

## **Zienswijze van de VBMM inzake het stedenbouwkundig kader Tuindorppweg 21-25 te Maarn.**

### ***Inleiding***

Hoewel de VBMM positief staat t.a.v. de bouwplannen op de locatie van voorheen drukkerij Van den Berg, menen wij toch een aantal zaken onder uw aandacht te moeten brengen, die van belang zijn bij de realisatie van de voorliggende plannen en het mogelijk effect hiervan op andere bouwlocaties in Maarn en Maarsbergen.

### ***Bouwhoogte, hinder en het beoogde aantal wooneenheden***

Binnen Maarn en Maarsbergen is de huidige bouwhoogte beperkt gebleven tot 3 woonlagen. Wij zijn van mening dat dit goed past bij de uitstraling van het dorp. Als maatstaf hiervoor geldt de hoogte van het gebouw Trompstaete. De voorliggende plannen voorzien echter in de bouw van 4 woonlagen op een deel van de te bouwen appartementen. Wij zijn hier geen voorstander van en verzoeken u richting de projectontwikkelaar het criterium van 3 woonlagen als harde voorwaarde te benoemen.

Naast de genoemde reden (passend bij het dorp Maarn) noemen wij tevens:

- De geluidsoverlast door het trein- en wegverkeer (A12) bij een vierde bouwlaag.
- De fijnstofproblematiek.
- De extra overlast, die deze hogere bouwlaag geeft voor de direct omwonenden.

Het laten vervallen van de vierde woonlaag levert slecht een kleine vermindering van het totaal aantal wooneenheden op. Het geplande aantal is 49 en oorspronkelijk is uitgegaan van 30 wooneenheden. Met deze kleine vermindering zal het aantal wooneenheden nog ruim boven het aantal uitkomen dat werd aangegeven bij de besluitvorming inzake de inbreidingslocaties.

Wij zetten grote vraagtekens bij de onderzoeken, die gedaan zijn inzake de geluidshinder en het fijnstof. De geplande vierde verdieping zal boven de geluidswal uitsteken en derhalve meer last hebben van geluid en fijnstof dan de lagere verdiepingen. Wij hebben nergens kunnen vinden dat de metingen op de juiste hoogte zijn verricht.

### ***Verkeer***

Het zal bekend zijn dat de Tuindorppweg nu al een belangrijk verkeersknelpunt is in Maarn. Dat wordt er niet beter op wanneer er een wijk van 49 wooneenheden wordt gebouwd aan het deel van de Tuindorppweg, waar het nu al erg druk en onoverzichtelijk is.

Wij hebben in een ander verband al aangedrongen op het opstellen van een verkeerscirculatieplan in onze dorpen. Tot nu toe zonder resultaat.

Wij dringen er nadrukkelijk op aan serieus naar de verkeersproblematiek te kijken zeker nu bij het realiseren van dit project de verkeersdruk alleen maar toe zal nemen.

### ***Schuine of platte daken***

Wij begrijpen volstrekt niet waarom de projectontwikkelaar kiest voor platte daken in dit project en er een filosofische draai aan geeft, waarbij de bebouwing in Tuindorp wordt genoemd en in schetsen elementen van de Amsterdamse school worden opgenomen.

Wil je aansluiting vinden bij de bestaande bouw in Maarn, dan kies je voor schuine daken.

### ***Participatie***

Tenslotte willen wij uw aandacht vragen voor het participatietraject zoals dit tot nu toe verlopen is.

Tijdens de eerste bijeenkomst in december 2022 werd door de projectontwikkelaar een plan gepresenteerd dat door betrokkenen redelijk positief werd ontvangen. Naast een aantal vragen over de bouwhoogte, fijnstof en geluid werden constructieve gesprekken gevoerd met omwonenden over de mogelijke hinder, die zou kunnen ontstaan voor de buurt.

De projectontwikkelaar heeft vanuit de eigen perceptie een verslag gemaakt van deze bijeenkomst. Dat verslag is nooit door de omwonenden en betrokken organisaties geaccordeerd en kan derhalve niet als een representatief verslag van deze avond gezien worden.

Tijdens de tweede voorlichtingsavond in juni dit jaar presenteerde de projectontwikkelaar een nieuwe filosofie omtrent de te bouwen wooneenheden. Tot onze verbazing werd een nieuwe opzet gepresenteerd, waarbij de schuine daken waren vervangen door platte daken. De architect beweerde dat dit gebaseerd was op typische bouwelementen in Maarn. Hij legde vooral een verband met de wijk Tuindorp. In deze aantrekkelijke wijk in Maarn heeft geen enkel huis een plat dak.

Het verslag van die avond is niet besproken met de betrokkenen en kan dus hooguit gezien worden als een weergave vanuit de projectontwikkelaar

Als VBMM constateren wij dat de twee informatieavonden niet hebben geleid tot een constructieve aanpassing van de plannen, waarbij de inbreng van de bewoners op enige manier recht gedaan is.

Participatie van inwoners van onze gemeente moet leiden tot een serieus meewegen van de inbreng van bewoners. Als het blijft steken in éénrichtingsverkeer en éénzijdige voorlichting schiet participatie zijn doel volledig voorbij.

### ***Conclusie***

Het is jammer dat, na een positieve start, het project in afnemende mate gedragen wordt door omwonenden en betrokken organisaties.

De Gemeenteraad zou heldere kaders kunnen stellen aan de wijze waarop het project vorm krijgt en de participatie door omwonenden en betrokken organisaties serieus genomen moet worden.

Dit is niet alleen van belang voor dit project, maar zal ook bij andere projecten aan de orde komen.