumenten.	V Geen monument
2. Een vergroting van de woning buiten het bouwvlak blijft minimaal 1 m lager dan de bouwhoogte die binnen het bouwvlak bestaat. Deze regel zorgt ervoor dat vergroting ongeschikt blijft aan het hoofdvolume.	V De bestaande woningen worden niet gebruikt in het nieuwe plan en



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



	daarmee is regel niet van toepassing..
3. Bij vergroting van de woning blijft een goothoogte van 3 m het uitgangspunt. Alleen waar thans een hogere goothoogte bestaat (kaart bestemmingsplan) mag deze in de vergroting ook toegepast worden.	 Goothoogte bestaande kerk en pastorie hoger dan 3 meter.
4. De goothoogte van de vergrote woning mag niet meer bedragen dan de gemiddelde goothoogte van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 6 m. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in het lint leidt.	 De naastgelegen 2 woningen hebben een goothoogte van 3 meter. Nieuwe goothoogte van 3 meter verstoort niet het lint.
5. De breedte van de vergrote voorgevel mag niet meer bedragen dan de gemiddelde breedte van de voorgevels van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 10 m. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in de variatie aan volumina in het lint leidt.	 De breedte van de voorgevel van twee van de vier nieuwbouw panden is 14 meter (de twee aan het water gelegen woningen). De breedte van de voorgevel van het bestaande naastgelegen pand is 11 meter. Deze twee voorgevels geven een sterke afwijkingen in de variatie aan volumina in het lint leidt.
6. Het gebouw dient na vergroting nog steeds op de weg georiënteerd te zijn, dat wil zeggen: met hoofdrichtingen evenwijdig aan dan wel dwars op de weg.	 De vier panden hebben een juiste oriëntatie.

2 Regels Tienhoven – Laan van Niftarlake:

Regel	Score nieuwe Situatie
1. Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot	 De twee voorste woningen steken voorbij de voorgevellijn van de naastgelegen woning. De minimum afstand, 8 meter wordt wel gerespecteerd.



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asfalt) van 8 m aan de oostzijde van het lint, en 3 m aan de westzijde. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.	Het plan is in strijd met de regel waardoor de ruimte in de profielen niet wordt gehandhaafd.
2. Opzij mag de woning aan de oostzijde van het lint vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunning vrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.	X Alle vier de woningen staan minder dan 8 meter van de erfgrens. De nieuwe woning direct gelegen op de huidige locatie van de pastorie ligt minder dicht bij de erfgrens dan de huidige woning. De afstand van deze woning tot de erfgrens is in het nieuwe plan 6 meter. Echter wanneer de toekomstige bewoner gebruik zal maken van de vergunning vrije aanbouw kan de woning op 4 meter van de erfgrens komen te liggen en daarmee is er een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Het plan is in strijd met regel en handhaaft daardoor niet de dichtheid en doorzicht. Daarnaast zijn de nieuwe woningen geschakeld geplaatst. Het doorzicht is met deze geschakelde opstelling niet meer aanwezig. Het geschakeld plaatsen van de nieuwe woningen handhaaft daardoor niet het doorzicht en is daarmee ook in strijd met het doel van de regels.
3. Aan de westzijde van het lint geldt voor vergroting van de woning een afstand tot 4 m van de zijdelingse erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 2 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.	Niet van toepassing (het plan betreft de oostzijde van het lint)



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



4. Aan de oostkant van het lint geldt: waar dwarssloten op de erfgrans liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en is nodig om te voorkomen dat, wanneer de erfgrans in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden.	 Aan een zijde is een sloot. Twee van de nieuwe woningen zijn in strijd met de regel geprojecteerd; beide liggen dichters dan 8 meter van de rand van de sloot. De nieuwe woning direct gelegen op de huidige locatie van de pastorie ligt minder dicht bij de dwarsloot dan de huidige woning. De afstand van deze woning tot de dwarsloot is in het nieuwe plan 5 meter. Echter wanneer de toekomstige bewoner gebruik zal maken van de vergunning vrije aanbouw kan de woning op 3 meter van de dwarsloot komen te liggen en daarmee is er een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Het plan is in strijd met de regel en hindert het doorzicht over water.
5. Aan de oostelijke achterzijde van het lint geldt, dat de afstand tot het water van de achterliggende plas ruimte laat voor tuinbeplanting tussen huis en plas; dat is een maat van 8 m. Dat betekent dat woningen vergroot mogen worden tot een afstand van 10 m vanuit de plasrand. Dat heeft tot gevolg dat vergunning vrije aanbouwen (tot 2 m uit de achtergevel) 8 m tot de plas vrijhouden. Deze regel voorkomt dominantie door bebouwing van het beeld vanaf de plas.	 De twee aan de achterzijde gelegen woningen respecteren niet de regel. De afstand tot aan de plas is minder dan 8 meter. Het niet respecteren van deze regel veroorzaakt dominantie door bebouwing van het beeld vanaf de plas.
6. Ten aanzien van het uiterlijk van de bebouwing gelden de welstandscriteria, die een terughoudende, traditionele kleurstelling vereisen. Dat maakt lichte kleuren mogelijk, die het landschapsbeeld domineren. De Welstandsnota dient daartoe uitgebreid te worden met het volgende criterium: ...	Niet onderzocht; informatie ontbreekt in het plan.

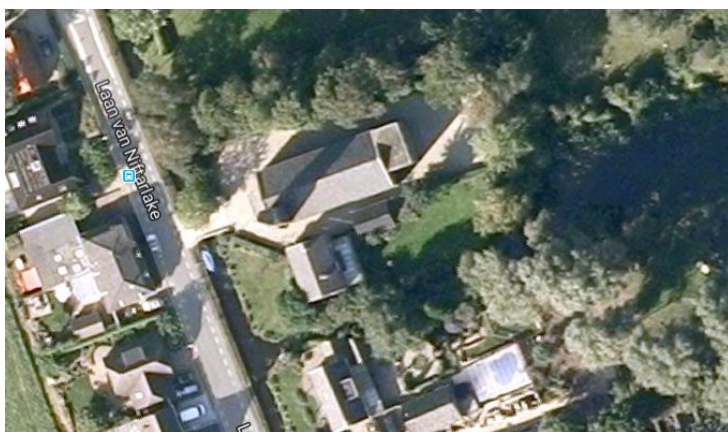


Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



--	--

Illustratie huidige situatie:



Illustratie Nieuwe situatie geprojecteerd op oude situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)





Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Bijlage 2

Concept advies Werkgroep Visie - wijzigingsplan LvN 40-42

Aan: Bestuur BTOM
Van: Werkgroep Visie
Datum: 6 maart 2018
Betreft: Advies wijzigingsplan LvN 40-42 - concept

Leeswijzer: De werkgroep Visie is instrumenteel geweest bij het uitvoeren van de succesvolle en zeer uitgebreide enquête (>35% respons) in het dorp voor de ontwikkeling van het Dorps Ontwikkelingsplan, de opzet en monitoring van de implementatie.

In het kader van het verzoek van de Gemeente Stichtse Vecht, om een toetsing uit te voeren van de wijzigingsplannen rondom de Kerk op 40-42, is dit concept advies incl. vragen aan de Gemeente voor het BTOM bestuur voorbereid. Deze bijlage geeft een samenvatting van alle uitstaande vragen weer. Na beantwoording door de Gemeente en het inzien van de verdere stukken kan een volledig advies worden uitgebracht.

Bij de onderstaande beoordeling van het plan tot een mogelijke bebouwing van het perceel van de voormalige Gereformeerde Kerk te Tienhoven, is gebruik gemaakt van:

- De Dorpsvisie (DOP) van April 2015 en
- Het bijbehorende toelichtende Memo van 7 juli 2015.

Aangetekend wordt dat bij het Raadsbesluit van September 2015 door de gemeente is vastgelegd dat beide bovengenoemde stukken aantoonbaar betrokken zullen worden bij toekomstige plannen en besluiten.

- Het Uitvoeringsplan van december 2015,
- Het wijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 van de gemeente Stichtse Vecht (NL.IMRO.1904.WPLvNiftar4042THN-OW01)

Het plan behelst de bouw van een viertal vrijstaande woningen met bijgebouwen met een bebouwd grondoppervlakte van ongeveer 100 vierkante meter per woning (excl. aan- en uitbouwen) en een nokhoogte van maximaal 10 meter met sterk aflopende lange daken (goothoogte maximaal 3 meter) op een perceel van 2040 vierkante meter waar nu de oude pastorie en de Kerk zich bevindt.

Algemeen commentaar.

- Dit advies is nog onvolledig. Het wijzigingsplan geeft behalve een vaag plattegrondje geen concrete gegevens van de indeling van het terrein, de te bouwen huizen, voor- en zij aanzichten en is niet voorzien van tekeningen met duidelijke maten en afstanden.



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Verder spelen voor et dorpsaanzicht ook kleuren, vormgeving, te gebruiken materialen een belangrijke rol. Deze relevante informatie in het wijzigingsplan ontbreekt.

Vraag 1: Wij ontvangen deze gegevens graag spoedig om daarmee ons advies verder aan te vullen.

- Opvallend is verder dat (elementen uit) het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) op geen enkele wijze terug te vinden zijn in het Wijzigingsplan. Van het "aantoonbaar betrokken worden", is dan ook weinig terug te vinden.

Vraag 2: Graag vernemen wij van de gemeente hoe zij het DOP bij het onderhavige plan in het wijzigingsplan heeft betrokken dan wel dat alsnog gaat doen.

De thema's conform DOP en toelichtend Memo alsmede het Uitvoeringsplan zijn gestructureerd rondom de volgende punten:

1. Behouden en versterken van de dorpskwaliteit
2. Vitaliteit
3. Behouden en versterken van de sociale samenhang en saamhorigheid
4. Veilig en ontspannen leven
5. Bereikbare kernen

Op ieder van deze punten hebben wij de voorliggende documenten getoetst.

1. Behouden en versterken van de dorpskwaliteit

waarbij met name essentieel zijn de thema's kleinschaligheid, landelijkheid, dorpskarakter, rust, stilte en ligging in de natuur.

Kortom: Bewaken dat wat goed is, ook wordt behouden.

Commentaar:

- De voorgenomen bebouwing is ons inziens bepaald te intensief. Er zijn geen vergelijkbare nieuwbouw ontwikkelingen ons bekend. Ook in de Welstandsnota en Beeldkwaliteitskader wordt aangegeven dat ontwikkelingen die buiten deze kaders en richtlijnen gaan, duidelijke toetsbare richtlijnen, motivatie en kader moeten bevatten. Deze zijn niet opgenomen

Vraag 3: kan de Gemeente aangeven waarom ervoor gekozen is deze nieuwe richtlijnen, motivatie en kaders niet op te nemen? Vervalt daarmee niet de basis van dit wijzigingsbesluit?

- Ook dient hierbij in aanmerking te worden genomen dat de geplande woningen door de toekomstige bewoners uit oogpunt van comfort en privacy zullen worden voorzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (wonen-2 geeft daartoe de ruimte) dakkapellen, schuttingen en heggen. Hierdoor kan de massaliteit van het geheel visueel en anderszins ernstig versterkt worden.



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



- De voorste twee woningen staan in de lengte van het perceel, de achterste woningen staan dwars. De woningen verspringen bovendien ten opzichte van elkaar. De doorkijkjes vanaf de weg die bij de bestaande lintbebouwing horen en de zichtlijnen naar het achter gelegen gebied zullen door dit alles voor het grootste geheel verdwijnen?
- De beoogde hoogte van de gevraagde bebouwing is met 10 meter nokhoogte buiten proportie en niet in overeenstemming met de aanliggende lintbebouwing, de landelijkheid en de bestaande kleinschaligheid van het gebied. Dit punt telt zwaar omdat het hier niet gaat om een enkele alleenstaande woning maar om vier hoge woningen dicht bij elkaar. Ook de vorm en lengte van de daken (recht aflopende lange daken, geen mansardekappen) passen niet in de omgeving.

Vraag 4: Betekend dit dat de Gemeente voornemens is het Beeldkwaliteitskader en de Welstandsnota op deze criteria aan te gaan passen? Zo ja, had dit dan niet gebeurd moeten zijn? Zo nee, wat is de motivatie om dit als uitzondering toe te staan?

Bovengenoemde punten doen afbreuk aan de aanwezige dorpsbeeld en zijn niet in lijn met de criteria als vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Voor het realiseren van het project is een bestemmingswijziging via de wijzigingsbevoegdheid van de Gemeente vereist. Het huidige aantal percelen van twee naar vier percelen gebracht.

Vraag 5: Wij vrezen dat dit uitstralingseffecten zal hebben. Op grond waarvan zou de gemeente andere eigenaren van grote percelen in de lintbebouwing van ons dorp kunnen tegenhouden om ook hun perceel kadastraal te splitsen om zodoende extra nieuwbouw woningen te bouwen (en verkopen)?

Het is duidelijk dat dit alles als gevolg kan hebben dat het dorpsbeeld, de landelijkheid en de openheid en kwaliteit van het lint wordt aangetast. De dichtheid neemt dan toe en de beeldkwaliteit verslechterd. De huidige richtlijnen hebben dan geen waarde meer?

2. Vitaliteit

waarbij met name onderwerpen spelen als bevorderen woonmogelijkheden voor starters en jonge gezinnen, lagere inkomens, behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor 1-persoons-huishoudens meespelen.

Commentaar:

- Het voorgestelde project is sterk commercieel bepaald: zoveel mogelijk vrijstaande huizen op een beperkt oppervlak en tegen waarschijnlijk hoge prijzen.

Vraag 6: heeft de Gemeente gekeken wat de alternatieven zijn, is er gesproken over woningen voor starters, jonge gezinnen, lagere inkomens, woningen voor ouderen gecombineerd met benodigde zorg en 1-persoonshuishoudens?



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Het is momenteel al vrijwel een onmogelijkheid voor jongere inwoners van het dorp om een betaalbare woning in het dorp te bemachtigen, waardoor de leeftijdsopbouw en sociale diversiteit reeds nu onder druk staan.

- Het plan staat daarmee op gespannen voet met het uitgangspunt van behouden en verbeteren van de vitaliteit van het dorp.

3. Behouden en versterken van de sociale samenhang en saamhorigheid

De sociale samenhang en saamhorigheid onder de bewoners van het dorp is momenteel groot. Er zijn veel sociale activiteiten die op uitgebreide schaal door vrijwilligers mogelijk worden gemaakt.

Commentaar:

- De bevolking van het dorp vergrijsd en in samenhang daarmee neemt de hulpvraag toe, terwijl ook de individualisering toeneemt. Het valt niet in te zien wat de bouw en verkoop van dure huizen aan hoogst waarschijnlijk van buiten komende belangstellenden, bijdraagt aan de vitaliteit en saamhorigheid in het dorp.

4. Veilig en ontspannen leven.

Bewoners dienen zich veilig te voelen in hun woonomgeving, veilig over straat kunnen gaan en goed onderling contact te onderhouden met goed ontwikkeld nabuurschap.

Commentaar:

- In de directe omgeving heeft uitvoering van het plan grote invloed.

Vraag 7: Welke oplossingen stelt de gemeente voor (doorstroming verkeer, toename parkeerdruk e.d.)

- In het wijzigingsplan wordt aangegeven dat nog een aantal onderzoeken moeten worden uitgevoerd of resultaten afgewacht en wel op het gebied van archeologie, bodemvervuiling, natuur en dierenleven, geluidshinder, watertoets. De uitslag daarvan is mede bepalend voor de uitvoering van het project.

Vraag 8: Wij ontvangen graag nadere informatie over (de uitslagen van) deze onderzoeken.

5. Bereikbare kernen.

Goede bereikbaarheid van het dorp is een essentiële voorwaarde en is momenteel bepaald niet optimaal.

Commentaar:

- De breedte van de Laan van Niftarlake is onvoldoende om twee auto's elkaar te laten passeren als er aan de oneven kant auto's dicht op elkaar geparkeerd staan. En dat is veelvuldig het geval. Momenteel is het al bijzonder moeilijk om door het weggebied bij het café het Kikkertje en verder te komen. De doorstroming stagneert. Te verwachten



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



valt dat deze problematiek ook in de omgeving van de Laan van Niftarlake 40-42 zal ontstaan.

Vraag 9: Welke oplossingen ziet de gemeente hiervoor?



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Conclusie.

Wij achten het voorgestelde bouwproject op tal van punten, zoals hierboven aangegeven, onvolledig en strijdig met het Dorp Ontwikkelingsplan en zo ook de geldende richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota.

Aangezien er ook alternatieve opties en koper zijn, vragen ons af welk belang gediend is met de voorgestelde bouw van vier woningen.

Wel is het zo dat de PKN kerk (Laan van Niftarlake 62) het terrein van de vroegere Gereformeerde kerk graag wil verkopen om met de opbrengst daarvan de PKN kerk te kunnen voorzien van een ruimte voor bijeenkomsten. Daarvoor hebben wij uiteraard veel begrip.

Vraag 10: Maar de vraag blijft of daaraan niet evenzeer tegemoet kan worden gekomen met een andere koper of een alternatief plan van DHC, die veel beter in ons landelijk gebied passen en binnen de richtlijnen passen ofwel de kerk behouden zoals in het Plan Scholtens voorzien is?

Vraag 11: Wij vernemen graag hoe de gemeente alsnog conform de daartoe gemaakte afspraken, inhoudende dat de Dorpsvisie en het bijbehorende Memo leidend zullen zijn en BTOM bij het toekomstig beleid en te nemen beslissingen aantoonbaar betrokken is.



Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen



Samenvatting vragen ter beantwoording van de Gemeente:

Vraag 1: Wij ontvangen deze gegevens graag spoedig om daarmee ons advies verder aan te vullen.

Vraag 2: Graag vernemen wij van de gemeente hoe zij het DOP bij het onderhavige plan in het wijzigingsplan heeft betrokken dan wel dat alsnog gaat doen.

Vraag 3: kan de Gemeente aangeven waarom ervoor gekozen is deze nieuwe richtlijnen, motivatie en kaders niet op te nemen? Vervalt daarmee niet de basis van dit wijzigingsbesluit?

Vraag 4: Betekend dit dat de Gemeente voornemens is het Beeldkwaliteitskader en de Welstandsnota op deze criteria aan te gaan passen? Zo ja, had dit dan niet gebeurd moeten zijn? Zo nee, wat is de motivatie om dit als uitzondering toe te staan?

Vraag 5: Wij vrezen dat dit uitstralingseffecten zal hebben. Op grond waarvan zou de gemeente andere eigenaren van grote percelen in de lintbebouwing van ons dorp kunnen tegenhouden om ook hun perceel kadastraal te splitsen om zodoende extra nieuwbouw woningen te bouwen (en verkopen)?

Vraag 6: heeft de Gemeente gekeken wat de alternatieven zijn, is er gesproken over woningen voor starters, jonge gezinnen, lagere inkomens, woningen voor ouderen gecombineerd met benodigde zorg en 1-persoonshuishoudens?

Vraag 7: Welke oplossingen stelt de gemeente voor (doorstroming verkeer, toename parkeerdruk e.d.)

Vraag 8: Wij ontvangen graag nadere informatie over (de uitslagen van) deze onderzoeken.

Vraag 9: Welke oplossingen ziet de gemeente hiervoor?

Vraag 10: Maar de vraag blijft of daaraan niet evenzeer tegemoet kan worden gekomen met een andere koper of een alternatief plan van DHC, die veel beter in ons landelijk gebied passen en binnen de richtlijnen passen ofwel de kerk behouden zoals in het Plan Scholtens voorzien is?

Vraag 11: Wij vernemen graag hoe de gemeente alsnog conform de daartoe gemaakte afspraken, inhoudende dat de Dorpsvisie en het bijbehorende Memo leidend zullen zijn en BTOM bij het toekomstig beleid en te nemen beslissingen aantoonbaar betrokken is.